QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis 10 ta' April 2025

Numru 4

Rikors Numru 329/2023

Anna Mercieca (K.I. 855953M)
vs
Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Anna Mercieca (ir-rikorrenti) tal-15 ta' Ġunju 2023 li permezz tiegħu ppremettiet u talbet is-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti Anna Mercieca hija proprjeta' tal-fond **21, Assumption Street, Marsa** liema fond kien mikri lill-inkwilin Sammy Azzopardi u qabel l-antekawza tieghu, bil-kera ta' **€217** fis-sena pagabbli kull 12-il xhur bil-quddiem kull l-1 ta' April ta' kull sena.
2. Illi l-fond hija akkwistat il-fond in kwistjoni b'kuntratt ta' divizjoni tat-10 ta' Mejju 1978 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia, skond id-dokument hawn anness u mmarkat bhala **Dokument A**.

3. Illi l-imsemmija rikorrenti kienet eredi universali ta' ommha Carmela mart Joseph Attard, li mietet ab intestato fl-14 ta' April 1966, u wirtuha uliedha l-ahwa Attard, li ghamlu d-divizjoni bejniethom skont il-kuntratt surreferit.

4. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid**-dokument hawn anness u mmarkat bhala Dokument B**, liema fond kien ilu mikri lil familja Azzopardi.

5. Illi l-imsemmi fond kien ilu mikri lil familja Azzopardi u l-antekawza taghom ghal generazzjonijiet shah b'kera miżera ta' **LM 12** pagabbli kull sitt xhur, u ricentement bil-kera ta' **€217** fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, u dan skont l-uhud mil-rcevuti tal-kera hawn annessi u mmarkati bhala **Dokument C,**

6. Illi kif fuq inghad, l-kera li l-inkwilini Azzopardi kienu jhallsu a tenur tal-ligi kien jammonta ghal **€217** fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

7. Illi l-awmenti fil-kera li kien intitolata għalihom ir-rikorrenti skond il-Ligi huma miżeri għall-aħħar meta pparagunati mal-valur lokatizju tal-fond liberu fis-suq u l-potenzjal tiegħu, u għalhekk tali legislazzjoni ma ħolqot l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tikkalpesta id-drittijiet fundamentali tas-sid.

8. Illi r-rikorrenti sa llum ghadha qatt ma rceviet din il-kera gusta fis-suq.

9. Illi r-rikorrenti kienet fethet proceduri quddiem l-Bord li Jirregola l-Kera sabiex titlob l-izgumbrament tal-inkwilin Sammy Azzopardi stante illi huwa ma baqax juza il-fond bhala residenza fis-sena 2019, u ghaldaqstant ir-rikorrenti talbu l-izgumbrament tieghu abbazi ta' dan il-fatt, minkejja illi huwa baqa ihallas il-kera dovuta *ai termini* tal-ligi.

10. Illi permezz ta' sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, l-istess Sammy Azzopardi gie zgumbrat mill-fond fit-28 ta' Ottubru 2022.

11. Illi d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta ipprivaw lir-rikorrenti mill-proprjetà taghha oltre li l-istess ligi lledew d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjetà kif protetti mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li hija ma rcevietx kumpens adegwat ghat-tehid ta' hwejjigha, u dan kkawza sproporzjon bejn id-drittijiet taghhom bhala sidien u dawk tal-inkwilini.

12. Illi r-rikorrent ma kelliex rimedju effettiv iehor ai tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea ghax huma ma setghux izidu l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq ta' llum.

13. Illi dan kollu digà ġie determinat fil-kawżi '**Amato Gauci Vs Malta**', deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009; '**Lindheim and others Vs Norway**' deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012; u '**Zammit and Attard Cassar vs Malta**', kawża nru. 1046/12 deciża fit-30 ta' Lulju 2015.

14. Illi ġialadarba r-rikorrent soffriet minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż inter alia f' '**Beyeler vs Italy' (Rikors nru. 33202/96)**, u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalità, kif ġie deċiż inter alia f''**Almeida Ferreira et vs Portugal' tal-21 ta' Diċembru 2010**, għandu jiġi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sid qua rikorrenti gew leżi bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

15. Illi r-reġolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-uzu tal-proprjeta' tagħhom stante illi l-kirja sfurżata u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide '**Hutten-Czapska vs Poland' nru. 35014/97**, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, '**Bitto and Others vs Slovakia', nru. 30255/09**, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u '**R&L, s.r.o. and Others' §108**) u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

16. Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti ghandha tirċievu sia danni pekunjarji u non-pekunjarji minghand l-Avukat tal-Istat kawza tal-leżjoni li hija sofriet tul iz-zmien, *ossia* mill-**1 ta' Awwissu 1987 sad-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021**, minħabba legislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma kkreatx bilanċ gust bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sid.

GHALDAQSTANT ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, sabiex jghidu l-intimati ghalhiex m'ghandhiex:

I) **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-inkwilini ta' dak iz-zmien ossia l-familja Azzopardi ghall-fond 21, Triq L-Assunta, Marsa u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandha tinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fic-cirkostanzi.

II) **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ta' dak iz-zmien ossia l-familja Azzopardi, peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.

III) **Tillikwida** l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi.

IV) **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati minn issa għas-subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) tal-25 ta' Luju 2023 li permezz tagħha premetta u talab is-segwenti:

1. Illi in vena preliminari, sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti trid iġġib l-aħjar prova rigward it-titolu li għandha fuq il-proprjetà mertu ta` din il-kawża u trid iġġib prova tal-ftehim tal-kirja fuq il-fond inkwistjoni. Fir-rigward tal-prova tat-titolu, jingħad li Dok. A anness mar-rikors promotur huwa dokument li għandu diversi partijiet, inkluż fejn ġie mmarkat mir-rikorrenti, illeġġibbli u għalhekk ikun idoneju li tinġab kopja jew prova aħjar;

2. Illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti għandha wkoll tindika d-data preċiża ta` meta ġiet konċessa l-kirja u trid iġġib prova li din il-kirja hija jew kienet imħarsa bl-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);

3. Illi magħdud mal-premess u mingħajr preġudizzju, jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma hi kellha titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment. Inoltre, tajjeb li jingħad li fir-rigward tal-ilment dwar l-allegata leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, din l-Onorabbli Qorti ma tistax tikkunsidra perjodi ta' żmien qabel it-30 ta' April 1987 u dan *ai termini* tal-Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta stess;

4. Illi magħdud mal-premess u mingħajr preġudizzju, tajjeb li jingħad li r-rikorrenti tista' titlob kumpens u rimedju biss sal-ġurnata li saret taf li l-allegat ex-inkwilin Sammy Azzopardi ma kienx qiegħed joqgħod fil-fond in kwistjoni. Dan jingħad għaliex kjarament, ir-rikorrenti kellha rimedju disponsibbli għaliha biex twaqqaf l-allegata kirja tal-fond *de quo* sa minn mindu saret taf li Sammy Azzopardi ma baqgħax joqgħod fil-fond, li jidher li kien qabel it-22 ta' Jannar 2019, ċjoe' qabel id-data ta' meta hi ppreżentat rikors sabiex tiżgombra lil Sammy Azzopardi[1]. Infatti fl-imsemmi rikors ir-rikorrenti stess stqarret li Sammy Azzopardi kien ilu snin li abbanduna l-istess fond u l-Bord li Jirregola l-Kera laqgħa t-talba għal żgumbrament f'sentenza tat-22 t'Ottubru 2019 bir-rikors numru 13/2019. Għalhekk l-

[1] Ara s-sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fit-22 t'Ottubru 2019 fl-ismijiet **Anna Mercieca vs Sammy Azzopardi (Rik. Nru. 13/2019)**.

esponent m'għandux jiġi assoġġetat għal kwalunkwe danni jew kumpens minħabba l-passivita' tar-rikorrenti stess;

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jirrespinġi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti *stante* li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009, l-emendi mdaħħla bl-Att XXIV tal-2021 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, tajjeb li jingħad li skont il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtiega f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur mhux il-każ;

7. Illi mingħajr preġudizzju u magħdud mas-suespost, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fl-intier tiegħu moqri flimkien mal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendati saħansitra bl-Att X tal-2009 u bl-Att XXIV tal-2021, minn dejjem kellhom u għad għandhom: (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;

8. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta f`dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma tistax tallega ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha, speċjalment meta **l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Għalhekk, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' *social housing,* żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

9. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, l-esponent jirrileva li tenut kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha

tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

10. Illi mingħajr preġudizzju għal premess, tajjeb li jingħad li bid-dħul fis-seħħ **tal-Att XXIV tal-2021**, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem ir-rikorrenti ċertament li ma tistax tilmenta aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l**-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta,** is-sid jistgħa jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jimponi kundizzjonijiet ġodda fuq l-inkwilin u biex il-kera tiġi riveduta sa 2% tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond, u jistgħa jitlob reviżjoni tal-istess kull 6 snin, sakemm il-partijiet ma jiftehmux xort'oħra;

11. Illi hekk ukoll, dejjem skont **l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, is-sid jista' jitlob li jieħu lura l-fond u ma jġedidx il-kirja, jekk juri li l-inkwilin ma jgħaddix mill-*means test*. Illi anki f'każ li l-inkwilin jgħaddi mill-*means test*, il-Bord li Jirregola l-Kera għandu s-setgħa li jgħolli l-ammont li għandu jitħallas f'kera *pendente lite*. Inoltre, **l-Artikolu 9 (b) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** kif emendat, jagħti lis-sid dritt ta' ripriża jekk jirriżulta li l-inkwilin għandu residenza alternattiva li hija xierqa għall-bżonnijiet tiegħu u ta' familtu;

12. Illi magħdud mal-premess, permezz tal-emendi suesposti, id-definizzjoni ta' kerrej ta' fond residenzjali ġiet ristretta ai termini **tal-Artikolu 2(a) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;

13. Illi għalhekk isegwi li meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità u dwar id-diffikultà tagħha sabiex tieħu lura l-pussess tal-fond tagħha mhumiex ġustifikati u b'hekk ma hemm l-ebda ksur **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-Artikolu u kull talba għal kumpens jew rimedju ieħor magħmula minnha mhijiex mistħoqqa;

14. Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz **tal-Att X tal-2009**, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-*White paper* li ġġib l-isem: "*Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma"* f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

15. Illi fir-rigward tal-ewwel talba u r-rimedji mitluba, jingħad li jekk ir-rikorrenti qed tilmenta li kienet qiegħda tiġi ppreġudikata minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma kienx jirrifletti l-valur reali tal-fond *de quo*, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija jew in-nullita' tal-liġi attakkata. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi

jagħmilhom inapplikabbli u għalhekk f'każ li r-rikorrenti qed tippretendi xi rimedju simili, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll;

16. Illi fl-ewwel u fit-tieni talba tagħha ir-rikorrenti tindika li l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha qed isir "*bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti"* u "*peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti*". Kif jidher ċar dawn l-kliem huma vagi u wiesa' għall-aħħar u b'hekk jippreġudikaw il-linja difensjonali tal-esponent;

17. Illi fir-rigward tar-raba' talba, u f'kull każ fir-rigward tal-imgħax legali, jiġi eċċepit li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat, kif ġie konfermat fil-ġurisprudenza nostrali, fosthom fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat et**, mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Marzu 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Novembru 2013;

18. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso*, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta` ksur tkun suffiċjenti, liem dikjarazzjoni għandha tkun limitata għal kif kienet il-liġi *in vigore* sas-sena 2019, u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

19. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġaladarba r-rikorrenti ma sofriet l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat l-atti u dokumenti kollha fir-rikors.

Rat li r-rikors tħalla' għal-lum għas-Sentenza.

Punti ta' fatti

Ir-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond 21, Assumption Street, Marsa li kien mikri lill-familja Azzopardi għal ħafna snin bl-aħħar wieħed Sammy Azzopardi. L-aħħar li kienet il-kera kienet ta' €271 fis-sena.

Illum dan il-fond ma għadux mikri lill-imsemmi Azzopardi għaliex ġie żgumbrat b'Sentenza tal-Bord li jirregola l-Kera fit-28 ta' Ottubru 2022.

Din kienet kirja regolata mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendata din il-liġi bl-Att X tal-2009 u liġijiet oħra sussegwenti għalhekk tilmenta li taħt din il-Liġi hija ma kinitx adegwatament ikkumpensata għaliex kien ikollha tirċievi kera' li ma tirriflettix dik li tassew hija dovuta fis-suq ħieles.

Tilmenta li din il-Liġi kisritilha d-drittijiet fundamentali tagħha kif spjegat aktar 'l isfel għaliex bil-liġi inkwistjoni ma kellhiex rimedju effettiva taħtha.

Punti ta' Liġi

L-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens, li l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta bil-protezzjoni li jagħtu lill-kerrej qegħdin jilledulha d-drittijiet fundamentali tiegħu kif imħarsa mill-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Ir-raġunijiet indikati fil-premessi tar-rikors promotur huma l-istess raġunijiet li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, dan għaliex dawn ġew ikkunsidrati li jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust stabbilit fl-imsemmi artikolu protokollari.

Din l-interferenza kkawżata b'dawn id-dispożizzjonijiet ma żżommx "*bilanċ xieraq*" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali ta' l-individwu. Il-Qrati tagħna baqgħu jsegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta' Strasburgu (ara espożizzjoni dettaljata tal-prinċipji ġurisprudenzjali stabbiliti mill-Qorti Ewropea kif riflessa fil-ġurisprudenża kostanti tal-Qrati Maltin fis-**Sentenza**

Margaret Caruana et - vs- L-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali, tat-18 ta' Marzu 2021; ara wkoll fost oħrajn **Rita Falzon -vs- Dun Saverin sive Xavier Rik. Nru. 51/2023 Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali, [per Imħallef Francesco Depasquale], tal-20 ta' Ottubru 2021**).

Konsiderazzjonijiet

Fir-risposta tiegħu l-intimat Avukat jesiġi l-prova li l-kirja hija soġġetta għal waħda regolata mil-liġijiet leżivi li jsemmi r-rikorrent. Il-Qorti mingħajr tlaqliq tiddikjara li mid-dokumenti esebiti hija sodisfatta li l-kirja hija waħda li twieldet qabel l-1 ta' Ġunju 1995. Dan jirriżulta ċar mix-xhieda tal-ex-inkwilin Sammy Azzopardi u kif ukoll mis-Sentenza ċitata tal-Bord Li Jirregola l-Kera (ara a' fol 46). Għalhekk din l-eċċezzjoni qed tkun riġetatta.

L-intimat Avukat tal-Istat jesiġi wkoll li r-rikorrent jrid jipprova t-titolu tiegħu għall-proprjeta' de quo. Kif jirriżulta mill-provi u mid-dokumenti esebiti dan it-titolu jeżisti anke jekk id-dokument mhux xi kopja li tista' tinqara sewwa. Il-Qorti tfakkar ukoll, li ai fini ta' dawn il-proċeduri dawn il-Qrati rribadew konsistentement il-prinċipju, li l-prova meħtieġa f'dan ir-rigward ma hiex dik tal- '*probatio diabolica'* bħal fil-każ tal-azzjoni '*rei vendicatoria'*, iżda prova prima facie li dan it-titolu jeżisti.

Sa fejn l-azzjoni tolqot l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 kif kienu viġenti qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021, il-fatti tal-każ in diżamina huma identiċi għal dawk ravviżati fid-diversi sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qrati tagħna ċitati fis-**Sentenza**

Margaret Caruana et vs L-Avukat Ġenerali et. Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali hemm esposti. Isegwi għalhekk, li fil-każ tal-lum din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u f'ċirkostanzi simili, u ċioe li dawn kienu leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Bħala rimedju r-rikorrenti qed titlob lill-Qorti tiddikjara lill-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għall-kumpens u danni sofferti minnhom b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Din il-Qorti tara, li t-talba għar-rimedji xierqa hija bbażata fuq l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni li jipprovdi dritt għar-rimedju effettiv quddiem Qorti Nazzjonali. Għal-likwidazzjoni ta' kumpens xieraq il-Qorti għandha tapplika l-istess konsiderazzjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEBD) fil-paragrafi 101-109 tas-**Sentenza Cauchi -vs- Malta deċiża mill-Qorti Ewropea deċiża fil-25 ta' Marzu 2021**.

F'dan ir-rigward il-Qorti ma tistax ma tosservax li r-rikorrenti jew l-awturi tagħha qatt ma istitwew proċeduri bħal dawk odjerni. Pero' lanqas ma tista' din il-Qorti ma tiħux inkonsiderazzjoni kemm ir-rikorrenti damet taħsibha biex tistitwixxi dawn il-proċeduri. Għalhekk dan il-fattur ukoll għandu jkun rifless fil-kumpens għaliex kienet l-istess rikorrent li kkontribixxiet għat-tul taż-żmien biex titlob kumpens meta dan ir-rimedju ilu disponibbli għaliha sa mill-1994. L-Istat Malti sar aderenti għall-Konvenzjoni fl-1987. Il-Qorti tifhem, li f'kawżi ta' natura Kostituzzjonali preskrizzjoni ma teżistix, imma

lanqas ma jfisser li din il-Qorti għandha tinjora għal kollox il-fatt li r-rikorrenti baqgħet għal dan iż-żmien kollu ma tagħmilx l-azzjoni odjerna. Mhux biss, anke baqgħet taċċetta l-kera sal-aħħar.

Fl-evalwazzjoni tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikant bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, il-QEBD fil-kawża Cauchi vs- Malta qieset, sa fejn kien xieraq, il-valuri lokatizzji fis-suq Malti tal-proprjetá matul il-perjodi rilevanti. Hija wkoll ikkunsidrat l-għanijiet leġittimi u l-"interess pubbliku" ta' dawn ir-restrizzjonijiet li jiġġustifikaw kumpens anqas mill-kumpens sħiħ li altrimenti jkun dovut skont il-valur tas-suq ħieles. F'dan ir-rigward il-QEBD innotat li l-miżuri kontestati f'kawżi ta' din ix-xorta ġew meqjusa li kellhom bħala għan leġittimu l-protezzjoni soċjali tal-kerrejja. Il-QEBD madankollu sabet ukoll li l-ħtieġa u l-interess ġenerali għal din il-protezzjoni li setgħet kienet eżistenti f'Malta meta ġew introdotti dawn il-liġijiet battiet matul il-kors tat-tlett deċenji li segwew minn dik is-sena. F'dan l-isfond il-QEBD qieset li għall-finijiet tal-għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizzji jitnaqqsu b'madwar 30% abbażi ta' dak l-għan leġittimu. Il-QEBD żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta' interess pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis. Il-QEBD aċċettat ukoll li l-proprjetá, kieku ma kinitx hekk suġġetta għal din il-leġislazzjoni impunjata, mhux bilfors kienet sejra tinkera matul il-perjodu kollu. Dan speċjalment fid-dawl ta' kif sploda s-suq tal-propjeta' riċentement.

Il-QEBD għaldaqstant qieset bħala aċċettabbli li jitqies li t-telf attwali kien inqas minn dak iddikjarat, b'mill-inqas 20%. Magħdud dan kollu, il-QEBD

qieset li l-kera li l-applikant ikun diġa rċieva għall-perjodu rilevanti għandu jitnaqqas mill-kalkolu rilevanti. F'dan ir-rigward, il-QEBD irriteniet li l-kera li għandha hekk titnaqqas hija dik applikabbli bl-istess liġi. Dan peress li l-applikant stess għażel minn jeddu li ma jżidx il-kera għal perjodu taż-żmien miftiehem. Il-QEBD ikkunsidrat li għandu jiġi mnaqqas ukoll l-ammont globali mogħti mill-Qorti nazzjonali, liema ammont jibqa' pagabbli lill-applikant jekk ma jkunx għadu ġie hekk imħallas lilu. Di pju din il-Qorti ser tkun qed tillimita l-likwidazzjoni sa qabel l-introduzzjoni tat-tibdiliet fil-liġi u ċioe' sal-21 ta' Ġunju 2021 u dan għaliex wara dan il-perjodu r-rikorrent għandha għad-disposizzjoni tagħha rimedju adegwat.

Għaldaqstant wara li ħadet in konsiderazzjoni ċ-ċirkostanzi tal-każ u r-rapport tal-Perit inkarigat minnha, il-Qorti tasal għall-konklużjoni li fiċ-ċirkostanzi l-ammont ta' ħamsa u tletin elf ewro (€35,000) bħala danni pekunjarji jkun adegwat. Bħala danni non-pekunjarji l-Qorti qed tillikwida kumpens ta' ħamest elef ewro (€5000).

Deċide

Għadaqstant din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi r-rikors bil-mod segwenti:

Tilqa' l-ewwel talba rikorrenti iżda biss sa fejn il-liġi inkwistjoni ma kinitx tippermetti awment fil-ħlas ta' kera b'mod adegwat.

Tilqa' it-tieni talba rikorrenti.

Tilqa' it-tielet u u raba' talbiet rikorrenti billi tillikwida l-kumpens sħiħ fl-ammont ta' erbgħin elf ewro (€40,000) u tikkundanna lill-intimat Avukat iħallas lir-rikorrenti l-ammont hekk likwidat, bl-imgħaxijiet legali skond il-liġi mil-lum sal-pagament effettiv.

Bl-ispejjes għall-Avukat tal-Istat.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur