QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

ILLUM 28 ta' April 2025

Rikors Ġuramentat Numru: 653/2021 AF

Joseph Micallef

vs

L-Avukat tal-Istat u Filippa Mallia , għal kull interess li jista' jkollha

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Joseph Micallef li permezz tiegħu wara li ġie premess:

1. Ir-rikorrent huwa is-sid tal-proprjetà ossia l-fond 23, Sqaq Muxi, Haz-Zebbuġ.

2. L-inkwilina Filippa Mallia ilha tokkupa il- fond surriferit għal żmien twil taħt titolu ta’ kera stabbilit taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69, senjatament l-artikolu 3 , flimkien mad-dispozizzjnijiet tal-Att X tal-2009, senjatament l-artikolu 1531ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

3. Illi għalhekk l-intimata baqghet tgawdi kirja sfurzata fuq is-sid u tħallas biss kera ta' €209.64 fis-sena, maqsuma fuq zewg pagamenti kull sitt xhur bil-quddiem. Illi s-somma suriferita hija dik il-kera massima li jipprospetta l-artikolu 1531ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, mingħajr ma nżamm il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Ma hemm l-ebda dubju illi din hija kera baxxa, speċjalment ikkunsidrat dak li l-proprjetà kapaċi iġġib fis-suq miftuħ.

4. Illi huwa stat ta' fatt illi d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal- Liġijiet ta' Malta, tal-anqas qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, ta d-dritt lill-intimata Mallia li tibqa’ tgħix fil-fond suriferit minkejja li skada t-terminu lokatizju, b' kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas żżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina, bl-uniku awment permessibli jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni determinata mill-Awtoritajiet Governattivi. Dan irriżulta għal relazzjoni sforzata ta’ sid u inkwilina għall-perjodu indefinit.

5. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrent ġie mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu, mingħajr ma ġie mogħti kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond. Għaldaqstant ġie privat mill-proprjeta' tiegħu bi ksur tal-Ewwel

Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal- Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

6. Il-livell baxx ta’ kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura ta' propjeta’, in-nuqqas ta' salvagwardja proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawk l-aħħar deċimi u l-inteferenza sroporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eċċessiv fuq ir-rikorrent.

7. Għalhekk fil-fehma umili tar-rikorrent d-drittijiet tiegħu ġew miksura l-Ewwel Artikolu ta’ l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentement għandhom dritt jirċievu kumpens a tenur tal-artiklu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, stante illi ġie privat, mingħajr ma ngħata kumpens ġust għat-tgawdija tal-propjeta’ tiegħu.

Intalbet din -l-Qorti :

1. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi per konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, inkluż tal-artikolu 3 tal- istess Kapitolu fil-liġi, u/jew minħabba l-Att X tal-2009, ġew u vjolati d-drittijiet tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu fond 23, Sqaq Muxi, Haz-Zebbug, bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta Malta);

2. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall- kumpens u danni, li jinkludi danni non-pekunjarji, sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-liġijiet suċċitati fit-talba preċedenti u dan ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

3. Tillikwida l-istess kumpens u danni bil-ħatra ta' perit nominandi;

4. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini 1-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

5. Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa;

Bl-ispejjeż u l-imgħax legali kontra l-intimat li minn issa huwa nġunt għas-subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-intimata Filippa Mallia li permezz tagħha ġie eċċepit:

1. Illi preliminarjament l-intimata teċepixxi illi hija m'hijiex il-leġittimu kontradittur fil-kawża odjerna stante illi r-rikorrenti qed jattakka l-liġijiet tal-kera viġenti u ebda mit-talbiet tar-rikorrenti, inkluż dawk għall-ħlas ta' kumpens mhux qed isiru fil-konfront tal-esponenti.

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti teċċepixxi illi r-rikorrenti naqas milli jeżerċita r-rimedji ordinarji mogħtija mil-liġi qabel ntavola dawn il-proċeduri Kostituzzjonali.

3. Illi r-rikorrenti intavola wkoll rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, liema rikors iġib in-numru 423/2021, li permezz tiegħu r-rikorrenti talab lil Bord jirrevedi l-ammont u l-kundizzjonijiet tal-kera u dan ai termini tal-Artikolu 4A(2) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

4. Illi l-fatt li r-rikorrenti intavola proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera jipprova suffiċjentament li l-liġi tipprovdi għal rimedji ordinarji tant hu hekk li r-rikorrent ħass il-ħtieġa li jirrikorri għalihom.

5. Illi mingħajr preġudizzju għal dak ġia` eċċepit, l-intimata qiegħda tgawdi minn kirja li tibbenifika mill-protezzjoni tal-liġi u li hija dejjem aġixxiet skont il-liġijiet viġenti matul it-terminu tal-kirja.

6. Illi għalhekk, mhux fil-kompitu tal-esponenti li twieġeb għal talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali stante li dawn m'humiex obbligi li jorbtu lilha.

7. Illi bla preġudizzju għas-suespost, it-talba għal dikjarazzjoni li l-liġi li permezz tagħha l-kirja inkwistjoni tikseb il-protezzjoni tivvjola d-drittijiet fundamentali sanċiti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea mhix ġustifikata fil-każ odjern.

8. Illi għal kuntrarju ta’ dak espost mir-rikorrenti, u bla preġudizzju għas-suespost, l-Att XXIV tal-2021, jipprovdi għal mekkaniżmu fejn permezz ta’ rikors sid ta’ proprjetà mikrija ai termini tal-istess Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, jista’ permezz ta’ rikors jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kera kif ukoll reviżjoni tal-pagament tal-kera, proċess li l-istess rikorrenti utilizza fil-kawża bin-numru 166/2021 quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

9. Illi permezz tal-Att XXVII tal-2021, l-intendiment tal-leġiżlatur kien li jilħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin.

10. Illi di piu u mingħajr preġudizzju għas-suespost, m’huwiex minnu illi hemm impossibilita` sabiex ir-rikorrenti jieħu l-pussess tal-proprjeta` lura u dan għaliex il-liġi tipprovdi kif dan jista’ jseħħ.

11. Illi għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija, l-esponenti jitlob umilment lil din l-Onorabbli Qorti biex tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tiegħu.

12. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat li permezz tagħha eċċepixxa:

1. Illi in vena preliminari, sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrent irid iġib l-aħjar prova rigward it-titolu li għandu fuq il-proprjetà mertu ta' din il-kawża u jrid iġib prova tal-ftehim tal-kirja fuq il-fond inkwistjoni. Di più, ir-

rikorrent għandu wkoll jindika d-data preċiża ta` meta ġiet konċessa l-kirja u jrid iġib prova li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);

2. Illi, preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-premess, jiġi rilevat illi l- proċedura odjerna hija intempestiva stante illi jeżistu rimedji ordinarji fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li r-rikorrent seta’ juzufruwixxi ruħu minnhom biex jipprendi l-pussess tal-fond *de quo* u jawmenta l-kirja;

3. Illi magħdud mal-premess u mingħajr preġudizzju, jingħad ukoll illi r-rikorrent ma jistax jilmenta dwar perjodi qabel ma hu kellu titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment;

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

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrent jinsab dirett kontra l-Kap. 69, inkluż l-Artikolu 3 tal-istess Kap. 69, u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, inkluż l-Artikolu 1531ċ tal-istess Kap. 16, u l-emendi mdahhla bl-Att X tal-2009, 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 bazi raġjonevoli - li żgur mhux il-każ,

6. 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 emendat saħansitra bl-Att X tal-2009 minn dejjem kellhom u għad għandhom: (i) għan legittimu 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;

7. 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-rikorrent tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrent ma jistax jallega ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, 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;

8. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar- rikorrent, l-ammont tal-kera li qiegħed jipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll 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 pretiz mir-rikorrent 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 cioe' mill-aspett tal-proporzionalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

9. 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-rikorrent ċertament li ma jistax jilmenta 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 jista' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jimponi kundizzjonijiet ġodda fuq l-inkwilina u biex il-kera tiġi riveduta sa 2% tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond, u jista' jitlob reviżjoni tal-istess kull 6 snin, sakemm il-partijiet ma jiftehmux xort'oħra;

10. Illi hekk ukoll, dejjem skont l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir- rikorrent jista' jitlob li jieħu lura l-fond u ma jġeddidx il-kirja, jekk juri li l-inkwilina ma tgħaddhix mit-test tal-mezzi. Illi anki f'każ li l-inkwilina tgħaddi mit-test tal-mezzi, 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-inkwilina għandha residenza alternattiva li hija xierqa għall-bżonnijiet tagħha u ta' familtha;

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

12. Illi għalhekk isegwi li meta wieħed jizen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità u dwar id-diffikultà tiegħu sabiex jieħu lura l-pussess tal-fond tiegħu 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 minnu mhijiex mistħoqqa;

13. Illi jekk ir-rikorrent qed jilmenta li qiegħed jiġi ppreġudikat minħabba l-fatt li l- ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond *de quo*, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija 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;

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 tat-tieni, tat-tielet, tar-raba' u tal-ħames talba jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrent ma jistax jitlob kumpens u danni ai termini tal-Artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Dan għaliex it-tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu lanqas ma jifforma parti mill-liġi Maltija;

16. Illi f'kull każ u fir-rigward tal-ħames talba, minn kif inhu magħruf fil-ġurisprudenza tagħna, din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex tiddeċiedi dwar it-talba għall-iżgumbrament tal-intimata mill-imsemmija proprjetà. Konsegwentament, jekk ir-rikorrent qiegħed jippretendi t-tali rimedju, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll;

17. Illi 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-rikorrent, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta` ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrent;

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-rikorrent ma sofra l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent.

Rat ukoll illi fl-udjenza tat-18 ta' Jannar 2022 il-Qorti ħatret lill-Perit Nicholas Mallia bħala perit tekniku sabiex jagħmel stima tal-valur lokatizzju tal-proprjeta' mis-sena 1987 sas-sena 2021 b'intervalli ta' ħames snin.

Rat ir-relazzjoni teknika li ġiet ikkonfermata bil-ġurament tal-istess perit fl-20 ta' Jannar 2023.

Rat it-tweġibiet tal-perit tekniku għad-domandi li sarulu in eskussjoni.

Semgħet ix-xhieda.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti u dik tal-intimat Avukat tal-Istat.

Rat illi minkejja l-fakolta' lilha konċessa l-intimata Mallia għażlet illi ma tippreżentax nota ta' sottomissjonijiet finali.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat

Illi permezz ta' din il-kawża r-rikorrenti qiegħed ifittex li jikseb dikjarazzjoni fis-sens illi t-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta qiegħed jikser id-drittijiet tiegħu għat-tgawdija tal-proprjeta' kif dan il-jedd jinsab imħares ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali. Talab għalhekk illi jingħata dawk ir-rimedji

opportuni sabiex jagħmlu tajjeb għal vjolazzjoni minnu mġarrba nkluż b'kumpens pekunjarju għal tali vjolazzjoni.

Mill-atti jirriżulta li r-rikorrenti huwa s-sid tal-fond 23, Sqaq Muxi, Ħaż Zebbuġ. Jirriżulta illi bi skrittura privata, mhix datata, Mary Micallef ossia mart ir-rikorrenti ġiet assenjata l-fond mertu ta' din il-kawża. Mary Micallef mietet fid-9 ta' Jannar 2005 u b'testment unica charta tad-29 t'Ottubru 1979 fl-atti tan-Nutar Philip Said, hija nnominat lir-rikorrenti żewġha bħala l-eredi universali tagħha. Jirriżulta wkoll illi saret id-denunzja tal-wirt kif tesiġi l-liġi.

Għad illi l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li għandha ssir il-prova tat-titolu tar-rikorrenti, abbażi tal-provi in atti, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu ddikjara ruħu sodisfatt li r-rikorrenti huwa tassew is-sid tal-fond de quo.

L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll illi għandha ssir il-prova tal-ftehim tal-kirja, d-data meta din bdiet u li l-kirja in kwistjoni hija tassew regolata permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Kap 69. Waqt illi fl-atti ma ġiex esebit ftehim tal-kirja, mir-riċevuti tal-kera jirriżulta ppruvat illi l-kirja tmur lura għas-sena 1969. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat osserva li minkejja li eċċepixxa li għandha ssir il-prova li l-kirja de quo hija tassew regolata permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69, din il-prova ma saritx. Jgħid għalhekk illi la darba ma tirriżultax il-prova li l-fond huwa dekontrollat allura ma jistax jingħad b'ċertezza li l-kirja hija regolata bid-

disposizzjonijiet tal-Kap 69 u mhux b'dawk tal-Kap 158. F'dan ir-rigward il-ġurisprudenza hija ormai paċifika li f'kawżi ta' din ix-xorta ma tagħmilx differenza jekk il-kirja hijiex regolata bil-Kap 69 jew bil-Kap 158 għaliex l-effett tal-liġi jew oħra fuq id-drittijiet tas-sidien huwa identiku u joħloq stat ta' kirja forzata regolata ope legis. Għalhekk, anki jekk issir ċitazzjoni ta' liġi flok oħra żgur illi dan ma jwassalx għan-nullita' tal-azzjoni wkoll għaliex l-intimati msejjħa biex iwieġbu għall-azzjoni xorta waħda setgħu jiddefendu ruħhom adegwatament. L-importanza tad-determinazzjoni ta' liema kapitolu tal-liġi huwa applikabbli għall-każ tolqot il-likwidazzjoni tal-kumpens. Dan peress illi kirja regolata ai termini tal-Kap 158 tikkwalifika għal kumpens sal-1 ta' Lulju 2018 u cioe sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 mentri kirja regolata ai termini tal-Kap 69 tikkwalifika għal kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021 liema data timmarka d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Tenut kont tal-fatt li ma tirriżultax prova li l-fond huwa dekontrollat, il-Qorti sejra tqis il-kirja de quo bħala li hija regolata ai termini tal-Kap 158.

Dwar l-eċċezzjoni tal-intimata li mhijiex leġittima kontradittriċi, il-ġurisprudenza llum assodata tgħid illi f'dan it-tip ta' kawżi l-inkwilin huwa leġittimu kuntradittur mhux għaliex għand jkun hu illi finalment iwieġeb għal-leżjoni mġarrba iżda għaliex ir-rimedji li talvolta tista' takkorda din il-Qorti wara sejbien ta' ksur ta' drittijiet fundamentali jista' jolqot id-drittijiet tal-inkwilin.

Dwar l-eċċezzjoni rispettivament sollevata mill-intimati fir-rigward tan-nuqqas t'eżawriment tar-rimedji ordinarji huwa evidenti illi għall-perijodu

rilevanti u sal-promulgazzjoni tal-Att XXVII tal-2018 il-liġijiet viġenti ma kienux joffru rimedju ordinarju li seta adegwatament jindirizza l-ilment.

Il-ġurisprudenza relativa hija ben assodata u kristallizżata b'sentenzi sia ta' din il-Qorti kif ukoll dawk tal-Qorti Kostituzzjonali kif dawn imxew ukoll fuq il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni huwa mibni fuq tlett prinċipji kardinali u cioe: (i) għandu jkun hemm it-tgawdija paċifika tal-proprjeta'; (ii) ll-privazzjoni minn possedimenti hija soġġetta għall-kondizzjonijiet; u (iii) l-Istat għandu l-jedd illi jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali[1].

Id-dritt tal-Istat illi jfixkel it-tgawdija tal-proprjeta' hija eċċezzjoni u f'kull każ dan it-tfixkil irid ikun kompatibbli mal-prinċipji tal-legalita', tal-għan leġittimu fl-interess ġenerali u tal-bilanċ ġust bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunità u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu[2]. M'hemmx dubju illi r-regolamentazzjoni ope legis tal-kera tikkostitwixxi kontroll fl-użu tal-proprjeta' taċ-ċittadin privat.

---

[1] James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37; Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61; Broniowski v. Poland, 22 ta' Ġunju 2004, § 134; Bosphorus Airways v. Ireland (2005)
[2] Lithgrow and Others v United Kingdom, tat-8 ta' Lulju 1986 QEDB Curmi v Malta, 22 ta' Novembru 2011, § 3; Sporrong & Lönnroth, (ċitat supra) §§ 69-74; Amato Gauci v Malta, tal-15 ta' Settembru 2009; Brumărescu v. Romania 29th April 2013, § 78; James and Others vs The United Kingdom, 21st February 1986, § 50; Mellacher and Others vs Austria, 19 ta' Diċembru 1989, § 48; Spadea and Scalabrino v. Italy, 28 ta' Settembru 1995, § 33; Immobiliare Saffi v. Italy, 28 ta' Lulju 1999, § 54; Hutten-Czapska v Poland, 19 ta' Ġunju 2006, § 223; Vincent Curmi noe et vs Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Ġunju 2016; Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 12 ta' Novembru 2021; Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 29 t'April 2021

Is-sitwazzjoni baqgħet ma tbiddlitx bid-dħul fis-seħħ tal-emendi għall-Kap. 16 permezz tal-Att X tal-2009 għaliex xorta rriżulta sproporzjon bejn l-awment fil-kera skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles[3].

In kwantu d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, waqt illi l-Qrati llum jirrikonoxxu li s-sidien għandom rimedju ordinarju li jinkludi sia l-awment fil-kera kif ukoll l-iżgumbrament tal-inkwilin mill-proprjeta', xorta waħda jibqa' l-fatt illi dan ma jsewwix vjolazzjonijiet imġarrba fil-passat[4].

M'hemmx dubju għalhekk illi r-rikorrenti ġarrab ksur tad-dritt tiegħu għat-tgawdija ta' ħwejjġu ai termini tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk għandu dritt għal rimedju pekunjarju li għandu jiġi stabbilit skont il-kriterji stabbiliti mill-Qorti Ewropea fis-sentenza ċelebri ta' Cauchi vs Malta.

Il-pretensjoni tar-rikorrenti ġiet limitata għall-perijodu mis-sena 1987 sas-sena 2021 dan peress illi bl-applikazzjoni tal-Artikolu 7 tal-Kap 319 għall-fini ta' kalkolu ta' kumpens m'għandux jittieħed kont ta' leżjonijiet imġarrba qabel it-30 t'April 1987. Mir-riċevuti tal-kera jirriżulta li kien b'effett mis-sena 1987 illi mart ir-rikorrenti bdiet tilqa' l-kera f'isimha sinjal li għal din il-Qorti juri li kien minn dak iż-żmien illi hija saret sid tal-proprjeta' de quo.

---

3 Aquilina v Malta, 11 ta' Diċembru 2014

4 Avukat Dottor Iana Said et vs Avukat Ġenerali et, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 30 ta' Ottubru 2019; Henry Deguara Caruana Gatto et vs L-Avukat tal-Istat et, Qorti Kostituzzjonali, 23 ta' Novembru 2020

Għalhekk it-talba tar-rikorrenti għal kumpens sejra tiġi kkunsidrata għall-perijodu ta' zmien mis-sena 1989 sal-1 ta' Lulju 2018 u dan peress illi kif fuq ingħad id-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 ntroduċa rimedju għal-lanjanza tar-rikorrenti u għalhekk ma fadalx aktar lok illi jiġi akkordat kumpens għall-perijodi ta' żmien wara l-imsemmija data.

Għalhekk, abbażi tal-linji gwida mogħtija fis-sentenza ta' Cauchi vs Malta, il-kumpens għandu jiġi kkalkolat billi mill-valur tal-fond fis-suq isir:

i. Tnaqqis ta' 30% bħala kumpens għall-għan leġittimu tal-liġi attakkata;
ii. Tnaqqis ulterjuri ta' 20% in kumpens għall-fatt li ma teżisti ebda garanzija li l-fond sejjer ikun mikri b'dak il-valur fis-suq għall-perijodu kollu;
iii. Tnaqqis tal-kera tassew perċepita mis-sid.

Għall-iskop illi tiddetermina u tillikwida kumpens il-Qorti ħadet in konsiderazzjoni l-valuri mogħtija mill-Perit Tekniku. Qieset ukoll il-kera perċepita tammonta għas-somma komplessiva ta' €2,883.94[5].

In kwantu l-Likwidazzjoni tad-Danni Pekunjarji għaż-żmien minn mis-sena 1987 sal-1 ta' Lulju 2018, is-somma komplessiva tammonta għal

[5] Kalkolu bbażat fuq l-ammonti tal-kera li jirriżultaw mir-riċevuti tal-kera in atti u cioe: 1987 sa 2008 il-kera kienet fis-somma ta' €46.60 fis-sena, fis-sena 2009 għoliet għal €81 fis-sena, reġgħet għoliet fis-sena 2010 għal €198 fis-sena, fis-sena 2012 tħallset kera fis-somma ta' €185 waqt illi fis-sena 2013 il-kera reġgħet għoliet għal €197.58 fis-sena sakemm fis-sena 2016 għoliet €203 fis-sena.

€42,760.71[6]. Minn din is-somma irid isir tnaqqas ta' 30% li jwassal għaċ-ċifra ta' €29,932.50 minn liema somma jrid isir tnaqqis ulterjuri ta' 20% li jwassal għas-somma ta' €23,946. Mis-somma' €23,946 trid titnaqqas is-somma ta' €2,883.94. Dan iwassal għas-somma ta' €21,062.06 liema somma trid titħallas lir-rikorrenti qua danni pekunjarji.

Kwantu għad-danni non-pekunjarji, in linea mal-ġurisprudenza l-aktar riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali, il-Qorti qegħda tillikwida d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' €10,000.

Għalhekk l-ammont totali ta' €31,062.06 irid jitħallas lir-rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat.

Għaldaqstant, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati sa fejn kompatibbli ma' dak li ingħad:

Tilqa' l-ewwel talba limitatament u tiddikjara illi l-Kapitlu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u senjatament l-Artikolu 5 tiegħu jagħti dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Mallia u dan bi ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti kif dawn jinsabu mħarsa ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

Tilqa' t-tieni, t-tielet u r-raba' talba u waqt illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju fis-somma komplessiva ta' wieħed u tletin elf tnejn u

[6] €3,180 (1987 sa 1991) + €4,058.58 (1992 sa 1996) + €5,179.88 (1997 sa 2001) + €6,610.99 (2002 sa 2006) + €8,437.49 (2007 sa 2011) + €10,768.61 (2012 sa 2017) + €1,508.39 (Jannar 2018 sa Ġunju 2018) = €42,760.71

sittin ewro u sitt ewro ċenteżmi (€31,062.06), tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont likwidat lir-rikorrenti inkluż l-imgħax legali dekorribbli minn dak inhar li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat sa dakinhar tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

IMĦALLEF

Deputat Reġistratur