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

Illum 25 ta' Gunju, 2025

Rikors Guramentat Nru: 140/2022 AF

Carmen Muscat u b'digriet tal-Qorti tat-22 ta' April 2024, Josephine *sive* Joyce Carr u Pauline Cassar gew ammessi f'dawn il-proceduri bhala rikorrenti

vs

Avukat tal-Istat

u

Alfred Attard

Il-Qorti:

Rat ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti Carmen Muscat, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti hija proprjetarji tal-fond **Ambrovina, Sant'Aristarku Street (gia St Thomas Street), Rabat**, liema fond ippervjena ghand ir-rikorrenti Carmen Muscat mill-wirt tal-mejtin missierha u ommha Ambrogio Galea u Salvina Galea,u dan inkwantu **nofs il-fond mill-legat mholli lilha minn Ommha Salvina Galea** u dan skond sitt testmenti fl-Atti tan-Nutar Salvatore Abela tal-erbatax (14) ta' Mejju, tas-sena elf disa' mija u seba' u hamsin(1957); żewġ testmenti fl-atti tan-Nutar Joseph Agius tal-wiehed u ghoxrin (21) ta' Lulju, tas-sena elf disa' mija u disgha u sebghin (1979), u tat-tnax (12) ta' Novembru, tas-sena elf disa' mija u tmenin (1980); u tlett testmenti fl-atti tan-Nutar Salvatore Abela tas-seba (7) ta' Lulju, tas-sena elf disa' mija u tnejn u disghin (1992), tas-sebgha u ghoxrin (27) ta' Jannar, tas-sena elf disa' mija u hamsa u disghin (1995), u tat-tmienja (8) ta' Novembru, tas-sena elf disa' mija u disgha u disghin (1999), **u inkwantu ghar-rimanenti nofs, mill-legat mholli lilha minn missierha Ambrogio Galea** u dan ukoll skond sitt testmenti fl-Atti tan-Nutar Salvatore Abela tal-erbatax (14) ta' Mejju, tas-sena elf disa' mija u erbgha u hamsin(1957); żewġ testmenti fl-atti tan-Nutar Joseph Agius tal-wiehed u ghoxrin (21) ta' Lulju, tas-sena elf disa' mija u disgha u sebghin (1979), u tat-tnax (12) ta' Novembru, tas-sena elf disa' mija u tmenin (1980); u tlett testmenti fl-atti tan-Nutar Salvatore Abela tas-seba (7) ta' Lulju, tas-sena elf disa' mija u tnejn u disghin (1992), tas-sebgha u ghoxrin (27) ta' Jannar, tas-sena elf disa' mija u hamsa u disghin (1995), u tat-tmienja (8) ta' Novembru, tas-sena elf disa' mija u disgha u disghin (1999).

Originarjament, l-art fejn qieghed mibni l-fond in kwistjoni kienet inxtrat minn missier ir-rikorrenti *ossia* minn Ambrogio Galea permezz tal-Att tan-Nutar Franco Pellegrini datat tlettax (13) ta' Dicembru elf disa mija u sebghim (1970) liema Att gie korrett b'Att iehor tal-istess Nutar datat wiehed u ghoxrin (21)

ta’ Frar elf disa’ mija u wiehed u sebghin(1971). Vide Dok.F u Dok. G annessi).

Missier ir-rikorrenti *ossia* Ambrogio Galea bin il-mejtin Giuseppe u Paola nèe Bugeja miet fis-dsatax (19) ta’ Dicembru tas-sena elfejn u hmistax (2015) u omm ir-rikorrenti *ossia* Salvina Galea mietet fit-tmintax (18) ta’ Novembru tas-sena elfejn u wiehed (2001) rispettivament hekk kif irriżulta miz-zewg dikjarazzjonijiet ‘causa mortis’ t-tnejn fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela annessi u mmarkati bhala**“Dokument A”** u **“Dokument B”** u datati sbatax (17) ta’ Mejju elfejn u tnejn (2002) u sitta (6) ta’ Dicembru elfejn u sittax (2016) rispettivament.

Ghalhekk il-proprjetà in kwistjoni *ossia* 24, **Ambrovina, Sant’Aristarku (gia Saint Thomas Street), Rabat** tappartjeni fl-intier taghha lir-rikorrenti Carmen Muscat.

Il-fond in kwistjoni kien gie dekontrollat b’certifikat numru 5781/72.

L-imsemmi fond ilu mikri lill-intimat **Alfred Attard K.I 843239M mill-**24 ta’ Dicembru 1991, originarjament bil-kera ta’ Lm250 fis-sena. (Vide Dok. H).

Tul dan iz-zmien kollu, l-intimat Alfred Attard kien qed ihallas kera baxx hafna lill-esponenti b’kunsiderazzjoni ghall-okkupazzjoni minnu ta’ dan il-fond u prezentement ihallas kera a tenur tal-ligi li jammonta ghal €580 kull sitt xhur ossia €1160 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. (Vide Dok. E U Dok. I annessi).

Dan il-kera huwa irrizorju fis-suq tal-lum, u dan kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors ta’ din il-kawza.

L-esponenti digà talbu lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex, skond l-**Art. 4a** tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, kif introdott bl-Att XXIV tal-2021, jirrevedi l-kera ta’ dan il-fond

pagabbli mill-intimat Alfred Attard, però l-kera hekk rivedut ma jista' qatt jeccedi 2% (tnejn fil-mija) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh ta' din id-dar ta' abitazzjoni.

Ma hemm ebda raguni legali li tiggustifika d-differenza ezagerata bejn il-kera percepibbli fis-suq illum minn fond bhal dak okkupat mill-intimata Bartoli, u l-kera irrizorja li hallset sal-lum l-istess intimata b'kunsiderazzjoni ghall-okkupazzjoni tant duratura tal-fond proprjetà tal-esponenti.

Dawn ir-restrizzjonijiet ma jghabbux fondi simili li nkrew ghall-istess skop wara l-1 ta' Gunju 1995.

Minhabba f'dan kollu, dawn ir-restrizzjonijiet fl-Ordinanza u/jew l-operazzjoni taghhom jiksru d-drittijiet fundamentali tal-esponenti ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghhom, ghal rimedju effettiv u ghall-protezzjoni minn diskriminazzjoni kif protetti bl-artikoli 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikoli 13, 14, u 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta).

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola it-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kap 69 tal-ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021, u/jew l-applikazzjoni tieghu ghall-fond urban ufficjalment markat bin-numru erbgha u ghoxrin (24) Ambrovina, Triq Sant' Aristarku, Rabat, proprjetà tal-esponenti, kien u/jew ghadu jilledi d-drittijiet fundamentali taghha kif fuq inghad u senjatament dawk protetti bl-artikoli 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikoli 13, 14, u 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;

2. Taghmel dawk id-dikjarazzjonijiet, taghti dawk l-ordnijiet, ir-rimedji u l-provvedimenti kollha mehtiega biex tizgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali fuq imsemmija tal-

esponenti, inkluz billi tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, ihallsu kumpens xieraq ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija tal-esponenti, u tal-awturi taghha qabilha, u ghall-okkupazzjoni tal-fond imsemmi bi vjolazzjoni tad-drittijiet taghha.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li jibqghu ingunti minn issa ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tal-intimat Alfred Attard, li permezz tagħha ġie eċċepit illi:

Il-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens li bl-operazzjonijiet tal-'*Ordinanza Li Tirregola it-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini*'ossija l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta 'Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, u minħabba l-Att X tal-2009 qed jagħtu drittijiet lill-esponenti fuq il-fond residenzjali bin-numru *24, Ambrovina, Triq Sant'Aristarku, Rabat (Malta)* b'liema drittijiet, dejjem skond ir-rikorrenti, qed jiġu miksura d-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċiti fl-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

In linea preliminari huwa l-Istat biss li jista' jikkommetti vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali u mhux ċittadin privat, l-esponenti ma għandux *'locus standi judicii'* stante li ma jistax jiġi meqjus bħala leġittimarju kontradittur, u għalhekk għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti.

Ukoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-esponenti qed biss jipprevalixxi ruħu minn dispożizzjonijiet leġislattivi validament promulgati u applikabbli fl-Istat ta' Malta *qua* ċittadini privati u b'hekk ma jistax jkun misjub li kiser xi drittijiet ta' terzi u di piu jekk ir-rikorrenti sofriet xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha din ma tista' qatt tkun akkollata fil-konfront tal-esponenti u għalhekk għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti.

Ukoll in linea preliminari u bla ħsara għas-sueċċepit, bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-1 ta’ Ġunju 2021 (*ferm qabel il-preżentata tal-kawża de quo, cioè 08 ta’ Marzu 2022*) u l-emendi li saru fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta b’mod speċjali l-introduzzjoni ta’ l-Artikolu 4A, il-liġi ġia qed tagħti rimedju effettiv għall-infrazzjonijiet futuri li tista’ tkun ġarrbet ir-rikorrenti. Illi tajjeb ikun aċċenat li kontemporanjament mar-rikors *de quo* (*cioè fit-08 ta’ Marzu 2022)* ir-rikorrenti ppreżentat rikors sabiex tivvanta ruħha minn rimedji ordinarji provdut taħt l-istess Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta liema rimedji huma maħsuba għal sitwazzjonijiet bħal dawk ta’ żieda fil-kera quddiem il-Bord kompetenti (rikors numru 216/2022 NB). Għalhekk permezz ta’ dawn id-dispożizzjonijiet ġodda, l-esponenti jimmerita li jibqa’ jistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta.

Subordinarjament u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-esponenti qed bil-qawwa kollha jirrespingi l-allegazzjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala nfodati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti:

L-esponenti għandu titolu validu ta’ kera u dan kif ser ikun pruvat fil-mori tal-kawża. Tajjeb ikun kjarifikat li l-fond *de quo agitur* ġie mikri bil-kera ta’ Lm250 kull sitt xhur u mhux *“bil-kera ta’ Lm250 fis-sena”* kif ġie indikat fl-istess rikors promotur. Dan il-fatt joħroġ ukoll mid-dokument anness mar-rikors promotur mmarkat bħala Dok. F.

Ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem stante li l-fatti tal-każ preżenti ma jikkostitwixix teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjetà iżda tikkostitwixxi biss kontroll ta’ użu ta’ proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea.

Mingħajr preġudizzju għal-paragrafu preċedenti, xorta waħda ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem stante li l-fatti tal-każ preżenti ma jikkostitwixix teħid forzuż jew

obbligatorju tal-proprjetà iżda tikkostitwixxi biss kontroll ta' użu ta' proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea.

Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-esponenti jirrilevaw illi skont il-proviso tal-istess Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali.

F'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandu jbati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, għaliex ma jistax jkun kkastigat talli sempliċiment kien jsegwi u jottempora ruħu mal-kirja kuntrattwali diġà stabbilita.

Dwar l-lanjanza tar-rikorrenti relatat mal-kwantum tal-kera allacjat mal-fond *de quo agitur,* cioè l-ammont ta' €580 kull sitt xhur, tajjeb jingħad li l-Artikolu 1531ċ tal-Kodiċi Ċivili l-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta kien jipprospetta ġia mekkaniżmu idoneju u xieraq ta' kumpens ferm qabel introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021.

Di più, kif diġà aċċenat aktar il-fuq, bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u l-emendi li saru fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta b'mod speċjali l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A ġie introdott mekkaniżmu ulterjuri u dan sabiex iżomm bilanċ tajjeb bejn l-partijiet soġġetti għal kuntratt ta' kirja, bħal dik in deżamina. Tajjeb ikun aċċenat ukoll li l-Att XXIV tal-2021 jagħti ukoll diskrezzjoni wiesa l-Bord li Jirregola il-Kera sabiex jieħu dawk id-deċiżjonijiet opportuni kemm-il darba l-esponenti ma jkollux dritt għall-protezzjoni tal-liġi. Għalhekk dawn d-depoziżżonjiet huma ġia biżżejjed u m'hemmx lok għal din l-Onorabbli Qorti sabiex tagħti ebda rimedji oħra.

Kieku huwa minnu li l-kirja tal-fond *de quo agitur* tasal biex tinibixxi r-rikorrenti mit-tgawdija tal-proprjetà kif qed tivvanta l-istess rikorrenti, wieħed jista' jasal għall-konklużjoni li kull kirja

għal żmien indefinit tkun tista’ tiġi tterminata mis-sid unilateralment u b’hekk eluf ta’ nies isibu ruħhom mingħajr ebda saqaf fuq rashom u dan minkejja li ma jkunu kisru ebda dispożizzjoni tal-liġi viġenti.

Peress li l-prinċipju ben stabbilit mill-Qrati nostrana, kif ukoll mid-Dritt Ċivili, cioè dak tal-*pacta sunt servanda,* r-rikorrenti kienet ben konsapevoli minn din il-kirja u b’hekk ir-rikorrenti għandha l-obbligu li tirrispetta l-kirja kif hija fil-preżent.

Dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidrilha li kien hemm xi leżjoni ta’ xi dritt fundamentali tar-rikorrenti, l-esponenti ma għandux jkun l-vittma ta’ deċiżjoni tal-Istat, u b’hekk id-dikjarazzjoni tal-ksur u/jew l-ħlas ta-danni *da parte* tal-Istat għandu ikun suffiċjenti, u l-esponenti b’hekk jimmerita li jibqa’ jistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, u għalhekk ma jkunx hemm lok għal rimedji oħra kif kontemplati mir-rikorrenti.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi mil-liġi.

Għalhekk, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jitqiesu mhux ġustifikati, insostenibbli, abbużivi u kapriċċużi u konsegwentement għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti, nkluż dawk ta’ kwalunkwe *ċedoli* li ġew jew jistgħu talvolta jkunu intavolati mil-esponenti fil-mori tal-kawża, kif ukoll bl-ispejjeż ta ’din il-proċedura.

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

Preliminarjament, ir-rikorrenti ghandha ggib prova cara u inekwivoka tat-titolu li allegatament tgawdi fuq il-fond mertu ta’ dawn il-proceduri, ossia l-fond Ambrovina, Sant’Aristarku Street, (già St. Thomas Street), Rabat. Fin-nuqqas ta’ tali prova, l-ilment konvenzjonali tar-rikorrenti ma jista’ qatt jigi kkunsidrat.

Preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti ghandha tressaq prova xierqa li turi kif il-fond in kwistjomi huwa tassew soggett ghal

kirja protetta taht id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tenut kont tal-fatt illi dawn id-dettalji huma fundamentali ghall-ilment imressaq mir-rikorrenti. Fin-nuqqas, ikun ieqes ghal kollox l-interess guridiku tar-rikorrenti sabiex tipproponi din il-kawza.

Subordinatament u dejjem jekk jirrizulta li hemm kirja protetta taht id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ma jista' qatt jinstab ksur ghat-terminu originali tal-kirja li jista' jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza. Kull ilment marbut mal-kondizzjonijiet imposti fit-terminu originali tal-kirja huwa direttament attribwibbli ghall-ftehim li setghet ikkuntrattat ir-rikorrenti jew l-antecessuri fit-titolu taghha, u dan dejjem skond il-principju fundamentali ta' *pacta sunt servanda*.

Fil-mertu, u dejjem jekk jirrizulta li hemm kirja protetta taht id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, jinkombi fuq ir-rikorrenti li tipprova kif hija jew inkella l-antecessuri fit-titolu taghha kienu b'xi mod sfurzati li jikru l-fond lill-intimat Alfred Attard. Fin-nuqqas ta' din il-prova, l-ilmenti tar-rikorrenti m'ghandhomx jiswew ghaliex il-protezzjoni tal-kirja ma tkunx xi haga li giet imposta fuq ir-rikorrenti b'mod imgieghel mill-Istat, izda tkun konsegwenza naturali tal-ghazla hielsa taghha jew tal-antecessuri taghha li accettaw li jidhlu f'dik l-ghamla ta' kuntratt.

Fi kwalunkwe kaz, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda *in toto* peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghar-ragunijiet segwenti li qed jigu hawn elenkati minghajr pregudizzju ghal xulxin.

Id-drittijiet fundamentali lamentati mir-rikorrenti jaqghu fil-kategorija ta' drittijiet "personalissimi" li mhumiex trasferibbli "causa mortis", u b'hekk ir-rikorrenti ma tista' tilmenta minn ebda ksur tal-jeddijiet fundamentali taghha ghal dawk il-perjodi li matulhom ma kellha l-ebda jedd li tircievi xi frottijiet mill-kirja tal-fond in mertu (ara f'dan is-sens Austin Demajo et vs Avukat tal-Istat et – 02/12/21 – Rik. 8/2021 GM).

Safejn ir-rikorrenti qed tattakka d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u 16 tal-Ligijiet ta' Malta mill-lenti tal-Ewwel Artikolu tal-

Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent iwiegeb li skond il-proviso ta' dan l-artikolu protokollari, l-Istat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xieraq biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjetà skond l-interess generali. F'dan is-sens huwa maghruf fl-gurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jiddentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali. Tali diskrezzjoni tal-legislatur m'ghandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament minghajr bazi ragonevoli – li zgur mhux il-kaz. Fil-fehma tal-esponent, id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, kemm kif kienu jaqraw qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021 kif ukoll wara d-dhul fis-sehh tat-tali Att ghandhom:

(i) Ghan legittimu ghaliex johorgu mil-ligi;
(ii) Huma fl-interess generali ghax huma mahsuba biex jipprotegu persuni milli jigu mkeccija mid-dar tal-abitazzjoni taghhom; u
(iii) Izommu bilanc gust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod generali.

Bla hsara ghal dak sueccepit, f'kull kaz, ir-rikorrenti ma tistax tinvoka l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea biex tilmenta dwar grajjiet li sehhew qabel it-30 ta' April 1987. Dan qed jinghad ghaliex skond l-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta, ebda ksur tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 ma ghandu jaghti lok ghal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin.

In oltre, mad-dhul fis-sehh tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tistax tilmenta aktar dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax toghla b'mod proporzjonat. Bis-sahha ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti tista' titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera biex il-kera tigi mizjuda ghal ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur hieles fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tigi mressqa t-talba ghaz-zieda fil-kera; rimedju li r-rikorrenti fil-premessi tar-rikors taghha tistqarr li digà rrikorriet ghalih, ghalkemm jidher illi ghad m'hemmx ezitu finali ta' dawk il-

proceduri. Il-Qorti Kostituzzjonali digà tenniet kemm il-darba li zieda fil-kera bir-rata ta' qrib it-tnejn fil-mija (2%) hija meqjusa li zzomm bilanc tajjeb u gust bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej, u dan partikolarment meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku. Fic-cirkostanzi, isegwi illi kwalunkwe lment li huwa marbut mal-emendi li dahlu fis-sehh bl-Att XXIV tal-2021 huwa f'dan l-istadju ghal kollox intempestiv. Gialadarba r-rikorrenti ghamlet uzu mir-rimedji pprovduti taht l-artikolu 4A u ghad ma hemmx ezitu ghall-proceduri istitwiti minnha, r-rikorrenti ma tistax targumenta li bit-tali emendi, u partikolarment bit-thaddim tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ma kienitx ser tinghata rimedju effettiv ghall-ilmenti taghha.

Marbut sfiq mal-eccezzjoni precedenti, bis-sahha tal-istess artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, kif introdott bl-Att XXIV tal-2021, sidien bhalma allegatament hija r-rikorrenti nghatatilhom il-possibilità li jitolbu li jiehdu lura l-post u ma jgeddux il-kirja jekk juru li l-inkwilini ma jkunx haqqhom il-protezzjoni mill-Istat ghaliex ma jissodisfawx il-Kriterju tat-Test tal-Mezzi, hekk kif stabbilit fl-L.S. 16.11. Tajjeb li jigi mfakkar li tali ezercizzju mhuwiex wiehed ta' darba u daqshekk, izda jista' jerga jigi mwettaq f'kull waqt li jkun hemm xi tibdil fic-cirkostanzi ekonomici tal-kerrej (ara paragrafu 8 tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69).

Safejn ir-rikorrenti qeghda tattakka d-disposizzjonijiet tal-Kap. 16 u 69 tal-Ligijiet ta' Malta mil-lenti tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, jigi eccepit li ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Sabiex ir-rikorrenti tkun tista' tallega li gie lez id-dritt fundamentali taghha ai termini tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, jehtieg li tipprova li saret diskriminazzjoni fuq bazi ta' "like with like" u dan ghaliex mhux kull agir huwa wiehed diskriminatorju.

L-esponent jissottometti wkoll illi l-allegazzjoni ta' vjolazzjoni tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea hija ghal kollox intempestiva, stante li l-proceduri odjerni huma precizament intizi sabiex jaghtu lir-rikorrenti rimedju effettiv ghall-allegat

ksur tad-drittijiet fundamentali taghha. Isegwi ghalhekk illi r-rikorrenti ma tistax tallega ksur tal-Artikolu 13 qabel ma tkun ezawriet ir-rimedji disponibbli ghaliha taht il-ligi nostrana.

Isegwi ghalhekk illi t-talbiet attrici m'ghandhomx jintlaqghu, izda anke li kieku stess din l-Onorabbli Qorti kellha ssib ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti ghall-perjodu ta' qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti.

F'kaz li din l-Onorabbli Qorti xorta tiddeciedi li tillikwida xi kumpens ghal dak il-perjodu ta' qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, tali kumpens ghandu jirrifletti:

(i) Il-fatt li l-interferenza fit-tgawdija pacifika tal-proprjetà hi gustifikata minn ragunijiet ta' interess pubbliku;

(ii) Il-fatt li anke kieku l-proprjetà in kwistjoni kienet fil-pussess tar-rikorrenti, ma hemm ebda certezza li kien ser jirnexxilha zzomm il-fond in kwistjoni mikri lil terzi f'kull stadju;

(iii) Il-fatt li anke kieku r-rikorrenti kienet kriet il-prorpjetà in kwistjoni lil terzi, kwalsiasi kera li kienet tippercepixxi kienet tkun suggetta ghat-taxxa;

(iv) Il-fatt li matul iz-zmien, ir-rikorrenti xorta wahda rceviet xi kera minghand l-inkwilini.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri kif permessi bil-ligi.

Ghaldaqstant, fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent Avukat tal-Istat umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti, bl-ispejjez kontra taghha.

Rat illi fl-udjenza tal-15 ta' Ġunju 2022 il-Qorti laqgħet it-talba tar-rikorrenti u ordnat illi fir-raba' paragrafu tat-tieni paġna tar-rikors promotur jitħassru l-kliem "fis-sena" u minflok jidħlu l-kliem "kull sitt xhur".

Rat illi fl-istess udjenza il-Qorti ħatret lill-Perit Reuben Sciortino bħala perit tekniku sabiex iħejji stima tal-valur lokatizju tal-proprjetà mis-sena 1991 sas-sena 2022 b'intervalli ta' ħames snin.

Rat illi b'digriet tas-16 ta' Mejju 2023 il-Qorti laqgħet it-talba tar-rikorrenti u awtorizzathom jippreżentaw rikors promotur kif korrett bi dritt għall-intimati li jwieġbu f'każ li hekk jeħtieġu.

Rat ir-rikors tar-rikorrenti kif korrett u ai termini ta' liema ġie premess hekk:

Ir-rikorrenti hija proprjetarji tal-fond **Ambrovina, Sant'Aristarku Street (gia St Thomas Street), Rabat**, liema fond ippervjena ghand ir-rikorrenti Carmen Muscat mill-wirt tal-mejtin missierha u ommha Ambrogio Galea u Salvina Galea,u dan inkwantu **nofs il-fond mill-legat mholli lilha minn Ommha Salvina Galea** u dan skond sitt testmenti fl-Atti tan-Nutar Salvatore Abela tal-erbatax (14) ta' Mejju, tas-sena elf disa' mija u seba' u hamsin(1957); żewġ testmenti fl-atti tan-Nutar Joseph Agius tal-wiehed u ghoxrin (21) ta' Lulju, tas-sena elf disa' mija u disgha u sebghin (1979), u tat-tnax (12) ta' Novembru, tas-sena elf disa' mija u tmenin (1980); u tlett testmenti fl-atti tan-Nutar Salvatore Abela tas-seba (7) ta' Lulju, tas-sena elf disa' mija u tnejn u disghin (1992), tas-sebgha u ghoxrin (27) ta' Jannar, tas-sena elf disa' mija u hamsa u disghin (1995), u tat-tmienja (8) ta' Novembru, tas-sena elf disa' mija u disgha u disghin (1999), **u inkwantu ghar-rimanenti nofs, mill-legat mholli lilha minn missierha Ambrogio Galea** u dan ukoll skond sitt testmenti fl-Atti tan-Nutar Salvatore Abela tal-erbatax (14) ta' Mejju, tas-sena elf disa' mija u erbgha u hamsin(1957); żewġ testmenti fl-atti tan-Nutar Joseph Agius tal-wiehed u ghoxrin (21) ta' Lulju, tas-sena elf disa' mija u disgha u sebghin (1979), u tat-tnax (12) ta' Novembru, tas-sena elf disa' mija u tmenin (1980); u tlett testmenti fl-atti tan-Nutar Salvatore Abela tas-seba (7) ta' Lulju, tas-sena elf disa' mija u tnejn u disghin (1992), tas-sebgha u ghoxrin (27) ta' Jannar, tas-sena elf disa' mija u hamsa u disghin (1995), u tat-tmienja

(8) ta' Novembru, tas-sena elf disa' mija u disgha u disghin (1999).

Originarjament, l-art fejn qieghed mibni l-fond in kwistjoni kienet inxtrat minn missier ir-rikorrenti *ossia* minn Ambrogio Galea permezz tal-Att tan-Nutar Franco Pellegrini datat tlettax (13) ta' Dicembru elf disa mija u sebghim (1970) liema Att gie korrett b'Att iehor tal-istess Nutar datat wiehed u ghoxrin (21) ta' Frar elf disa' mija u wiehed u sebghin(1971). Vide Dok.F u Dok. G annessi).

Missier ir-rikorrenti *ossia* Ambrogio Galea bin il-mejtin Giuseppe u Paola nèe Bugeja miet fis-dsatax (19) ta' Dicembru tas-sena elfejn u hmistax (2015) u omm ir-rikorrenti *ossia* Salvina Galea mietet fit-tmintax (18) ta' Novembru tas-sena elfejn u wiehed (2001) rispettivament hekk kif irriżulta miz-zewg dikjarazzjonijiet 'causa mortis' t-tnejn fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela annessi u mmarkati bhala**"Dokument A"** u **"Dokument B"** u datati sbatax (17) ta' Mejju elfejn u tnejn (2002) u sitta (6) ta' Dicembru elfejn u sittax (2016) rispettivament.

Ghalhekk il-proprjetà in kwistjoni *ossia* 24, **Ambrovina, Sant'Aristarku (gia Saint Thomas Street), Rabat** tappartjeni fl-intier taghha lir-rikorrenti Carmen Muscat.

Il-fond in kwistjoni kien gie dekontrollat b'certifikat numru 5781/72.

L-imsemmi fond ilu mikri lill-intimat **Alfred Attard K.I 843239M mill-**24 ta' Dicembru 1991, originarjament bil-kera ta' Lm250 kull sitt xhur. (Vide Dok. H).

Tul dan iz-zmien kollu, l-intimat Alfred Attard kien qed ihallas kera baxx hafna lill-esponenti b'kunsiderazzjoni ghall-okkupazzjoni minnu ta' dan il-fond u prezentement ihallas kera a tenur tal-ligi li jammonta ghal €580 kull sitt xhur ossia €1160 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. (Vide Dok. E U Dok. I annessi).

Dan il-kera huwa irrizorju fis-suq tal-lum, u dan kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors ta' din il-kawza.

L-esponenti digà talbu lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex, skond l-**Art. 4a** tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, kif introdott bl-Att XXIV tal-2021, jirrevedi l-kera ta' dan il-fond pagabbli mill-intimat Alfred Attard, però l-kera hekk rivedut ma jista' qatt jeccedi 2% (tnejn fil-mija) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh ta' din id-dar ta' abitazzjoni.

Ma hemm ebda raguni legali li tiggustifika d-differenza ezagerata bejn il-kera percepibbli fis-suq illum minn fond bhal dak okkupat mill-intimata Bartoli, u l-kera irrizorja li hallset sal-lum l-istess intimata b'kunsiderazzjoni ghall-okkupazzjoni tant duratura tal-fond proprjetà tal-esponenti.

Dawn ir-restrizzjonijiet ma jghabbux fondi simili li nkrew ghall-istess skop wara l-1 ta' Gunju 1995.

Minhabba f'dan kollu, dawn ir-restrizzjonijiet fl-Ordinanza u/jew l-operazzjoni taghhom jiksru d-drittijiet fundamentali tal-esponenti ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghhom, ghal rimedju effettiv u ghall-protezzjoni minn diskriminazzjoni kif protetti bl-artikoli 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikoli 13, 14, u 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta).

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola it-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kap 69 tal-ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021, u/jew l-applikazzjoni tieghu ghall-fond urban ufficjalment markat bin-numru erbgha u ghoxrin (24) Ambrovina, Triq Sant' Aristarku, Rabat, proprjetà tal-esponenti, kien u/jew ghadu jilledi d-

drittijiet fundamentali taghha kif fuq inghad u senjatament dawk protetti bl-artikoli 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikoli 13, 14, u 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;

2. Taghmel dawk id-dikjarazzjonijiet, taghti dawk l-ordnijiet, ir-rimedji u l-provvedimenti kollha mehtiega biex tizgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali fuq imsemmija tal-esponenti, inkluz billi tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, ihallsu kumpens xieraq ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija tal-esponenti, u tal-awturi taghha qabilha, u ghall-okkupazzjoni tal-fond imsemmi bi vjolazzjoni tad-drittijiet taghha.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li jibqghu ingunti minn issa ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat ai termini ta' liema ġie eċepit illi:

Qabel xejn jeħtieġ li r-rikorrenti ġġib prova ċara tat-titolu li bih tgawdi l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, ossia l-fond Ambrovina, Sant'Aristarku Street, (già St. Thomas Street), Rabat, u b'hekk tiċċara l-interess li għandha fil-proċeduri odjerni.

Bla ħsara għas-suespost, ir-rikorrenti għandha ġġib ukoll prova siewja li biha turi kif il-fond Ambrovina, Sant'Aristarku Street, (già St. Thomas Street), Rabat huwa tassew soġġett għal kirja protetta bis-saħħa tal-**artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta**.

Fi kwalunkwe każ, ir-rikorrenti ma tistax tilmenta minn ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha għal dawk il-perjodi li matulhom ma kellha l-ebda jedd li tirċievi xi frottijiet mill-kirja tal-fond in mertu.

Kemm il-darba jirriżulta li hemm kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ma jista' qatt jinstab ksur għat-**terminu oriġinali** tal-kirja li jista'

jirriżulta fil-mori tal-proċeduri. Kull ilment marbut mal-kundizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-kirja huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li setgħat ikkuntrattat ir-rikorrenti jew l-anteċessuri fit-titolu tagħha, u dan dejjem skont il-prinċipju fundamentali ta' *pacta sunt servanda*.

In oltre, ir-rikorrenti għandha turi li eżawriet ir-rimedji ordinarji li kellha għad-dispożizzjoni tagħha qabel tat bidu għal dawn il-proċeduri Kostituzzjonali.

Bla ħsara għall-premess, il-pretensjonijiet u t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għalhekk għandhom jiġu miċħudin.

Anke f'każ li fil-mori tal-kawża jirriżulta li l-fond in mertu huwa tassew soġġett għal kirja protetta bis-saħħa tal-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponent huwa xorta waħda tal-fehma soda li din il-Qorti m'għandiex issib ksur tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti kif imħarsa taħt **l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali**. Dan qed jingħad għaliex m'hemm ebda indikazzjoni li r-rikorrenti kienet imġiegħla tidħol fil-kirja li qed tilmenta dwarha, anzi kollox jindika li kienu l-antekawża tagħha li daħlu fil-kirja bil-buona volontà tagħhom.

Rigward l-applikazzjoni tal-**artikolu 5 tal-Kapitolu 158** tal-liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-**Att XXIII tal-1979**, bid-dispożizzjonijiet tal-**Att X tal-2009** u l-**liġijiet viġenti,** l-esponent jgħid illi dawn ma jiksrux id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti taħt l-**ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**. Dan qiegħed jingħad għaliex skont il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn

jaqgħu tabilħaqq taħt dan il-*proviso*. F'dan il-każ, **l-artikolu 5 tal-Kapitolu 158** tal-liġijiet ta' Malta, kif sostitwit bl-**Att XXIII tal-1979** u bid-dispożizzjonijiet tal-**Att X tal-2009** u l-**liġijiet viġenti** għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu 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.

Strettament bla ħsara għal dak kollu diġà eċċepit, l-esponent jemmen bis-sħiħ li din l-Onorabbli Qorti, f'kull każ, m'għandiex issib ksur tal-jeddijiet tar-rikorrenti wara d-dħul fis-seħħ tal-**Att XXVII tal-2018 u ċioè mill-10 ta' Lulju 2018,** illum sostitwit bl-Att XXIV tal-2021**.** Mad-dħul fis-seħħ tal-**artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta,** is-sidien ingħataw il-possibilità li jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Diġà ġie stabbilit illi żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% iżżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrejja.

In oltre, mad-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti kellha l-possibilità li titlob li tieħu lura l-fond u ma ġġeddidx il-kirja, jekk turi li l-okkupant ma jkunx ħaqqu l-protezzjoni mill-Istat. Ir-rikorrenti ma kellha xejn xi jżommha milli tgawdi mid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Istat m'għandux jintalab jagħmel tajjeb għan-nuqqas tagħha li tirrikorri għal dan ir-rimedju b'mod immedjat. Fil-fatt jidher li kien biss riċentement li hija rrikorriet għal dan ir-rimedju.

Għar-raġunijiet fuq premessi, l-esponent huwa tal-fehma illi t-talbiet tar-rikorrenti m'għandhomx jintlaqgħu, iżda f'każ li din l-Onorabbli Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħrajn kif mitlub mir-rikorrenti, fosthom il-likwidazzjoni u kundanna għall-ħlas ta' kumpens u danni.

Kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti xorta waħda tgħaddi sabiex tillikwida kumpens u danni favur ir-rikorrenti, tali kumpens għandu jirrifletti:

- Il-fatt li l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjetà hi ġustifikata minn raġunijiet ta' interess pubbliku;

- Il-fatt li anke kieku l-proprjetà in kwistjoni kienet fil-pussess tagħha, ma hemm ebda ċertezza li r-rikorrenti kien jirnexxielha żżomm il-fond in kwistjoni mikri lil terzi f'kull stadju;

- Il-fatt li anke kieku r-rikorrenti kienet kriet il-proprjetà in kwistjoni lil terzi, kwalsiasi kera li kienet tipperċepixxi kienet tkun suġġetta għat-taxxa;

- Il-fatt li matul iż-żmien, ir-rikorrenti xorta waħda rċeviet xi kera mingħand l-inkwilin;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi bil-liġi jekk tirriżulta l-ħtieġa.

Għaldaqstant, l-esponent Avukat tal-Istat jitlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet attriċi kollha kif dedotti fir-rikors tar-rikorrenti kif emendat bħala infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan bl-ispejjeż kontra tagħha.

Rat illi fl-udjenza tat-30 ta' Jannar 2024 l-intimat Attard iddikjara li kien sejjer jistrih fuq ir-risposta oriġinali tiegħu.

Rat illi fl-udjenza tat-22 t'April 2024 il-Qorti awtorizzat l-intervent fil-kawża ta' Josephine *sive* Joyce Carr u Pauline Cassar.

Rat ir-relazzjoni teknika u dik addizzjonali li ġew ikkonfermati bil-ġurament tal-istess perit fit-22 ta' Mejju 2023.

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

Semgħet ix-xhieda.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawża r-rikorrenti qegħda tfittex illi tikseb dikjarazzjoni illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 huma leżivi tad-dritt tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà 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. Talbet ukoll dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet tagħha ai termini tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikoli 13 u 14 tal-Konvenzjoni. Għalhekk ir-rikorrenti qegħda titlob illi tingħata dawk ir-rimedji opportuni sabiex jagħmlu tajjeb għal vjolazzjoni minnha lamentata inkluż billi tiġi kumpensata għal tali vjolazzjoni.

In kwantu l-fatti tal-każ, mill-atti jirriżulta li l-fond fl-indirizz Ambrovina, Triq Sant'Aristarku (ġia Triq San Tumas), Rabat, ipprevjena għandha mill-wirt tal-ġenituri tagħha senjatament Salvina Galea li ġiet nieqsa fit-18 ta' Novembru 2001 u Ambrogio Galea li miet fid-19 ta' Diċembru 2015. Mill-inkartament relattiv ossia mid-dikjarazzjoni causa mortis waħda datata 17 ta' Mejju 2002 u l-oħra datata 6 ta' Diċembru 2016 jirriżulta li l-fond tħalla lir-rikorrenti b'titolu ta' prelegat. Fid-dikjarazzjoni causa mortis tas-6 ta' Diċembru 2016 saret dikjarazzjoni fis-sens li kienet qiegħda ssir l-immissjoni fil-pussess rispettivament bejn l-aħwa Galea. Jirriżulta wkoll li Ambrogio u martu Salvina Galea ħallew b'eredi universali lit-tett uliedhom ossia lir-rikorrenti Carmen Muscat u lill-intervenuti fil-kawża Josephine sive Joyce Carr u Pauline Cassar.

Mill-atti jirriżulta wkoll illi l-kirja mertu ta' din il-kawża tirrisali għall-24 ta' Diċembru 1991 bil-kera oriġinali ffissata fis-somma ta' Lm250 fis-sena li b'sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tas-

27 ta' Marzu 2023 fl-ismijiet Carmen Muscat vs Alfred Attard (Rik. No. 216/22NB) għoliet għas-somma ta' €7,000 fis-sena.

Dwar l-eċċezzjoni tal-intimat Attard illi mhuwiex leġittimu kuntradittur għat-talbiet tar-rikorrenti, illum il-ġurnata hija ġurisprudenza assodata illi f'kawżi bħal ma hija dik ta' llum l-inkwilin għandu jkun parteċipi mhux għaliex finalment sejjer iwieġeb hu għat-talbiet tar-rikorrenti iżda unikament għall-fini tal-ekonomija tal-ġudizzju u sabiex jiddefendi l-pożizzjoni tiegħu stante illi r-rimedju li talvolta tista' takkorda l-Qorti jista' jolqot id-drittijiet u l-pretensjonijiet tal-inkwilin.

In linea preliminari, l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa illi r-rikorrenti għandha tagħmel il-prova tat-titolu tagħha fuq il-fond mertu ta' din il-kawża. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu imbagħad iddikjara ruħu sodisfatt mill-provi f'dan ir-rigward u għalhekk iddikjara li mhux ser jinsisti ulterjorment fuq din l-eċċezzjoni. Din il-Qorti taqbel illi r-rikorrenti pproduċiet provi b'saħħithom biżżejjed sabiex tipprova t-titolu tagħha fuq il-proprjetà *de quo* kif ingħad aktar 'il fuq.

L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll illi għandha ssir il-prova li l-kirja hija tassew regolata permezz tal-provvedimenti tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta iżda naqas milli jittratta din l-eċċezzjoni fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu. Fl-atti hemm provi suffiċjenti li juru li l-fond *de quo* ġie dekontrollat permezz ta' ċertifikat li jġib in-numru 5781/72. Dan jikkonferma li l-kirja mertu ta' din il-kawża hija tassew regolata ai termini tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-liġijiet ta' Malta.

Il-mertu ta' din il-kawża ġie diversi drabi trattat u deċiż mill-Qrati tagħna b'tant illi l-ġurisprudenza in materia hija ormai ben assodata u kristallizzata b'sentenzi sia ta' din il-Qorti kif adita kif ukoll dawk tal-Qorti Kostituzzjonali li dejjem imxew fuq il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea in materia.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni huwa mibni fuq tlett prinċipji kardinali u cioè: (i) għandu jkun hemm it-tgawdija paċifika tal-proprjetà; (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-proprjetà hija eċċezzjoni u f'kull każ dan it-tfixkil irid ikun kompatibbli mal-prinċipji tal-legalità, 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-proprjetà taċ-ċittadin privat.

Lanqas ma jista' jingħad illi s-sitwazzjoni tjiebet 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-proprjetà, xorta waħda jibqa' l-fatt illi dan ma jsewwix vjolazzjonijiet imġarrba fil-passat[4].

M'hemmx dubju għalhekk illi r-rikorrenti ġarrbu ksur tad-dritt tagħha għat-tgawdija ta' ħwejjiġha kif dan id-dritt huwa mħares taħt l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

---

[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

[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

Kwantu għall-ilment tar-rikorrenti dwar tkasbir tad-drittijiet tagħha ai termini tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni, la darba l-Qorti qegħda ssib illi r-rikorrenti ġarrbet leżjoni tad-drittijiet taghhom ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, l-Artikolu 13 qiegħed jiġi applikat u nterpretat b'mod konġuntiv mal-imsemmija disposizzjoni.

Stabbilit illi r-rikorrenti ġarrbet ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha, għandha dritt għal rimedju pekunjarju li għandu jiġi stabbilit skont il-kriterji stabbiliti mill-Qorti Ewropea fis-sentenza ormai ċelebri ta' Cauchi vs Malta.

Il-pretensjoni tar-rikorrenti ġiet limitata għall-perjodu mis-sena 1991 sas-sena 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-perjodi ta' żmien wara l-imsemmija data. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat iressaq l-argument illi l-immissjoni fil-pussess tal-legat saret fis-sena 2016. Il-Qorti ma tqisx li dan għandu jimpatta fuq il-kumpens dovut lir-rikorrenti għaliex anki jekk tassew l-immissjoni fil-pusses saret fis-sena 2016, ir-rikorrenti xorta waħda hija oltre milli legatarja tal-fond *de quo* waħda mill-eredi universali tal-ġenituri tagħha u allura tidħol fiż-żarbun tad-decuius.

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-perjodu kollu;
iii. Tnaqqis tal-kera realment 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 fil-fatt perċepita li tammonta għas-somma komplessiva ta' €30,740[5].

In kwantu il-Likwidazzjoni tad-Danni Pekunjarji għaż-żmien mis-sena 1991 sal-1 ta' Lulju 2018, is-somma komplessiva tammonta għal €247,000[6]. Minn din is-somma irid isir tnaqqas ta' 30% li jwassal għaċ-ċifra ta' €172,900 minn liema somma jrid isir tnaqqis ulterjuri ta' 20% li jwassal għas-somma ta' €138,320. Mis-somma €138,320 trid titnaqqas is-somma ta' €30,740. Dan iwassal għas-somma ta' €107,580 liema somma trid titħallas lir-rikorrenti *qua* danni pekunjarji. Nofs id-danni pekunarji relattivi ghas-snin mill-2001 sal-2015 jithallsu lil Carmen Muscat wahedha. Danni pekunarji mill-2015 'il quddiem jithallsu kollha lil Carmen Muscat. Danni pekunarji relattivi ghaz-zmien ta' qabel 2001 jinqasmu bejn l-eredi ta' Ambrogio Galea u Salvina Galea.

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. Dawn jithallsu lil Carmen Muscat wahedha.

Għalhekk l-ammont totali ta' €117,580 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:

1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara t-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma leżivi tad-drittijiet tar-rikorrenti kif dawn jinsabu mħarsa ai termini tal-Artikoli 13 u 14 u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem kif ukoll tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

---

[5] €1160 fis-sena x 26.5 snin (minn 1991 sa Ġunju 2018) = €30,740

[6] €15,000 (1991 sa 1995 = 5 snin x €3,000) + €5,500 (1996 sa 2000 = 5 snin x €5,500) + €41,000 (2001 sa 2005 = 5 snin x €8,200) + €60,000 (2006 sa 2010 = 5 snin x €12,000) + €66,000 (2011 sa 2015 = 5 snin x €13,200) + €37,500 (2016 sa Ġunju 2018 = 2.5 snin x €15,000) = €247,000

2. Tilqa’ l-bqija tat-talbiet u waqt illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju fis-somma komplessiva ta’ mija u sbatax-il elf ħames mija u tmenin ewro (€117,580) u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont likwidat lir-rikorrenti fil-kwoti indikati aktar ‘il fuq f’din is-sentenza.

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

IMHALLEF

DEP/REG