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

Illum 25 ta' Gunju, 2025

Rikors Ġuramentat Nru: 581/2022 AF

Dolores *sive* Doris Borg

vs

L-Avukat tal-Istat

u

Raymond Bongiovanni u b'verbal tal-10 ta' Mejju 2023 issejhet fil-kawza Anna Bongiovanni mart Raymond Bongiovanni

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tar-rikorrenti Dolores *sive* Doris Borg, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond *ossia* l-appartament numru wiehed (1) fil-blokk bin-numru 301, St Edward's Flats, Upper St. Albert Street, Gzira.

Dina l-proprjetà kienet thalliet unikament lilha mill-genituri taghha *per via di successione* - *vide* is-seba' artikolu tal-ahhar testment *unica charta* li sar mill-genituri taghha datat 10 ta' Jannar 1989 fl-Atti tan-Nutar Clyde La Rosa hawn anness u mmarkat Dok "A".

Permezz ta' att pubbliku fl-atti tan-Nutar Patrick Critien datat 22 ta' Dicembru 1992 hawn anness u mmarkat Dok "B", Julian Borg, *ossia* missier ir-rikorrenti, kien ittrasferixxa l-*utile* dominju temporanju ta' dina l-proprjetà flimkien ma' nofs indiviz tal-partijiet komuni tal-blokk u kif ukoll id-dritt ta' uzu tal-bejt ghaz-zmien sbatax-il sena lill-intimat Raymond Bongiovanni versu l-hlas ta' mitejn u hamsin liri Maltin (Lm250) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

Mal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika temporanja fuq imsemmija, l-fond imsemmi kellu jirriverti f'idejn id-*dominus* bil-miljoramenti kollha *ipso iure* u dan a tenur ta' l-Artikolu 1521(1) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Madanakollu, effettivament, fl-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika, a tenur tal-artikolu 12 tal-Att 23 tal-1979 li emenda l-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, l-intimat Raymond Bongiovanni *qua* cittadin Malti u peress li kien juza l-fond bhala r-residenza ordinarja tieghu, baqa' jghix f'dak il-fond taht titolu ta' kera.

L-initmat illum qed ihallas l-kera annwali ta' elf u disghin ewro u tnejn u hamsin centezimu (Eur1090.52c) pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem - *vide* ricevuti mmarkati bhala Dok "C", "D", u "E".

Jingħad li l-valur tal-proprjetà fuq imsemmija fit-terminazzjoni tal-konċessjoni emfitwetika, kienet ta' valur ferm ikbar mill-valur lokatizju li kien qed jithallas li kien essenzjalment wiehed irrizorju, u dan flimkien ma' fatturi oħra jledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bhala successuri fit-titolu tal-fond *de quo*.

Fil-kawza *Amato Gauci v Malta (15 ta' Settembru 2009),* il-Qorti Ewropea għalkemm il-Qorti ikkonfermat li l-istat għandu dritt li jikkontrolla l-uzu tal-proprjetà, madanakollu xorta għandha l-jedd tara jekk il-kundizzjonijiet tal-kera l-ġdida humiex sproporzjonati kontra s-sid oriġinali.

Għalkemm l-ante kawza tar-rikorrenti u eventwalment ir-rikorrenti odjerni baqgħu sidien tal-fond, ġiet imposta fuqhom relazzjoni ġdida mal-inkwilin għal perjodu indefinit. Inoltre ma hemmx rimedju effettiv biex jieħdu lura l-pussess tal-fond. Hekk per ezempju ma jistghux jieħdu lura l-fond jekk għandhom bzonnu għall-uzu personali, jew dak ta' qraba tagħhom. Lanqas ma jezistu salvagwardji proċedurali xierqa mmirati li jinkiseb bilanċ bejn l-interessi tal-kerrej u dawk tas-sidien. Hi remota ferm il-possibiltà li l-kerrej jittermina l-kirja volontarjament.

Il-Qorti Kostituzzjonali uzat l-istess prinċipji fil-kaz *Josephine Bugeja et vs Avukat Generali deċiza fis-7 ta' Diċembru 2009*, għalkemm dak il-kaz kien jitratta l-konverzjoni ta' enfitewsi temporanja f'waħda perpetwa. F'dik is-sentenza l-Qorti reġgħet enfasizzat li mill-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea joħroġ li l-kontroll tal-uzu tal-proprjetà mhux dritt assolut u hemm bzonn li ssir analizi biex jiġi stabbilit li hemm bilanċ bejn id-drittijiet tal-individwu u d- dritt tal-Istat.

Fil-kawzi *Dr. Cedric Mifsud et v. L-Avukat Ġenerali u Carmelo Camilleri u Dr. Cedric Mifsud et v. L-Avukat Ġenerali u Andrew Azzopardi et decizi mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar, 2014 u fil- 25 ta' Ottubru, 2013 rispettivament*, il-Qorti ikkonfermat il-prinċipju li l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 huwa leziv għall-dritt tal-proprjetà u dan stante li l-kera ma tirriflettix il-valur tal-proprjetà fuq is-suq; l-awment ta' kera tingħata biss kull ħmistax-il sena; il-kalkolu tal-kera hija ma tikkonsidrax l-

valur tal-proprjetà bħala fattur rilevanti; l-inċertezza għar-rigward ta' meta s-sid ser ikollu dritt jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu; u n-nuqqas ta' garanziji procedurali sabiex is-sid ikun jista' jieħu lura l-pussess ta' ħwejgu.

Għalhekk kif ingħad l-Artikolu 12 ta' Kap. 158 ġie ripetutament iddikjarata leziv tad-drittijiet fondamentali tal-bniedem senjatament l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan mill-Qrati tagħna u mill-Qorti Ewropeja għad-Drittijiet tal-Bniedem ġewwa Strasbourg.

Jingħad ukoll li l-Gvern introduċa emendi fis-sena 2018 permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018 u sussegwentament introduca l-Att XXIV tas-sena 2021 dan sabiex jipprova jirranġa n-nuqqas ta' proporzjonalità li tezisti bejn l-operat tal-liġi *ossia* l-Artikolu 12 tal-Kap. 158, u id-drittijiet għall-proprjetà tal-individwu. Hija fehma tar-rikorrenti li l-emendi imsemmija ma jirranġawx s-sitwazzjoni izda izidu ostaklu ieħor li l-proprjetarji tal-fond bħal fil-kaz tar-rikorrenti qegħdin ibatu kontinwament.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif introdott permezz tal-emendi permezz tal-Att XXIII tal-1979, qed jimponi kondizzjonijiet tali li qegħdin jiksru d-dritt r-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha, senjatament 301/1, St Edward's Flats, Gzira, Malta, u dan bi vjolazzjoni tal-preċitati Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew l-ewwel artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

2. Tiddikjara li r-rikorrenti mhix qegħdha tinghata għar-rimedju effettiv u dan bi ksur tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea.

3. Tiddikjara l-liġijiet in kwisjtoni nulli u bla effett permess li jledu d-drittijiet fondamentali tal-bniedem, senjatament Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew l-ewwel Artikolu

tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea.

4. Tiddikjara li l-intimat Raymond Bongiovanni ma' jistax jinvoka l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 biex jibqa' jabita fil-fond oġġett ta' dawn il-proċeduri.

5. Tiddikjara l-Avukat tal-Istat responsabbli għall-ħlas ta' kumpens għall-ksur tad-drittijiet tal-Bniedem hekk kif mitluba hawn fuq, tillikwida tali kumpens u tordna l-istess Avukat tal-Istat iħallas il-kumpens lir-rikorrenti.

6. Tagħti lir-rikorrent dawk ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni, inkluz li l-intimat Raymond Bongiovanni jiġi zgumbrat mill-post *de quo* u r-rikorrenti terga tieħdu lura l-pussess tal-fond.

Taghti dawk l-ordnijiet ohra opportuni sabiex ir-rikorrenti jinghataw rimedju effettiv kif trid il-Ligi.

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

Rat id-dokumenti annessi.

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

Permezz tar-rikors promotur, ir-rikorrenti qeghda tallega li bl-operazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta fir-rigward tal-fond bl-indirizz erba' 1, blokk bin-numru 301, St. Edward's Flats, Triq San Albert, Gzira, ġie leż id-dritt fundamentali tagħha kif sanċit mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Ir-rikorrent qeghda titlob dikjarazzjoni illi ma nghatatx rimedju effetiv bi ksur tal-aritkolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropeja. Ir-ikorrent talbet dikjarazzjoni illi l-intimat Bongiovanni ma jistax jinvoka l-artikolu 12 tal-Kap. 158 biex jibqa' jabita fil-fond oggett ta' dawn il-proceduri.

Preliminarjament, ir-rikorrenti jrid iġib prova sodisfaċenti tat-titolu taghha għall-fond in kwistjoni.

Mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrent irid iġib prova li l-kirja in kwistjoni f'dawn il-proċeduri hi verament imħarsa mill-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll *stante* li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali.

Fir-rigward tal-allegat nuqqas ta' rimedju effettiv, l-esponent isostni illi bl-intavolar ta' dawn il-proceduri kostituzzjonali u konvenzjonali ir-rikorrenti stess qieghda tirrikonoxxi li s-sistema legali Maltija tipprovdi ghal rimedju domestiku li huwa effettiv. Li kieku ma kienx hekk ir-rikorrenti ma kienitx ser toqghod tintavola dawn il-proceduri.

Fir-rigward tar-raba' (4) talba elenkata fir-rikors promotur, l-esponent jecepixxi illi permezz tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 ossia bl-emendi li sehhew bl-Att XXVII tas-sena 2018 is-sitwazzjoni legali tar-rikorrenti giet kristalizzata fis-sens illi hija ghanda rimedju disponibbli ghaliha u li jekk huwa minnu illi l-inkwilin qieghed jirrisjedi f'dan il-fond abbazi tal-kunsiderazzjonijiet maghmula fir-rikors promotur, l-artikolu 12B tal-Kap. 158 ukoll jaghmel tajjeb ghall-intimat Bongiovanni. Kwindi it-talba kif proposta m'ghandiex tintlaqa'.

Fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

Rat ir-risposta tal-intimat Raymond Bongiovanni, li permezz tagħha ġie eċċepit illi:

Fl-ewwel lok, l-esponenti huwa tal-umli fehma li t-talbiet attriċi huma infondanti kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt, u dan minn kif ser jirriżulta waqt it-trattazjoni tal-kawża.

Jigi rilevat li mart l-esponenti Anna Bongiovanni tgawdi wkoll mill-kirja mertu ta' din il-kawza u li ghalhekk ghal integrità tal-gudizzju jehtieg li tigi wkoll inkluza fl-Atti kollha u ghalhekk l-esponenti jitlob sabiex issir id-debita korrezzjoni fl-okkju sabiex ikun rifless dan il-fatt.

Fit-tieni lok ir-rikorrenti ghandha ggib il-prova tat-titolu taghha tal-fond 301/1, St. Edwards Flats, Triq San Albert, Gzira.

L-esponent jixtieq jiġbed l-attenzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti fuq il-fatt li r-rikorrenti jew l-antekawża tagħha kkonċediet din il-proprjetà b'titolu ta' enfitewsi temporanja fit-22 ta' Dicembru, 1992. Issa l-liġi li r-rikorrenti qed tattakka daħħlet fis-seħħ permezz tal-Att numru XXIII tal-1979, għalhekk ir-rikorrenti ma tistax tishaq li bħala riżultat tal-applikażżjoni tal-imsemmi Att tas-sena 1979 hija nkisrilha d-dritt fundamentali tagħha għaliex il-liġi kienet ċara daqs il-kristall dwar x'kien ser jiġri f'għeluq iċ-ċens, iżda r-rikorrenti xorta waħda għażlet li tidħol f'dan il-kuntratt ta' għoti ta' cens temporanju. Kwindi ma ġie mpost xejn fuq ir-rikorrenti jew l-antekawza taghha.

Inoltre u minghajr pregudizzju li saret dwar it-titolu li r-rikorrenti tipposjedi fuq il-fond in kwistjoni, r-rikorrenti bhala successuri fit-titolu hija marbuta ma' dak kollu li l-antekawza taghha ikkuntratta b'mod liberu u legittimu mal-esponenti rigwardanti l-fond mertu tal-kawza.

Minn kif ser jiġi ampjament ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-esponenti huma cittadini li ġustament jimmeritaw l-protezzjoni soċjali, stante li fost l-ohrajn jghixu fuq mezzi ristretti. Di più, il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri huwa l-unika residenza tal-esponenti u fl-eventwalità li din l-Onorabbli Qorti tordna li jiġu żgumbrati kif mitlub, l-esponenti ser jispiċċaw barra fit-triq mingħajr saqaf fuq rashom.

Kienet dik ir-raġuni wara l-promulgazzjoni tal-Att XXIII tal-1979, li jinkorpora emendi ntiżi sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi. B'hekk dan l-Att żgur ma jistax jiġi kklassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess generali u l-esponent jara li dan l-Att m'għandux jitqies li jmur kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

L-Istat għamel riforma fil-Liġijiet tal-Kera bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, liema riforma ġabet aktar rilassiment ta' tali Liġijiet favur is-sid u assigurat li l-interess ġenerali tal-inkwilini xorta jibqa' protett, b'dan però li jinħoloq aktar bilanċ bejn is-sid u l-inkwilin. Inoltre, permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018, l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 jistipula li r-rikorrent bħala s-sid tal-fond in kwistjoni għandu dritt li jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn (2%) fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni.

F'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' *social housing*. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom filkaż ta' **"Amato Gauci vs Malta"** rrikonoxxiet li: *"State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable"*.

Jekk ir-rikorrenti qeghdin jilmentaw dwar il-hlas ta' kera li qeghda tithallas, ghandhom jindirazzaw l-ilment u t-talba taghhom quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

Jirriżulta li permezz tal-Att XXIII tas-sena 1979, l-intimati bħala ċittadin ta' Malta, ghandhom id-dritt illi jibqghu jokkupaw il-fond residenzjali *ossia* l-fond 301/1, St. Edwards Flats, Triq San Albert, Gzira, b'titolu ta' kera hekk kif il-konċessjoni enfitewtika spiccat u giet konvertita f'kera, tali dritt huwa ikkontemplat fl-Artikolu 12 tal-Kap. 158 u ghalhekk huwa dritt legittimu tal-esponenti li jinvoka l-protezzjoni tal-Artikolu 12 u jew 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Permezz tal-emendi li l-leġislatur daħħal permezz tal-Att X 2009, u partikularment bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili, ġie kkreat bilanċ bejn id-drittijiet tar-rikorrenti u dawk tal-esponenti li kif ġià ingħad jinħtieġu ġenwinament il-protezzjoni soċjali.

Għaldaqstant in vista tas-suespost, l-esponenti huma tal-umli fehma li d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ma humiex qed jiġu leżi hekk kif allegat. Għandu jkun paċifiku li kull każ għandu jiġi meqjus in vista taċ-ċirkustanzi partikolari tiegħu u s-sempliċi fatt li din l-Onorabbli Qorti kif diversament preseduta riċentement sabet li f'ċerta ċirkustanzi d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u l-Att X tal-2009 huma inkonsistenti mad-drittijiet fondamentali tal-propjetarji kif sanċiti taħt artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, ma jfissirx li f'dan il-każ partikolari tali drittijiet tar-rikorrenti qed jiġu leżi.

Subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-fatt li r-rikorrenti ma tinstab igarrab l-ebda leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha, l-esponenti *qua* ċittadini privati ma jista' qatt jinstabu responsabbli li b'xi mod kisru xi drittijiet fondamentali tar-rikorrenti. Minn kif ser jiġi ampjament ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-esponenti dejjem ottemporaw ruhhom *in bona fede* ma' dak li tgħid il-liġi u xejn aktar, u għaldaqstant *in ogni caso* ma jistghu qatt jiġi kkundannati jivversaw kwalunkwe danni lir-rikorrenti jew b'xi mod ibatu l-ispejjeż tal-proċeduri odjerni.

Inoltre umilment u bir-rispett jiġi eċċepit li ma huwiex kompitu ta' din l-Onorabbli Qorti li tordna l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond in kwistjoni, u dan anke jekk *dato ma non concesso* din l-Qorti issib li ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti skont kif allegat.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant għar-raġunijiet su indikati, l-esponenti umilment u bir-rispett jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti jogħoġobha tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti *in toto* u tiddikjarahom bħala infondati fil-

fatt u fid-dritt, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li hi minn issa inġunta in subizzjoni.

Rat illi fl-udjenza tal-10 ta' Mejju 2023 il-Qorti ordnat il-kjamat in kawża ta' Anne Bongiovanni.

Rat ukoll illi fl-istess udjenza il-Qorti ordnat il-korrezzjoni tat-tieni linja tar-rikors promotur u cioè billi jiżdiedu l-kliem '*upper Saint Albert Street*' wara l-kliem '*Saint Edward's Flats*'. Din iż-żieda ssir ukoll kull fejn hemm miktub '*Saint Edward's Flats*'.

Rat ukoll illi fl-udjenza tal-10 ta' Mejju 2023 il-Qorti ħatret lill-Perit Conrad Thake bħala perit tekniku sabiex tħejji stima tal-valur lokatizju tal-proprjetà mis-sena 2009 sal-1 ta' Novembru 2022 b'intervalli ta' ħames snin.

Rat ir-relazzjoni teknika li ġiet ikkonfermata bil-ġurament tal-istess perit fl-1 ta' Settembru 2023.

Semgħet ix-xhieda.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din hija kawża permezz ta' liema r-rikorrenti qegħda tfittex li 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-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali. Għalhekk ir-rikorrenti qegħda titlob illi tingħata dawk ir-rimedji opportuni sabiex jagħmlu tajjeb għal vjolazzjoni minnha lamentata.

Wara li ssollevaw diversi eċċezzjonijiet ta' natura preliminari, l-intimati rrespinġew il-pretensjonijiet tar-rikorrenti fil-mertu bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Fatti

Din il-kawża hija dwar l-appartament internament immarkat numru 1, fil-blokk numru 301, Saint Edward's Flats, Upper St Albert Street, Gżira.

Eċċezzjonijiet Preliminari

Qabel xejn, irid jingħad illi l-Qorti qeghda tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni eċċezzjoni tal-intimat Bongiovanni stante illi din ġiet sorvolata bil-kjamat in kawża ta' Anne Bongiovanni.

Prova tat-titolu

L-intimati eċċepew rispettivament illi qabel xejn għandha ssir il-prova tat-titolu tar-rikorrenti.

Għal dak illi huma l-provi tat-titolu tar-rikorrenti, mill-provi jirriżulta li hija akkwistat il-fond *de quo* b'wirt mingħand il-ġenituri tagħha Julian u Maria konjuġi Borg. Il-wirt tal-konjuġi Borg iddevolva bis-saħħa ta' sitt testmenti *unica charta* fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella tat-22 ta' Ġunju 1981, 10 ta' Jannar 1989, 29 ta' Settembru 1994, 3 ta' Ġunju 1997 u 24 ta' Settembru 1999 tal-10 ta' Jannar 1989. B'dawn it-testmenti l-konjuġi Borg innominaw lit-tmien uliedhom bħala eredi universali tagħhom fi kwoti ndaqs bejniethom. Permezz tal-istess testmenti d-decujus ħallew ukoll favur uliedhom diversi immobbli b'titolu ta' prelegat. Julian Borg miet fis-7 t'Awwissu 2000 waqt illi martu Maria mietet fit-12 ta' Marzu 2004.

B'kuntratt tal-14 t'Awissu 2001 fl-atti tan-Nutar Victor J. Bisazza saret l-immissjoni fil-pussess ta' nofs indiviż tal-prelegati mħollija lill-aħwa Borg inkluż dak mertu ta' din il-vertenza. Ir-rimanenti sehem ta' nofs indiviż ġie trasferit minn Maria Borg favur uliedha b'titolu ta' donazzjoni permezz tal-istess kuntratt tal-14 t'Awissu 2001.

Abbażi tal-provi in atti, il-Qorti hija sodisfatta mit-titolu li tgawdi r-rikorrenti fuq il-proprjetà u sejra għalhekk tastjeni milli tieħu

konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni sollevata mill-intimati rispettivament.

Prova illi l-Kirja hija waħda protetta ai termini tal-Kap. 158

L-intimat Avukat tal-Istat talab ukoll illi ssir il-prova li l-kirja mertu ta' din il-kawża hija milquta bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Fil-każ tal-lum jirriżulta li b'att pubbliku tat-22 ta' Diċembru 1992 fl-atti tan-Nutar Patrick Critien, Julian Borg *ossia* missier ir-rikorrenti kkonċeda b'titolu ta' enfitewsi temporanja favur l-intimat, il-fond *de quo* kif ukoll in-nofs indiviż mill-partijiet komuni. Din il-konċessjoni saret għal perjodu ta' 17-il sena versu ħlas ta' kera fis-somma ta' Lm250 fis-sena pagabbli kull sitt xhur il-quddiem. Minnufih mal-iskadenza tat-terminu tal-konċessjoni oriġinali, din il-konċessjoni ġiet konvertita f'kirja *ope legis* u b'hekk il-kirja nqabdet fix-xibka tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 1358 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk, il-Qorti tinsab sodisfatta illi l-kirja mertu tal-kawża odjerna hija tassew milquta u regolata *ope legis* ai termini tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Rimedji Ordinarji

Ir-rikorrenti eċċepiet illi m'għandiex rimedju effettiv sabiex tindirizza l-ilment tagħha. Tgħid għalhekk illi dan il-fatt qiegħed jiksrilha d-drittijiet tagħha ai termini tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni.

L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li tant ir-rikorrenti għandha rimedju effettiv li hija stess għarfet tipproċedi b'din il-kawża.

Hija ormai ġurisprudenza ben stabbilita dik illi tgħid illi proċeduri bħal ma huma dawk tal-lum huma mmirati lejn l-għoti ta' kumpens monetarju maħsub li jagħmel tajjeb għal leżjoni li s-sid tal-proprjetà ġarrab fuq medda ta' snin konsegwenza tat-tħaddim tal-liġi. Hija biss din il-Qorti kif adita li tista' tagħti rimedju bħal dak li qegħda titlob ir-rikorrenti. Fuq kollox, il-ġurisprudenza relattiva stabbiliet ukoll illi dawk li jsibu ruħhom

fil-pożizzjoni tar-rikorrenti mhumiex obbligati jeżawrixxu r-rimedji ordinarji għalihom disponibbli qabel iressqu kawża kostituzzjonali sabiex jindirizzaw l-ilment tagħhom partikolarment meta dawk ir-rimedji ma jkunux tali li jindirizzaw l-ilment effettivament[1].

Għal dak illi jolqot l-applikazzjoni tal-Artikolu 13 għall-każ tal-lum, il-Qorti sejra tagħmel il-kunsiderazzjonijiet tagħha dwar dan aktar il-quddiem.

Għalhekk din l-eċċezzjoni ser tiġi respinta.

L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

Għal dak illi jolqot l-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ tal-lum, l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa illi r-rikorrenti ma tistax tinvoka ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li ma kien hemm l-ebda teħid forzuz ta' proprjetà. Din il-Qorti taqbel li l-provvedimenti dwar it-tiġdid awtomatiku tal-kirjiet protetti ma jikkostitwixxux teħid forzuz, formali jew *de facto* tal-proprjetà tar-rikorrenti *qua* sid tal-proprjetà mertu tal-kawża, iżda jikkostitwixxu kontroll ta' użu tal-istess proprjetà.

L-artikolu 37(1) jipprovdi li, *'ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun'* ma jista' jittieħed jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji kollha hemm elenkati. Għalkemm ir-rikorrenti ma ġietx imċaħħda minn kull interess fil-proprjetà in kwistjoni, id-dritt tagħha li jkollha l-pussess materjali u mhux biss legali ta' ħwejjiġha huwa interess fuq proprjetà u għalhekk bla dubju huwa mħares taħt dan l-artikolu.

Madanakollu, il-Qorti qeghda tqis l-inapplikabilità tal-Artikolu 37 għall-każ tal-lum in forza ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Il-Qrati tagħna kellhom diversi okkazjonijiet fejn trattaw l-inapplikabilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ tal-lum. Ir-raġuni hija illi l-Kap. 69 daħal fis-seħħ fl-10 t'April 1959 u għalhekk qabel it-3 ta' Marzu 1962 skont ma jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. La darba l-Kapitolu 158 li

[1] Ara: **Saviour Paul Portelli vs Avukat Ġenerali et**, deċiża fis-16 ta' Lulju 2019, Qorti Ċivili Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali)

jirregola l-kirja mertu ta' din il-kawza dahal fis-seħħ qabel id-data msemmija fis-sub-inċiż 9 tal-Artikolu 47, ir-rikorrenti ma tistax tinvoka ksur tad-drittijiet tagħha ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jistabbilixxi illi:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief flinteress pubbliku u bla ħsara għall-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*
>
> *Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skont linteress ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni huwa mibni fuq tlett prinċipji bażilari u cioè:

- Għandu jkun hemm it-tgawdija paċifika tal-proprjetà;
- Il-privazzjoni minn possedimenti hija soġġetta għall-kondizzjonijiet; u
- L-Istat għandu l-jedd illi jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali.

Dawn it-tlett prinċipji, għalkemm distinti, huma relatati, peress illi l-aħħar tnejn jittrattaw sitwazzjonijiet partikolari ta' indħil fid-dritt għall-godiment paċifiku tal-proprjetà u għalhekk iridu jinftehmu fid-dawl tal-prinċipju ġenerali espost fl-ewwel principju.

Hija biss l-eċċezzjoni dik li tippermetti lill-Istat il-jedd għat-tfixkil fit-tgawdija tal-proprjetà. Kwalsiasi interferenza trid tkun

kompatibbli mal-prinċipji tal-legalità, tal-għan leġittimu fl-interess ġenerali, u tal-bilanċ ġust. Irid jinżamm proporzjon raġjonevoli bejn il-mezzi użati u l-għan persegwit mill-Istat sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà tal-individwu. Dan il-proporzjon isib il-qofol tiegħu fil-prinċipju tal-'bilanċ xieraq' li għandu jinżamm bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunità u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Għalhekk, il-Qorti trid tqis bir-reqqa l-varji interessi u taċċerta ruħha jekk bħala konsegwenza tal-indħil mill-Istat, l-individwu kellux iġarrab piż eċċessiv u sproporzjonat.

Fil-każ in diżamina, bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 il-kirja baqgħet tiġi kontrollata favur l-inkwilin b'tant illi l-kerrej ma kellux triq oħra għajr illi jġedded il-kirja mingħajr ebda jedd li jgħolli l-ammont tal-kera perċepibbli.

Fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Amato Gauci v Malta, tal-15 ta' Settembru 2009, li kienet tirrigwarda l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158, ingħad illi miżuri dwar kontroll tal-użu tal-proprjetà huma ġustifikati biss jekk isiru fl-interess pubbliku. Madanakollu, il-Qorti Ewropea dejjem illimitat din id-diskrezzjoni li jgawdu l-istati membri billi sostniet li anke din ir-regola għandha tiġi nterpretata fid-dawl tal-prinċipju ġenerali tal-'*fair balance*'[2].

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Josephine Bugeja vs Avukat Ġenerali et, tas-7 ta' Diċembru 2009, spjegat illi sabiex jiġi determinat jekk il-provvedimenti tal-Kap. 158, applikati għall-każ konkret, joħolqux bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-kommunità u d-drittijiet tas-sidien, iridu jiġu kkunsidrati r-riżultati prattiċi li l-applikazzjoni tal-imsemmija artikoli tal-liġi joħolqu fil-każ in eżami.

Ma hemmx dubju illi l-Artikolu 12 tal-Kap. 158, kif sussegwentement emendat partikolarment bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979, l-Att X tal-2009 u l-Att XXVII tal-2018 saru taħt qasaf legali. Lanqas ma hemm dubju li l-leġislatur kellu għan leġittimu wara l-implimentazzjoni tal-Liġijiet tal-Kera, liġijiet li ġew promulgati fl-interess ġenerali u f'kuntest fejn għal-

[2] Ara: **Lithgrow and Others v United Kingdom**, tat-8 ta' Lulju 1986 QEDB

raġunijiet soċjo-ekonomiċi, il-leġislatur ried jassikura li għadd ta' ċittadini vulnerabbli ma jispiċċawx mingħajr saqaf fuq rashom.

Il-ġurisprudenza rigwardanti l-liġijiet tal-kera turi ċar illi d-drittijiet fundamentali jiġu mkasbra fil-mument illi ma jinżammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-bżonn għar-rispett tad-drittijiet fonadamentali tas-sidien.

Fil-Ktieb Law of the European Convention on Human Rights l-awturi Harris, O'Boyle u Warbrick jgħidu illi "*the state must show that the fair balance is satisfied, i.e. that, in the light of the public good underlying the control, the burden which falls on the individual is not excessive and that the measures are not disproportionate*".[3]

Fis-sentenza fl-ismijiet Maria Concetta *sive* Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et, deċiża minn din il-Qorti diversament preseduta fid-29 t'April 2021 ingħad illi:

> *Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv, billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita' tal-indħil tal-Istat fil-liberta' tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet tal-proprjetarji la tkun arbitrarja u lanqas impreveddibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.*

Dan għaliex kif ritenut fis-sentenza fl-ismijiet Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et, deċiża minn din il-Qorti diversament preseduta fit-12 ta' Novembru 2021 (mhux appellata):

> "*[L]-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjeta', m'għandu l-ebda dritt assolut*

[3] Oxford, 2nd Ed, 2009 p. 687-688

li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu billi prinċipalment jitfa' fuqu l-obbligu tal-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali."

F'din ix-xorta ta' każijiet jibqa' fundamentali l-prinċipju ta' proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u d-drittijiet fundamentali tal-individwu milqut bil-miżura u/jew il-liġi attakkata[4].

Il-Qorti Ewropea ikkunsidrat fid-dettall l-impatt li l-Att tal-1979 kellu fuq il-proprjetà tal-applikant Amato Gauci. Innutat li l-applikant ma setax igawdi l-pussess fiżiku tal-proprjetà tiegħu u ma setax jittermina l-kera: '*Thus while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time*.' Ikkunsidrat li l-applikant ma kellux rimedju biex jiżgombra lill-inkwilini f'każ li kellu bżonn il-proprjetà għalih jew għall-familja tiegħu. Ikkunsidrat ukoll li l-inkwilini ma kienux '*deserving of such protection*' għaliex kellhom proprjetà alternattiva. Għalhekk, ikkummentat li l-liġi '*lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners*'. Ikkunsidrat ukoll illi l-possibilità tal-inkwilini li jivvakaw il-proprjetà kienet waħda remota peress li l-kirja tista' tintiret. Aċċennat għall-fatt li dawn iċ-ċirkostanzi ħallew lill-applikant '*in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property*.' Ikkunsidrat ukoll li l-ammont massimu ta' kera li seta' jirċievi l-applikant (€420 fis-sena) kien ferm baxx u jikkontrasta bil-qawwi mal-valur tas-suq.

Wara li qieset dawn il-fatturi, il-Qorti Ewropea kienet tal-fehma li '*a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant….the Maltese state failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property*.' Għalhekk, sabet

[4] Ara: **Sporrong and Lönnroth vs Sweden**, 18th December 1984, §§ 69-74; **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

li kien hemm ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

L-emendi għall-Kap. 16 li saru bl-Att X tal-2009 ma jistgħux jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti għaliex anke b'dawk l-emendi jirriżulta sproporzjon bejn l-awment fil-kera skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Din il-liġi, għalkemm intiża sabiex tindirizza l-iżbilanċ bejn il-kera mħallsa u dik dovuta, l-għan tagħha li ssir ġustizzja mas-sid ma seħħx. Meta jittieħed in konsiderazzjoni l-valur lokatizju attwali tal-fond, jirriżulta ċar li hemm sproporzjon fil-kera u li huma r-rikorrenti li qegħdin ibgħatu l-preġudizzju għaliex il-piż finanzjarju ġie mitfugħ kollu fuqhom. Imbaghad, wara l-1995, bil-liberalizzazzjoni tal-kera, il-qagħda tar-rikorrent, a paragun ma' sidien oħra, tgħarrqet aktar.

Fil-fatt, fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fil-każ Aquilina v Malta, il-Qorti Ewropea irrimarkat illi '*the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord`s position*.'

Dan iwassal lill-Qorti biex tgħid illi r-rikorrenti garrbu ksur tad-dritt tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom kif dan id-dritt huwa mħares taħt l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Fil-fehma tal-Qorti, fil-każ preżenti d-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni waħedha ma tkunx biżżejjed imma l-Qorti għandha tagħti kumpens pekunjarju għal dik il-vjolazzjoni.

L-Att XXVII tal-2018

Dwar is-sitwazzjoni mill-2018 'l quddiem, għandu jingħad li bid-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, is-sid ta' fond milqut bl-artikoli 5, 12, u 12A tal-Kap. 158 jista' llum jirrikorri għall-proċedura ġdida li permezz tagħha jitlob reviżjoni tal-kera u anke l-iżgumbrament tal-inkwilin f'ċertu ċirkostanzi fejn l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikoli 1531F u 1622A tal-

Kodiċi Ċivili. Is-sid jista' jitlob ukoll li l-kirja tiġi xolta jekk ikun jista' jipprova, permezz ta' evidenza inekwivoka, li l-kerrej huwa persuna li ma tinħtieġx protezzjoni soċjali.

Dwar dawn l-emendi, il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ ta' Henry Deguara Caruana Gatto et vs L-Avukat tal-Istat et, tat-23 ta' Novembru 2020, osservat hekk:

> *"Il-Qorti rat illi bl-emendi introdotti permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018 gew introdotti diversi dispozizzjonijiet li jaghmulha anqas difficli ghas-sidien li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà taghhom minghand l-inkwilin. B'mod partikolari ghall-argument tal-appellant illi l-appellata Grima m'ghandhiex bzonn il-protezzjoni ta' sistema legali ta' kirjiet protetti, il-Qorti tirrileva illi permezz tal-Artikolu 12B(4) introdott fl-2018, il-Bord li Jirregola l-Kera inghata l-poter illi jordna lil inkwilin sabiex ibattal il-fond fil-kaz illi ma jkunx jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi. Ghalhekk jidher illi dan l-ilment tal-appellant diga filfatt jinsab rimedjat mill-legislatur u m'ghadx hemm il-htiega illi jinghata rimedju straordinarju permezz ta' proceduri konvenzjonali meta huwa ghandu rimedju ordinarju disponsibbli ghalih li jista' jirrivendika permezz ta' proceduri quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera. Ghalhekk l-ewwel Qorti kienet korretta ma ddeċidiet illi t-talba ghall-izgumbrament tal-appellata hija intempestiva.*
> *...*
>
> *Fir-rigward tal-ilment tal-appellant illi l-awment tal-kera jista' jsir sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fuq issuq liberu, din il-Qorti ukoll tqis illi l-argument tal-appellant m'ghandux mis-sewwa. Illi l-ewwel nett ghandu jinghad b'mod generali illi l-fatt illi perit ikun ifissa valur lokatizju ta' aktar minn 2% fuq is-suq liberu ma jfissirx illi fil-pajjiz kullhadd huwa lest illi jhallas dik is-somma ta' kera, u ghalhekk ma jfissirx illi din ir-rata hija wahda fissa ghaliex is-suq liberu jiddependi fuq supply and*

demand u ghalhekk dejjem jista' jkun varjazzjonijiet fir-rata tal-valur lokatizju. Inoltre, il-Qorti tosserva illi skont il-gurisprudenza ta' din il-Qorti u tal-Qorti Ewropea r-rata ta' kera percepita mis-sidien fejn jidhlu mizuri intizi ghal skopijiet ta' akkomodazzjoni socjali ma tridx ta' bilfors tkun ir-rata shiha li kieku kienet tkun pagabbli fuq is-suq liberu peress illi hawnhekk jidhlu konsiderazzjonijiet legittimi fl-interess generali intizi sabiex persuni vulnerabbli jkunu assigurati akkomodazzjoni."

Din il-Qorti ma tistax tinjora l-eżistenza tar-rimedju li llum huwa mogħti mil-liġi ordinarja. Madanakollu, kif sewwa osservat din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ fl-ismijiet Avukat Dottor Iana Said et vs Avukat Ġenerali et, tat-30 ta' Ottubru 2019:

"Illi fil-fehma tal-Qorti, l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-rikorrenti li digà sehh. Huwa relevanti ghall-finijiet tar-rimedju li jista' jinghata ghall-futur. Ghalhekk ghal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti ghal rimedju ghal ksur tad-drittijiet fundamentali qabel id-dhul tal-ligi imsemmija, dina l-Qorti tista' takkorda kumpens mahsub biex jindirizza l-hsara gja mgarrba minnhom.

Fir-rigward tal-applikazzjoni jew le tal-Artikolu 12B minn issa l-quddiem, din l-Qorti m'ghandhiex talba biex jigi dikjarat li l-artikolu 12B kif emendat jikser id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Fil-fatt ir-rikorrenti ghamlu riserva ghal tali azzjoni.

L-intimati isostnu li dan hu rimedju ordinarju effettiv iehor li l-legislatur introduca u ghalhekk r-rikorrenti jistghu jaghmlu uzu minnu. Dak li jahsbu ghalih l-emendi godda jaqghu barra mill-parametri tal-proceduri odjerni. L-applikazzjoni ta' dawn l-emendi ghal fatti specie ta' dana l-kaz ghad iridu jigu ezaminati mill-Bord li jirregola l-Kera biex tigi indirizzata il-kwistjoni jekk il-kriterju godda introdotti mill-legislatur iservux bhala rimedju ordinarju (ara

Robert Galea vs John Ganado, App. Inf. 05/02/2019). Ghalhekk ghall-futur irrikorrenti ghandhom rimedju ordinarju ghall-ilment taghhom (ara Alfred Testa pen et vs Avukat Generali et, Kost 31/05/2019; Benjamin Testa et vs Avukat Generali et, PA Kost 30/05/2019). Kif gie deciz diversi drabi minn dawn ilQrati l-kwistjoni dwar l-lezjoni tal-Kostituzzjoni u lKonvenzjoni mhijiex biss kwistjoni ta' valur lokatizzju imma hemm diversi fatturi ohra li jridu jigu kkunsidrati."

Il-Qorti taqbel ma' din il-linja ġurisprudenzjali. L-Att XXVII tal-2018 ma jsewwix vjolazzjonijiet imġarrba fil-passat iżda l-Qorti qiegħda tirrikonoxxi li llum ir-rikorrenti għandha rimedju ordinarju li jista' jkun illi jindirizza l-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha.

Dwar l-effett li jibqalu l-artikolu 12(2), fil-każ ta' Josephine Azzopardi et vs Prim Ministru et, tat-12 ta' Lulju 2019, il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk:

"*.....Qabel l-emendi li gew fis-sehh fis-sena 2018 kif spjegat fil-paragrafu segwenti, biex titwaqqaf din il-vjolazzjoni u jinghata rimedju li jixraq lill-atturi, l-ewwel Qorti ma seghetx ghamlet mod iehor hlief li tiddikjara li l-ligi ordinarja li fuqha jistriehu l-intimati [inkwilini], hija bla effett, liema dikjarazzjoni tnehhi wkoll fl-istess waqt kull aspettativa legittima li jista' jkollhom l-istess intimati ghat-tharis taljedd taht l-Artikolu 8 tal-Konvenzjoni.*

41. Izda llum bl-emendi introdotti fil-Kap. 158, senjatament l-Artikolu 12B ix-xenarju legali inbidel fis-sens li l-Att XXVII tas-sena 2018, applikabbli mill-10 ta' April 2018, jaghti rimedju lis-sidien li jressqu l-kaz taghhom quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li bis-sahha ta' dawk l-emendi l-funzjonijiet tieghu gew estizi bil-ghan li r-rapport bejn is-sid u l-inkwilin ikun aktar gust. Fil-funzjonijiet tieghu, il-Bord issa ghandu is-setgha li jezamina l-kazijiet li jkollu quddiemu fid-dawl talprincipju tal-proporzjonalità bejn l-interessi tad-sidien u dawk tal-inkwilini, sahansitra ghandu s-setgha, dejjem

fiddawl tal-imsemmi principju, li jbiddel il-kondizzjonijiet talkirja sabiex jaghmilhom aktar xierqa.

42. Din il-Qorti illum ma tistax tinjora l-ezistenza ta' dan irrimedju moghti mill-ligi ordinarja, u ghalhekk fid-dawl ta' dawn l-emendi l-aggravju in dizamina jitlef hafna mirrilevanza tieghu in kwantu fl-ezami tal-proporzjonalità u wkoll tenut kont ta' dak li jghid l-Artikolu 12B dwar il-mezzi, l-Artikolu 12A, mid-data tal-10 ta' April 2018 kif ukoll mehud b'referenza ghall-Artikolu 12B, ma jistax jibqa' jinghad li fuq bazi generali hu vjolattiv tal-Kostituzzjoni u/jew talKonvenzjoni. Naturalment, mill-aspett kostituzzjonali u konvenzjonali kull kaz ghandu jigi ezaminat fuq il-fatti specie tieghu wara d-decizjoni tal-imsemmi Bord.

43. Ghal dawn ir-ragunijiet, issib li t-tieni aggravju talintimat l-Avukat Generali mhuwiex gustifikat; fir-rigward tat-tieni aggravju tal-intimati [inkwilini], din il-Qorti tqis li fiz-zmien qabel ma dahal fis-sehh l-Artikolu 12B tal-Kap.158 fl-mori ta' dan l-appell dan l-aggravju tal-intimati Farrugia ma kienx gustifikat, izda illum bl-emendi fuq indikati issidien ghandhom rimedju ordinarju ghall-ilmenti taghhom u ghalhekk mhux il-kaz li l-Artikolu 12A jigi dikjarat aktar li huwa minghajr effett."

Isegwi li skont il-ġurisprudenza l-aktar riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali, mhuwiex aktar meħtieġ illi tiġi ddikjarata l-inapplikabilità tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158. Fid-dawl tal-emendi tal-2018, lanqas ma huwa l-każ li l-Qorti tiddikjara li llum il-ġurnata l-Att XXIII tal-1979 jirrendiha impossibbli li r-rikorrenti tirriprendi l-pussess tal-proprjetà tagħha.

L-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni

Fil-*Guide on Article 13 of the European Convention on Human Rights – Right to an effective remedy*, jingħad illi:

"*11. Article 13 guarantees the availability at national level of a remedy to enforce the substance of the Convention rights and freedoms in whatever form they might happen to be secured in the domestic legal order (Rotaru v. Romania*

[GC], 2000, § 67). ***<u>Article 13 has no independent existence</u>****; it merely complements the other substantive clauses of the Convention and its Protocols (Zavoloka v. Latvia, 2009, § 35 (a)).* ***<u>It can only be applied in combination with, or in the light of, one or more Articles of the Convention or the Protocols thereto of which a violation has been alleged</u>****. To rely on Article 13 the applicant must also have an arguable claim under another Convention provision."* (enfasi miżjuda)

La darba l-Qorti qegħda ssib illi r-rikorrenti ġarrab leżjoni tad-drittjiet tiegħu ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, l-Artikolu 13 qiegħed jiġi applikat u nterpretat b'mod konġuntiv mal-imsemmija disposizzjoni.

Ir-Rimedju

Stabbilit illi d-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà ġie mkasbar, il-Qorti sejra tgħaddi minnufih sabiex tindirizza l-kwistjoni tar-rimedju mitlub mir-rikorrenti sabiex jagħmel tajjeb għall-vjolazzjoni mġarrba.

Fis-sentenza fl-ismijiet Maria Estella *sive* Estelle Azzopardi et vs. Avukat Ġenerali et, mogħtija fit-30 ta' Settembru, 2016, il-Qorti Kostituzzjonali sostniet illi r-rimedju mogħti f'każijiet ta' din ix-xorta huwa kumpens għall-ksur tad-drittijiet fondamentali u mhux danni ċivili għal opportunitajiet mitlufa.

It-talba tar-rikorrenti ġiet limitata għall-perijodu bejn is-sena 2009, u cioè meta ġiet fi tmiemha l-konċessjoni oriġinali, u s-sena 2021 meta r-rikorrenti intavolat din il-kawża. Madanakollu, hawnhekk irid jingħad illi m'għandux jittieħed kont ta' żmien wara l-1 ta' Lulju 2018 liema data timmarka d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 u r-rimedji li l-leġislatur introduċa bil-għan li tittejjeb is-sitwazzjoni ta' preġudizzju fil-konfront tas-sidien ta' proprjetajiet milquta bil-liġijiet tal-kera.

Dwar ir-rimedju, għandu jingħad a priori illi l-Qrati mhux dejjem imxew bl-istess mod sabiex waslu għal likwidazzjoni tad-danni. Madanakollu, fi żmienijiet aktar riċenti il-Qrati tagħna qorbu dejjem aktar lejn il-kriterji stabbiliti mill-Qorti Ewropeja Dwar id-

Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza Cauchi vs. Malta u llum il-ġurnata jista' jingħad illi hija ġurisprudenza assodata dik li tistabbilixxi kif għandu jiġi kkalkolat il-kumpens.

Fis-sentenzi fl-ismijiet Erika Gollcher et vs L-Avukat tal-Istat et, John Mary Buttigieg et vs l-Avukat Ġenerali et u Jeremy Cauchi et vs Avukat Ġenerali et, liema sentenzi ġew deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022, ingħad illi:

> *27. Il-Qorti tkompli billi tosserva illi llum 'il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Cauchi v. Malta (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.*

Fil-fehma tal-perit tekniku, il-valur lokatizju tal-fond fis-suq għall-perjodu rilevanti kien kif isegwi:

Sena	Valur Lokatizju Annwali
2009	€4,003
2014	€4,677
2019	€7,728
2023	€8,000

Għal dak illi jolqot il-kumpens mis-sena 2009 sal-1 ta' Lulju 2018, il-perit tekniku huwa tal-fehma illi l-kera totali perċpibbli matul dan il-perjodu ta' żmien tammonta għas-somma ta' €41,061.50[5]. Għar-raġunijiet li diġà ingħataw supra, minn dan l-ammont irid isir tnaqqis ta' 30% imbagħad mill-ammont riżultanti irid isir tnaqqis ulterjuri ta' 20%. Dan iwassal għas-somma ta' €22,994.44[6].

Abbażi tal-provi in atti jirriżulta li l-kera mħallsa mill-intimat matul il-perjodu nteressat tammonta komplessivament għas-somma ta' €8,362.94[7].

Għalhekk, għall-perjodu ta' żmien interessat it-total ta' kera potenzjalment perċepibbli tammonta għas-somma ta' €22,994.44 minn liema ammont trid titnaqqas is-somma ta' €8,362.94 rappreżentanti kera attwalment imħallsa mill-inkwilin. Dan iwassal għas-somma ta' €14,631.50 li trid titħallas lir-rikorrenti.

Ma' dan l-ammont irid jiżdied ukoll kumpens non-pekunjarju li l-Qorti qegħda tillikwida fis-somma ta' €5,000 tenut kont il-perjodu ta' żmien li matulu kompliet għaddejja l-vjolazzjoni.

Għalhekk l-ammont totali ta' €19,631.50 trid titħallas lir-rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat.

L-Iżgumbrament

Ir-rikorrenti talbet ukoll it-terminazzjoni tal-kuntratt tal-lokazjoni. Madanakollu, mhuwiex kompitu ta' din il-Qorti li tordna dan, għax huwa kompitu ta' Qorti oħra li tgħid jekk l-intimata għandhiex jedd iżomm il-fond wara li jittieħed qies ta' dak deċiż f'din is-sentenza.

---

[5] **€20,015** (€4,003 x 5) + **€18,708** (€4,677 x 4 (għas-snin 2014 sa 2017) + **€2,338.50** (€4,677 ÷ 12 = €389.75 x 6 (għaż-żmien minn Jannar sa Ġunju 2018) = **€41,061.50**

[6] €41,061.50 – 30% = €28,743.05 – 20% = **€22,994.44**

[7] €582.34 (2009) + €908 (2010) + €908 (2011) + €908 (2012) + €990 (2013) + €990 (2014) + €990 (2015) + €1,017.84 (2016) + €1,017.84 (2017) + €508.92 (mħallas sa Ġunju 2018) = **€8,362.94**

Għalhekk u ghal dawn ir-ragunijiet, 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 limitatament u tiddikjara illi l-Kapitlu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u senjatament l-Artikolu 12(2) tiegħu jagħti dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Bongiovanni 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;

2. Tilqa' t-tieni talba;

3. Tiċħad it-tielet talba;

4. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni tar-raba' talba;

5. Tilqa' l-ħames talba u waqt illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju fis-somma komplessiva ta' dsatax-il elf sitt mija wieħed u tletin ewro u ħamsin ewro ċenteżmi (€19,631.50) tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont likwidat lir-rikorrenti;

6. Tiċħad is-sitt talba.

L-ispejjeż tal-kawza jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

IMHALLEF

DEP REG