QORTI CIVILI PRIM' AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum l-Erbgha, 27 ta' Frar 2019

Numru 3

Rikors Nru. 19/2018

Pauline Cilia
vs
L-Avukat Generali,
Charles Martin,
Antoinette Martin

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tar-rikorrenti tal-5 ta' Marzu 2018 li jghid hekk:

1.0. Preliminari
1.1. Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-appartament numru erbgha (4), li jinsab fir-raba' sular fin-numru 52, St. Peter's Court Block "B", Wesgha Mary Doris Zarb, San Pawl il-Bahar, Malta. Dan il-fond jikkonsisti f'erba' appartamenti kbar, fejn wiehed jinsab fil-pjan terran, filwaqt li t-tlieta l-ohra jinsabu fit-tieni, it-tielet u r-raba' sular, rispettivament.

1.2. Illi l-esponenti wirtet wiehed minn sebgha ta' nofs indiviz ta' dana l-fond wara l-mewt ta' missierha Pietru Cilia fit-tlieta u ghoxrin (23) ta' Dicembru tal-elf disa' mija, tlieta u tmenin (1983), permezz ta' testment unica charta fl-atti tan-Nutar Jeanette Laferla Saliba tal-wiehed u ghoxrin (21) ta' Frar tal-elf disa' mija, tlieta u tmenin (1983).

1.3. Illi r-rikorrenti akkwistat nofs indiviz tal-fond de quo minghand ommha Nazzarena u sitta minn seba' sehem ta' nofs indiviz minghand hutha Philippa, Joseph, Peter, Annie mizzewga Xuereb, Mary Lourdes mizzewga Cilia Scapellato u Philip permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni u divizjoni fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza tal-ewwel (1) ta' Frar tas-sena elf disa' mija u sebgha u tmenin (1987), (p. 36).

1.4. Illi l-appartament mertu ta' din il-kawza kien gie ddekontrollat skond il-provvedimenti tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta (ara certifikat numru 13589/77 hawn allegat bhala Dok.. 'A'). Illi l-appartament fir-raba' sular mertu ta' dina il-kawza gie assenjat lill-esponenti. Illi meta ghall-habta tas-sena 1972 jew 1973, missier l-esponenti kera dan il-fond lil Charles Martin u lil martu Antoinette Martin, huwa seta' jgholli l-kera u jittermina il-kuntratt ta' kera kif u meta jrid, skond il-provvedimenti fl-epoka vigenti tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Bil-promulgazzjoni tal-Kap. 158, il-ligijiet specjali tal-kera u cioe Kap. 69 u l-Kap. 116 tal-Ligijiet ta' Malta ma baqghux japplikaw ghall-kirjiet registrati ai termini tal-Kap. 158 li kienu meqjusa bhala ddekontrollati.

1.5. Illi izda, fil-kors ta' din il-kirja, il-legislatur emenda l-artikolu 5 tal-Kap. 158 permezz tal-Att XXIII tal-1979 u dan ikkapovolga r-rapport guridiku bejn is-sid u l-inkwilin peress li dahhal b'effett immedjat kontrolli fuq it-tigdid tal-kera u llimita z-zieda tal-kera fuq il-proprjetajiet li sa dak iz-zmien kienu meqjusa bhala 'ddekontrollati', u dana sakemm l-inkwilin kien cittadin Malti u l-fond kien ir-residenza ordinarja tal-inkwilin. Dana sar permezz taz-zieda tal-artikolu 5(2), (3), (4), u (5) tal-Kap. 158, illi prattikament nehha l-vantaggi kollha illi kien igawdi sid ta' fond ddekontrollat u rripristina r-restrizzjonijiet imposti mill-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u holoq zbilanc ingust a skapitu tas-sid.

1.6. Illi bhala rizultat ta' dan, il-kera li qieghda tircievi l-esponenti hija ferm u ferm inqas minn dik xierqa, tenut anke kont tal-karatteristici tal-fond, tal-lokalita, tal-kundizzjonijet tas-suq hieles u tal-valur lokatizju tal-proprjeta. L-intimati Martin abbuzaw mill-esponenti u lanqas qatt ma hallsu l-awmenti ta' kera li suppost kellhom ihallsu ai termini tal-Kap. 158. Illi fil-prezent l-intimati konjugi Martin kull mhu qieghdin ihallsu huwa kera ta' tlett mija u hamsa u tletin ewro u erbghin centezmu (€335.40) fis-sena. Illi bil-ligi kif qieghda fil-prezent, l-esponenti ma tistax tgholli din il-kera ghall-wahda iktar xierqa u lanqas ma tista' terga’ tiehu lura l-pussess tal-fond. Ghaldaqstant id-disposizzjonijiet ta' dak l-artikolu tal-Kap. 158 jimponu piz fuq ir-rikorrenti li jmur kontra l-principju ta' proporzjonalita.

1.7. Illi l-appartament fl-ewwel sular gie assenjat lil hu l-esponenti Philip Cilia (K.I. 437836M), filwaqt li l-appartment fit-tielet sular gie assenjat lil oht l-esponenti Mary Lourdes Cilia mizzewga Scapellato (K.I. 338042(M)). Fir-rigward ta' dawn iz-zewg appartamenti, ghaddejjin prezentement proceduri simili ghall-kaz odjern, quddiem din l-Onorabbli Qorti (Rikors numru 74/2016MCH u numru 96/2017AF, rispettivament).

2.0. Il-Kera attwali

2.1. Illi dan il-fond gie mikri originarjament minn missier l-esponenti ghall habta tal-1972 jew 1973 bil-kera annwa ta' Lm144 (€335.43). Illi ma jidhirx illi kien hemm kuntratt miktub ta' kera.

2.2. Illi skond il-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, fis-sena 1980 kellu jkun hemm awment ta' 56%, u dana tenut kont tal-fatt illi l-indici tal-inflazzjoni fis-sena 1974 kien jaqra 234.16, filwaqt li fis-sena 1980 l-indici kien jaqra 366.06. Ghaldaqstant, mis-sena 1980 il-kera kellha tizdied ghal Lm225.11 (€524.37) fis-sena.

2.3. Illi fis-sena 1996, wara li saret proprjetarja tal-fond de quo, l-esponenti talbet zieda fil-kera permezz tan-Nutar Carmel Lia, (ara ittra hawn allegata bhala Dok. 'B'), peress illi l-kera ma kinitx zdiedet ghall-aktar minn ghoxrin sena, izda din it-talba giet michuda mill-intimati.

2.4. Illi minkejja dan, b'sentenza tal-14 ta' Gunju 2001 (Rikors Numru 3/01A), il-Bord Ii Jirregola I-Kera cahad ukoll talba Ii saret mir-rikorrenti kontra I-intimat Charles Martin fejn gie miltub awment fil-kera u dana minhabba ilIi fil-fehma tal-Bord kellha tigi appIikata l-procedura msemmija fl-artikolu 14(2) tal-Kap. 69 u mhux dik tal-artikolu 14(1) tal-imsemmi Att.

2.5. Illi fl-2005 kellu jkun hemm awment ulterjuri ai termini tal-Kap. 158 fil-kera ta' 87% u dana tenut kont il-fatt illi l-indici tal-inflazzjoni fl-1980 kien jaqra 366.06 filwaqt Ii fis-sena 2005 kien jaqra 684.88. Ghaldaqstant, il-kera mis-sena 2005 kellha tkun fl-ammont ta' €981.08 fis-sena jew €245.27 kull tlett xhur.

2.6. Illi minkejja dan, l-intimati Charles Martin u Antoinette Martin injoraw iz-zieda imposta mill-Kap. 158 u qieghdin jhallsu biss €83.85 kull tlett xhur, jew €335.40 fis-sena. Dana meta skond il-Kap. 158 suppost qieghdin ihallsu €245.27 kull tlett xhur jew €981.08 fis-sena.

2.7 Permezz ta' ittra ufficcjali datata 12 ta' Mejju 2005 il-konjugi Martin gew interpellati mir-rikorrenti sabiex jhallsu kera gdida u awmentata ghall-fond Iilhom lokat fis-somma ta' Lm250 (€582.34), stante illi I-kera tal-appartament in kwistjoni qatt ma kienet giet awmentata ghall-aktar minn tletin (30) sena. IIi minkejja dan, fl-10 ta' April 2014, il-Bord Ii Jirregola il-Kera, f''kawza promossa mill-konjugi Martin kontra Pauline Cilia (Rikors Numru 40/2005/1), laqa' t-talba tal-konjugi Martin u ghall-finijiet tal-artikolu 14(2) tal-Kap. 69, cahad it-talba ghall-gholi tal-kera fis-somma mitluba minn Pauline Cilia permezz ta' dik l-ittra ufficjali, u ddikjara illi l-inkwilini Martin kienu qed ihallsu kera oghla minn dik li kienet meqjusa bhala kera gusta skont kif determinat mil-periti teknici assenjati biex jassistu lill-Bord.

2.8. Illi anke Ii kieku l-intimati kellhom ihallsu l-kera tal-fond de quo skond it-termini tal-Kap. 158, xorta wahda jibqa' l-fatt illi meta tittiehed konsiderazzjoni tal-valur lokatizju attwali tal-appartament in kwistjoni jirrizulta car il-pregudizzju sostanzjali li qed isostni r-rikorrenti. Ghaldaqstant, l-esponenti qed issostni piz sproporzjonat sabiex l-intimati jkollhom akkomodazzjoni u dana bil-benedizzjoni tal-Istat illi rrestringa l-operat tas-suq hieles tal-kera u qatt ma rrimedja ghall-ingustizzja lampanti li tali restrizzjonijiet holqu fuq is-sidien. Dan bi pregudizzju kbir ghall-esponenti, Iiema pregudizzju ser ikompli jikber maz-zmien.

3.0. Il-pregudizzju fid-dritt
3.1. Illi fil-fehma tal-esponenti, il-fattispecie ta' dan il-kaz, cioe bl-intimati Martin ihallsu kera li hija ferm anqas minn dik illi suppost ghandhom ihallsu, taghti lok ghall-vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem illi saret parti mil-ligi ta' Malta permezz tal-Kap. 319. Ghaldaqstant, jezistu l-estremi sabiex dina l-Onorabbli Qorti taghti rimedju xieraq u effettiv.

3.2. Illi kemm il-gurisprudenza taghna, kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, identifikat tlett elementi kostitwenti tal-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. L-ewwel element, fl-ewwel sentenza tal-ewwel paragrafu, jistabbilixxi l-principju generali tad-dritt ghat-tgawdija tal-possedimenti, filwaqt li t-tieni element, fis-sentenza sussegwenti, jistabbilixxi projbizzjoni generali mill-privazzjoni ta' dawn il-possedimenti. It-tielet element, fit-tieni paragrafu, jistabbilixxi l-eccezzjoni ghal dawn l-ewwel zewg elementi u l-kontrapozizzjoni taghhom.

3.3. Illi meta dawn it-tlett elementi jigu kkunsidrati flimkien, jispikka l-principju ta' bilanc illi ghandu jinzamm bejn l-interess individwali ghat-tgawdija tal-possedimenti u l-interess tal-Istat li jirregola l-uzu tal-proprjeta skond l-interess generali, liema bilanc jitqies bhala rekwizit ewlieni fl-applikazzjoni ta' dan l-Artikolu.

3.4. Illi jispikka wkoll l-gharfien li d-dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti huwa r-regola, filwaqt li l-intervent tal-Istat sabiex jillimita dan id-dritt huwa l-eccezzjoni, liema eccezzjoni trid tkun ggustifikata b'interess generali. Izda, anke ladarba tezisti tali gustifikazzjoni, l-Istat xorta jrid jirrispetta il-principju tal-proporzjonalita ('il-bilanc'), u jekk kemm-il darba jirrizulta illi l-intervent tal-Istat holoq pregudizzju sproporzjonat fil-konfront tal-individwu, l-individwu ghandu l-jedd kemm ghal kumpens xieraq sabiex jaghmel tajjeb ghal-hsara li diga saret kif ukoll ghal-rimedju effettiv li jwaqqaf il-hsara milli tkompli ssir.

3.5. Illi fil-kaz deciz mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fil-hdax (11) ta' Dicembru tas-sena elfejn u erbatax (2014) rikors numru 3851/12, fl-ismijiet Anthony Aquilina vs Malta, il-fattispecie ta' liema kat huwa identiku ghal dan odjern, il-Qorti Ewropea pproponiet l-ezami segwenti u staqsiet:
1. jekk hemmx interferenza (mill-lstat);
2. jekk din l-interferenza osservatx il-principju tal-legalita u jekk fil-fatt saritx sabiex thares ghan legittimu li hu fl-interess generali, u
3. jekk l-awtoritajiet Maltin fl-applikazzjoni taghhom tal-ligijiet tal-kera sabux il-bilanc xieraq bejn id-dritt individwali u l-interess generali.
u kkonkludiet li fil-fatt, il-ligijiet tal-kera hekk kif qed jigu applikati mill-awtoritajiet ta' Malta - minkejja li huma fl-interess generali - qed ipoggu piz sproporzjonat fuq is-sid ta' proprjeta. Fi kliem il-Qorti Ewropea:
"In the present case, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, the Court finds that, having regard to the low rental value which could have been received by the applicant, his state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant who was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to couple ..."
u li:
"It fol.lows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants right of property".

3.6. Din is-sentenza hi importanti ghaliex kif intqal, il-fattispecie taghha hija identika ghal dik odjerna izda bl-ebda mod mhi eccezzjonali. Sentenzi ohrajn ta' din il-Qorti Ewropea, bhal Amato Gauci vs Malta (Application no. 47045/06), Zammit Cassar vs Malta (Application no. 1046/12), u Saliba and Others v Malta (Application no. 20287/10), flimkien ma ohrajn, jimmilitaw ukoll fl-istess direzzjoni.

3.7. IIli dan l-insenjament gie adottat ukoll mill-Qrati Maltin. Fil-kawza fl-ismijiet "Cassar Torreggiani vs Avukat Generali et," deciza mill Prim Awla Qorti Civili sede Kostituzzjonali fil-11 ta' Frar 2015, b'fattispecie identiku ghal dak odjern, intqal:
"aktar ma qieghed jghaddi z-zmien jirrizulta li aktar qieghed jikber id-distakk bejn dak li jithallas b'kera u dak li jixraq jithallas. Meta wiehed iqabbel il-kera dovuta mal-kera li l-post jista' jinkera bih li kieku ma kienx maqbud taht l-effetti tal-Att XXIII, wiehed isib li hemm disproporzjon qawwi bejn qaghda u ohra u li dan id-disproporzjon qeghdin igarrbuh ir-rikorrenti, minkejja l-ghanijiet legittimi u socjali li l-ligi qieghda tilhaq fir-rigward tal-intimati".
u li:
"l-piz li l-ligi ggeghilhom igorru huwa wiehed sproporzjonat meta mqabbel mal-ghan li ghalih l-indhil kien mahsub li jirregola favur l-intimati".

Illi f'dan il-kaz il-Qorti kkonkludiet billi ordnat l-Istatjaghti kumpens lir-rikorrenti u ordnat ukoll lill-intimati jizgumbraw ii-fond u dana sabiex, kif intqal ukoll f'Amato Gauci vs Malta:
"teqred l-ghajn tal-vjolazzjoni li qeghdin igarrbu u kull kumpens f'kull kaz ikun rimedju parzjali li jieqaf malli tinqatal-kawza billi l-Qorti ma tistax f'kawza bhal din taghti kumpens ghall-gejjieni li mhux maghruf kemm jista' jtul".

3.8. Illi dina s-sentenza giet ikkonfermata, hlief fir-rigward tal-quantum tal-kumpens, mill-Qorti Kostituzzjonali li fis-sentenza taghha tad-29 ta' April 2016 qalet:
"Fil-kaz odjern, jilwaqt li jirrizulta pacifiku illi l-indhil da parti tal-Istat taht il-kappa tal-Att XXIII tal-1979 ghandu bhala fondament tieghu l-interess generali in kwantu immirat sabiex jipprovdi akkomodazzjoni socjali b'certi sikurezzi lil min jikkwalifika ghaliha, ma jistax jigi injorat l-principju ta' proporzjonalita li jrid jigi imhares sabiex ma jkunx hemm zbilanc ingust bejn il-piz li ghandu jgorr is-sid, f'dan il-kaz ir-rikorrenti, u l-ghan previst mil-ligi. Kif korrettament osservat l-ewwel Qorti, f'dan il-kaz, sa llum il-piz finanzjarju tal-mizura imposta bl-interferenza legislattiva, ghadhom qed igorruh ir-rikorrenti. Minn paragun bejn il-kera li qeghdin jippercepixxu r-rikorrenti mill-kirja odjerna, mal-kera li ivvaluta l-Perit Tekniku Mario Cassar fir-relazzjoni teknika tieghu li tirrifletti l-valur lokatizju fuq is-suq hieles, l-isproporzjon bejn iz-zewg ammonti jirrizulta evidenti, u dan minkejja l-ghan socjali tal-mizura.
Ghaldaqstant din il-Qorti taqbel li r-rikorrenti tassew sofrew lezjoni tad-dritt taghhom taht l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja".

3.9. Illi jidher car li dina s-sentenza ricenti tal-Qorti Kostituzzjonali stabilixxiet il-gurisprudenza korretta in materja.

3.10. Dan il-bilanc xieraq illi jrid jintlahaq bejn id-dritt individwali u l-interess generali jispikka wkoll bhala rekwizit ewlieni li jiggverna l-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Sabiex jirrizulta ksur tal-imsemmi artikolu, huwa bizzejjed li jirrizulta li jkun hemm "limitazzjoni tant sostanzjali li fil-prattika tirrendihom kompletament privi mid-dritt ta' tgawdija tal-istess proprjeta" (Sentenza tal-Qorti

Kostituzzjonali tal-24 ta' Gunju 2016 fl-ismijiet "Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et").

3.11. Il-kaz odjern huwa wiehed li fis-sustanza tieghu huwa identiku ghal dawn sucitati. Dan jitratta sitwazzjoni ohra ta' sid ta' proprjeta li qed tigi mcahda mit-tgawdija tal-possedimenti tieghu u mid-dritt ghal kumpens xieraq u dana minhabba applikazzjoni ta' ligi li minkejja li possibilment saret fl-interess generali, madankollu qed isservi biex jibbenefikaw minnha numru ristrett tal nies u saret b'mod li jpoggi piz sproporzjonat fuq is-sid, u fuq is-sid biss.

3.12. Illi inoltre peress illi Malta hi membru tal-Unjoni Ewropea, l-artikolu 5 tal-Kap. 158 qed jippekka ukoll kontra l-artikolu 18 tat- Trattat dwar il-Funzjonament tal-Unjoni Ewropeja (li jipprojbixxi kull diskriminazzjoni minhabba cittadinanza) u l-Kap. 460 tal-Ligijiet ta' Malta, u anke kif stabiliet il-Qorti tal-Gustizzja Ewropea fil-kazijiet Maria Martinez Sala vs Freistaat Bayern (C-85/96) u Rudy Grzelczyk vs Centre Public d'Aide Sociale d'Ottigne-Louvain-la-Neuve (C-184/99), u dana peress li cittadini Maltin qeghdin jinghataw trattament specjali u diskriminatorju li jistghu jipperpetwaw il-kirja, il-quantum ta' liema kirja tista' biss tirdoppja kull hmistax-il sena. Tali trattament imur kontra l-Artikolu 18 tat-Trattat imsemmi illi jghid testwalment:
"Within the scope of application of this Treaty, and without prejudice to any special provisions contained therein, any discrimination on grounds of nationality shall be prohibited".

3.13. Illi skond l-artikolu 3 tal-Att dwar l-Unjoni Ewropea, Kap. 460, il-provvedimenti sucitati llum huma bla effett u dan ai termini tal-artikolu 3(2) tal-istess Att illi jghid testwalment:
"Kull disposizzjoni ta' ligi li mid-data msemmija tkun inkompatibbli mal-obbligazzjonijiet ta' Malta taht it-Trattat jew li tidderoga minn xi dritt moghti lil xi persuna bit-Trattat jew tahtu ghandha, safejn dik il-ligi tkun inkompatibbli ma' dawk l-obbligazzjonijiet jew safejn tkun tidderoga minn dawk id-drittijiet, tkun bla effett u ma tkunx tista' tigi infurzata".

3.14. Illi ghaldaqstant, il-legislatur Malti kellu l-ghazla li tali trattament specjali skond l-artikolu 5(2) u (4) tal-Kap. 158 jigi estiz lic-cittadini tal-Unjoni Ewropea kollha u mhux lil dawk Maltin biss, imma gjaladarba naqas illi jaghmel hekk, ma' jistax jirrestringi tali trattament specjali u jidderoga mil-ligijiet normali tal-kera fir-rigward ta' cittadini Maltin biss. Tali trattament diskriminatorju jmur kontra l-provvedimenti succitati tat-Trattat dwar il-Funzjonament tal-Unjoni Ewropea u tal-Kap. 460, u dina l-Onorabbli Qorti ghandha tiddikjara li l-artikolu 5 ma jistax ikompli jaghti trattament specjali esklussivament lill-cittadini Maltin u ghalhekk, ghandu jitwarrab ghax ma jistax jigi applikat fil-konfront ta' hadd.

4.0. It-talbiet
4.1. Fid-dawl ta' dan kollu, l-esponenti qeghda bil-qima titlob lil din l-Onorabbli Qorti illi:

1. tiddikjara li l-emendi li saru lill-artikolu 5 tal-Kap. 158 permezz tal-Att XXIII tas-sena elf disa' mija u disgha u sebghin (1977), jigifieri l-artikolu 5(2), (3), (4), (5) tal-Kap. 158 jiksru l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta);

2. tiddikjara li l-artikolu 5(2), (3), (4), (5) tal-Kap. 158 jiksru l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

3. tiddikjara li l-artikolu 5(2), (3), (4), (5) tal-Kap. 158 jiksru l-artikolu 3 tal-Kap. 460 u ghaldaqstant, huma bla effett u ma ghandhomx jigu applikati;

4. tillikwida kumpens xieraq ghal-ksur tal-jeddijiet tal-esponenti mid-data tal-promulgazzjoni tal-artikolu 5(2), (3), (4), (5) tal-Kap. 158 sad-data tas-sentenza finali u b'riserva ta' danni ultetjuri sad-data illi l-intimati Martin ma jivvakawx il-fond de quo;

5. tordna l-hlas tal-kumpens hekk likwidat;

6. tordna illi l-intimati Charles Martin u Antoinette Martin ma ghandhom l-ebda dritt ikomplu fil-pussess tal-fond de quo u taghtihom zmien perentorju sabiex jizgumbraw minnu; u

7. taghmel dawk l-ordnijiet, tohrog dawk l-atti u taghti dawk id-direttivi u r-rimedji l-ohra kollha opportuni li tqis xierqa sabiex twettaq u tizgura l-harsien tad-drittijiet tal-esponenti.

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

Rat ir-risposta tal-konjugi Martin li tghid hekk:

1. Illi r-rikorrenti ma ezawrietx ir-rimedji kollha lilha moghtija mill-ligi in kwantu hija tilmenta mill-applikabilita ta' emendi li saru fil-ligi li jaffetwaw it-titolu ta' kera kif jidher kjarament fil-premessi tar-rikors. Isegwi ghalhekk li tali pretenzjoni kellha tigi ssindikata mill-Prim Awla tal-Qorti Civili u jew illum il-gurnata bil-gurisprudenza kif evolviet quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, qabel wiehed ma jkun jista' jippretendi li kellu lezjoni ta' dritt fil-konfront tieghu kif qed tilmenta r-rikorrenti;

2. Illi l-eccipjenti qed ihallsu kera kif huma gew diretti jaghmlu b'zewg sentenzi moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera u kwindi jsegwi li bl-agir taghhom l-eccipjenti ma jista' jkun qatt li qeghdin jikkawzaw lezjoni ta' dritt fil-konfront tar-rikorrenti. Illi di piu it-talbiet tar-rikorrenti kif postulati fit-talbiet kollha ghajr is-sitt (6) talba huma improponibbli fil-konfront tal-esponenti;

3. Illi r-rimedju li r-rikorrenti titlob fis-sitt (6) talba taghha fil-mertu ma ghandu jigi akkolt qatt u inoltre mhuwiex it-tip ta' rimedju li ghandu jinghata minn dina l-Qorti fil-vesti taghha bhala Qorti Kostituzjonali, izda jekk xejn talba simili ghandha tigi ssindikata quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, jekk dejjem jezistu cirkostanzi li sahansitra jimmeritaw li jigu kkunsidrati quddiem dak il-Bord;

4. Illi minghajr pregudizzju, t-talbiet l-ohra kollha ma ghandhomx jigu akkolti la fil-mertu u anqas fid-dritt.

Bl-ispejjez.

Rat ir-risposta tal-Avukat Generali li tghid hekk:

1. Illi in linea preliminari huwa xieraq u opportun li r-rikorrenti tipprova t-titolu taghha ta' sid fuq il-proprjeta 52/4, St. Peter's Court Block B, Wesgha Mary Doris Zarb, San Pawl il-Bahar.

2. Illi in via preliminari wkoll u minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti ghandha tipprova li l-fond imsemmi f'Dok.. A u cioe "Peter Flats 'B'" gewwa Resort Street huwa l-istess fond mertu tal-kawza odjerna.

3. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-intimat esponent jopponi l-allegazzjonijiet avvanzati mill-allegat sid tal-fond bhala nfondati fil-fatt u fid-dritt u jirrileva illi ma sehh l-ebda ksur da parte tieghu tad-drittijiet fundamentali tal-bniedern fil-konfront taghha ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol, tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kif ukoll tal-Artikolu 18 tat-Tarttat dwar il-Funzjonament tal-Unjoni Ewropea.

4. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-allegazzjonijiet tas-sidien huma infondanti fil-fatt u fid-dritt in kwantu li l-fond in kwistjoni jidher Ii huwa okkupat fuq bazi legali ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

5. Illi l-Artikolu 5 tal-Kap. 158 bl-ebda mod ma jikkostitwixxi tehid forzuz tal-proprjeta jew tehid obbligatorju izda kontroll ta' uzu ta' proprjeta fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikoli 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni mhux applikabbli.

6. Illi sabiex jinghad li kien hemm tehid forzuz jew obbligatorju, jehtieg li persuna tigi zvestita minn kull dritt li ghandha fuq il-proprjeta, meta fil-kaz odjern l-istat semplicement irregolarizza sitwazzjoni socjali fl-ambitu tal-gid komuni, minghajr pero ma gew ippregudikati d-drittijiet tas-sid quo proprjetarja tal-fond de quo u dan stante Ii s-sid qatt ma giet totalment zvestita mid-drittijiet taghha fuq il-proprjeta mertu ta' din il-kawza.

7. Illi l-mizura ta' kontroll ta' uzu ta' proprjeta li ghaliha qed tigi soggetta r-rikorrenti hija wahda temporanja u dan ukoll peress illi c-cirkosanzi li fihom hija tista' tirriprendi l-proprjeta twessghu bid-diversi emendi Ii saru fir-regolament tal-istitut tal-kera ta' fondi residenzjali matul iz-zmien. Huwa wkoll fatt illi r-rikorrenti qieghda tigi kompensata ghall-kontroll ta' uzu tramite awment regolari tal-kera.

8. Illi ai termini tal-proviso tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, il-legislatur jista' jistabilixxi l-kriterji Ii ghandhom jitharsu, tenut kont tal-fatturi u c-cirkostanzi kollha, sabiex jigi ffissat il-kumpens Ii ghandu jithallas fuq il-proprjeta.

9. Illi l-provvedimenti tal-Kap. 158 huma immirati lejn cirkostanzi specjali fil-pajjiz Ii jinkwadraw ruhhom f’dawk ic-cirkostanzi u kazijiet specjali Ii skond l-imsemmi proviso jiggustifikaw lil-legislatur sabiex fl-interess nazzjonali jkun hu Ii b’ligi jistabilixxi l-kumpens.

10. Illi l-hsieb ta' min fassal il-Kostituzzjoni jorbot ma' dak li nghad mill-Kummissjoni fi Strasbourg fil-kaz Connie Zammit and other vs Malta deciza fit-12 ta' Jannar 1991 li stqarret li:
The Commission recalls the case-law of the Commission and Court which recognizes that state intervention in socio-economic matters such as housing is often necessary in securing social justice and public benefit. In this area, the margin of appreciation available to a legislature in implementing social and economic policies is necessarily a wide one both with regards to a problem of public concern warranting measures of control and as to the choice of the rules for the implementation of such measures. (Ara wkoll Amato Gauci vs Malta, App Nru 47045/06 deciza fil-15 ta' Settembru 2009).

11. Illi huma fatt maghruf li l-ghan wara din il-ligi hu li kulhadd ikollu fejn joqghod u li l-uzu tal-proprjeta anke privata jghin biex dan isehh. Illi certament dan jikkwalifika bhala interess generali ghall-fini ta' dawn l-artikoli.

12. Illi l-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghandu ghanijiet legittimi u huwa fl-interess generali, b'dana li ma hemm xejn hazin taht il-Konvenzjoni Ewropea, li l-ligi Maltija tiddisponi li f'gheluq tal-enfitewzi jew sub-enfitewzi l-okkupant li jkun qed juza' dik id-dar bhala r-residenza tieghu ghandu jithalla fid-dar taht titolu ta' kera, allura safejn ir-rikorrenti qieghda titlob dikjarazzjoni gudizzjali li l-ligi tikser il-Konvenzjoni Ewropea u li l-kirja favur is-Sinjuri Martin ghandha tigi mwaqqfa, tali talbiet mhumiex misthoqqa. Tabilhaqq anke jekk ir-rikorrenti qed issostni li hija qieghda iggorr piz sproporzjonat minhabba li l-ammont ta' kera li qed tircievi ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jigi imsewwi bit-tnehhija tal-ligi jew bl-izgumbrament tal-intimati Martin. Dan qed jinghad ghaliex wiehed ma jistax fl-istess nifs jaghraf l-iskop, il-htiega u l-legittimita tal-mizura msemmija fl-imsemmi Kap biex imbaghad jinnewtralizzaha billi jaghmilha inapplikabbli bl-izgumbrament tal-okkupant.

13. Illi l-kera dovuta kienet giet iffissata mill-Bord li Jirregola l-Kera b'sentenza moghtija fl-10 ta' Apri12014 (Rik Nru 40/2005/1) fl-ismijiet Charles Martin et vs Pauline Cilia et ghaldaqstant ma jistax jinghad li l-ammont tal-kera huwa wiehed baxx meta l-Bord ddecieda li 'l-inkwilini rikorrenti gia qieghdin ihallsu kera ghola minn dik li kieku applikabbli bhal kera gust, il-Bord ma jistax jilqa' t-talba tas-sidien' u mil-liema decizjoni qatt ma gie intavolat appell.

14. Illi minghajr pregudizzju ghal premess, anke jekk fil-kaz odjern jirrizulta li l-kera dovuta lir-rikorrent hija inferjuri ghall-valur lokatizju fis-suq, a contrario dak allegat mir-rikorrenti, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilancjat bil-margini wiesgha tal-Istat li jillegisla fil-kuntest ta' mizuri socjali. Jigi rilevat li bl-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 viz l-Artikolu 39(4)(a), il-valur tal-kera beda joghla kull tlett snin skont l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili.

15. Illi jsegwi ghalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-kaz odjern din l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex tevalwa din il-ligi fil-kuntest principalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta imma ghandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesgha u cioe l-aspett tal-proporzjonalita fid-dawl tar-realta ekonomika u socjali tal-pajjiz in generali.

16. Illi fir-rigward ta' Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ghandu jinghad li meta l-iskop pubbliku jkun wiehed socjali, il-valur li jigi pretiz minn sid il-fond bhala kumpens tal-

uzu li qed isir mill-fond ma jistax jitkejjel mal-valur li l-fond igib fis-suq, diment li l-ammont, zghir kemm hu zghir 'pursues a purpose of general interest which was not manifestly without foundation,' dan huwa gustifikat u legalment accettat (Mellacher and Other vs Austira, 1989). L-aggustament fil-kera jilhaq il-bilanc bejn l-interess generali u dak tal-privat, ghaldaqstant mhux il-kaz li wiehed jitkellem fuq kumpens mhux xieraq.

17. Illi l-argumenti mressqa mir-rikorrenti, inkluz dawk relatati mal-ksur tat-Trattat li jistabbilixxi l-Unjoni Ewropeja u l-applikabilita tal-Kap. 460 huma lkoll frivoli u vessatorji in vista li mhemm l-ebda diskriminazzjoni kontra r-rikorrenti li hija cittadina Maltija. Il-Gvern Malti mhux qed jaghti trattament specjali lil cittadini Maltin izda qieghed iqis il-fattur tal-interess generali kif muri aktar '1 fuq u minhabba f'hekk hemm il-htiega li tigi kkontrollata l-uzu tal-proprjeta, liema dritt jinghata lill-istat mill-Konvenzjoni Ewropea taht l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll.

18. Illi dato ma non concesso, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jigi kontestat, l-esponent jirrileva li fit-cirkostanzi tal-kaz dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti.

19. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kif dedotti fir-rikors promotur bhala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li ma hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u/jew tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u wisq anqas tal-Artikolu 18 tat-Trattat, bl-ispejjez kontra taghha.

Rat id-digriet biex din il-kawza tinstema u tigi deciza flimikien mal-kawza l-ohra numru 74/2016MCH bejn l-istess partijiet;

Rat l-atti u n-noti ta' sottomissjonijiet prezentati;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Ir-rikorrenti xehdet li l-appartament in kwistjoni kien sar kollhu taghha wara l-qasma u l-permuta fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza tal-1 ta' Frar 1987 u saret proprjetarja assoluta fin-1995 (Dok. N2). Il-post kien dekontrollat (ara Dok. N1) u l-post kien mikri lill-intimati bis-somma ta' Lm144 fis-sena u kellu jizdied kull hmistax il-sena. Fin-1996 kienet talbet l-intimati ghal awment fil-kera skond il-ligi izda minflok l-intimati ddepozitaw il-kera li kienu jhallsu l-Qorti u minn 1997 il-quddiem qatt ma accettat u dahhlet kera (ara fol. 52 et seq.) Kienu saru proceduri quddiem il-Bord li

jirregola l-kera u l-Bord kien iddecieda li kellha tircievi kera aktar baxxa milli kienet qed tircievi. Hi tippretendi awment fil-kera mill-1996 u li tkun tista tiehu lura l-post wara li l-intimati jinghataw zmien ragjonevoli biex ifittxu post iehor fejn joqghodu.

Lisianne Borg, rapprezentant tar-Registru Pubbliku u Land Valuation office, ezebiet Dok. LB1 (a fol. 184 et seq.) kopja tal-file 13589/77 fejn jidher li fil- 31 ta' Jannar 1977 (fol. 95) hareg Decontrol Certificate tal-proprjeta Numru 5, Resort Street, Peter's Flats, internally marked 1,2,3,u 4 fuq talba ta' Peter Cilia

Savio Borg, rapprezentant tar-Registru Elettorali, xehed li meta fit-2006 saret ir-renumerazzjoni tat-toroq dak li qabel kien Resort Street, u n-numru 52, St Peter's Court B sar il-wesgha Mary Doris Said, San Pawl il-Bahar (ara kopja tar-registru elettorali fol. 198/200 f'Dok. SB1-3). L-intimati Martin jidhru fuq Wesgha Mary Doris Zarb, St Peter's Court, Flat 4 (ara fol. 202).

Charles Martin xehed li hu joqghod ma' martu bhala residenza fil-post f'52/4, St Peter's Court, Wesgha Mary Doris Zarb, San Pawl il-Bahar. Kien kera l-post b'Lm12 fix-xahar minghand Peter Cilia fin-1973 u mar joqghod hemm fil-1975. Il-post gie ghand ir-rikorrenti meta mietet ommha. Minn 1973 sal lum il-kera pagabbili baqghet l-istess. Ir-rikorrenti kienet talbitu permezz ta' avukat kera doppja skond il-ligi ta' dak iz-zmien (ara fol. 96) u huwa kien irrisponda li d-Decontrol ma kienx japplika fil-kaz tieghu ghax kien sar wara li kien kera l-post. Kien ipprezenta rikors quddiem il-Bord tal-Kera u gie deciz li huwa kien qed ihallas iz-zejjed. Ir-rikorrenti qatt ma accettat il-kera minghandu.Ic-cheques li kien jinghatilha ma ssarfux.

Perit Alan Saliba fir-rapport tieghu jghid li l-valur tal-post, fl-istat li hu, eskluz il-mobbli u bhala liberu u frank, jiswa €154,000, mentri l-valur lokatizzju tieghu huwa ta' €5,400 fis-sena.

Konsiderazzjonijiet ta' dina l-Qorti

Illi dina l-kawza mxiet flimkien mal-kawza l-ohra bejn l-istess partijiet (Nru 74/2016) fejn il-fatti tal-kawza huma l-istess, izda waqt li fil-kawza 74/2016 ir-rikorrenti talbet li dina l-Qorti tiddikjara n-nullita tal-Kap. 69, tal-Kap. 116 u tas-sentenza tal-Bord li

jirregola l-Kera deciza fil-10 ta' April 2014, f'dina l-kawza r-rikorrenti qed titlob li jigi dikjarat li l-artikolu 5 tal-Kap. 158 jikser l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni; l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u l-Artikolu 3 tal-Kap. 460.

Illi bejn il-partijiet jidher li ma hemmx qbil dwar jekk id-dekontroll kienx japplika fil-kaz tal-appartament mikri lill-intimati Martin billi dawn qed isostnu li meta krew l-appartament dan ma kienx dekontrollat u gie hekk dekontrollat wara li krew il-post (Il-post inkera fil-1973 mentri d-Decontrol hareg fil-1976 ara fol. 173). Fil-fatt jikkontendu li kien ghalhekk li l-Bord li jirregola l-kera ddecieda li japplika l-kera abbazi tal-Kap. 69.

Il-kontestazzjoni tar-rikorrenti hija li d-drittijiet fundamentali taghha qed jigu lezi kemm taht il-Kap. 69 (kawza 74/2016) kif ukoll bl-emenda li saret fl-artikolu 5 tal-Kap. 158 (din il-kawza).

Il-Qorti hawn tirreferi ghal dak gie deciz fil-kawza **Raymond Cassar Torreggiani et vs Avukat Generali et**, Kost 29/04/2016 dwar dawn iz-zewg ligijiet:

> Illi l-Qorti jidhrilha li jixraq tqis li, qabel ma ddahhlu fis-sehh id-dispozizzjonijiet tal-artikolu 5 tal-Kap. 158 (bis-sahha tal-ATT XXIII tal-1979), fil-ligi kien diga' ilu s-snin li ddahhlu dispozizzjonijiet li jharsu lill-kerrejja ta' postijiet urbani. Kemm hu hekk, id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 kienu jirrapprezentaw eccezzjoni ghal dawk id-dispozizzjonijiet u l-kelma "dekontrollat" kienet tirreferi sewwasew ghat-tnehhija ta' certi fondi "godda" mill-morsa tad-dispozizzjonijiet tal-ligijiet il-qodma, jekk ikunu mharsa certi kundizzjonijiet hemm preskritti. Dan ifisser li l-Kap. 158, sal-1979, kien eccezzjoni ghar-regola ta' x'jigri minn post urban mikri meta tintemm il-kirja miftehma. Mela, meta ddahhlu fis-sehh id-dispozizzjonijiet tal-ligi bl-Att XXIII tal-1979, il-legislatur kien qieghed jerga' johloq eccezzjoni fl-eccezzjoni u jikkontrolla x'setghat kien ikollu s-sid ta' post iddekontrollat fl-eghluq ta' kirja (jew ta' koncessjoni enfitewtika) u x'jeddijiet kien ikollu l-kerrej tal-istess post.

Ir-rikorrenti tilmenta li taht iz-zewg ligijiet qed jigi ristrett id-dritt taghha li tawmenta l-kera u tiehu kera gusta tal-post kif ukoll li tiehu lura l-post taghha. F'dina l-kawza t-talba hija abbazi tal-emenda li saret fl-artikolu 5 tal-Kap. 158 li jistringilha dawn id-drittijiet.

Ir-rikorrenti f'dan ir-rigward tilmenta minn ksur tal-jedd fondamentali ta' tgawdija tal-possedimenti taghha u ta' harsien minn tehid tal-istess minghajr kumpens xieraq,

kemm taht il-Kostituzzjoni u kif ukoll taht il-Konvenzjoni minhabba l-emendi fil-ligi bl-Att XX111 tan-1979. Fil-kawza r-rikorrenti qed titlob senjatament li din il-Qorti tiddikjara li l-applikazzjoni fil-konfront taghha tal-artikolu 5(2), (3), (4), (5) tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta jikser l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni; l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 3 tal-Kap. 460. Fir-rikors promotur ir-rikorrenti qed titlob ukoll li tinghata kumpens xieraq u l-izgumbrament tal-intimati Martin mill-appartament in kwistjoni.

Eccezzjonijiet preliminari

L-intimati pprezentaw diversi eccezzjonijiet kemm procedurali kif ukoll fil-mertu fejn ikkontestaw it-talbiet tar-rikorrenti bhala infondati fil-fatt u fid-dritt.

Legittimi kontraditturi

L-intimati Martin wiegbu li huma jhallsu l-kera skond kif diretti jaghmlu b'zewg sentenzi moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera u ghalhekk ma huma qed jikkawzaw ebda lezjoni ta' drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Inoltre t-talbiet tar-rikorrenti ghajr ghas-sitt (6) talba huma improponibbli fil-konfront tal-esponenti.

L-ilment tar-rikorrenti jirrigwarda ligi li jaghmilha l-Istat u mhux ic-cittadin li, min-naha tieghu, ghandu jedd jinqeda biha fil-parametri taghha. Kif inhu mizmum u mghallem "fil-kaz ta' ligi leziva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux ic-cittadin li ghandu jirrispondi. Ghax huwa principalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fondamentali tas-sid ma jinkisrux" (**Louis Apap Bologna vs Kalcidon Ciantar et**, Kost 04/02/2012).

Il-konjugi Martin inqdew b'ligi tal-istat u ghalhekk ma ghandhomx jitqiesu li kienu responsabbli ghal xi ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti. Imma tenut kont tal-fatt li l-inkwilinat tal-konjugi Martin jifforma l-mertu tal-kawza odjerna, huma, bhala inkwilini tal-fond de quo ghandhom interess guridiku li jkunu partecipi fil-kawza li jista' jkollha effetti legali anke fuqhom.

Titolu

L-intimat Avukat Generali in linea preliminari wiegeb li r-rikorrenti ghandha tipprova t-titolu taghha ta' sid fuq il-proprjeta 52/4, St. Peter's Court, Block B, Wesgha Mary Doris Zarb, San Pawl il-Bahar u li l-fond imsemmi f'Dok. A u cjoe "Peter Flats 'B'" gewwa Resort Street huma l-istess fond mertu tal-kawza odjerna.

Fis-sentenza fil-kawza **Robert Galea vs Avukat Generali et**, PA Kost 07/02/2017 il-Qorti qalet hekk :-

> Illi biex wiehed ikun f`qaghda li juri li garrab ksur tal-jedd fundamentali tieghu taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`ghandux ghalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wiehed originali bhal li kieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet wahda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawza fl-ismijiet Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et). Huwa bizzejjed, ghall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wiehed juri li ghandu jedd fil-haga li tkun li bih jista` jieqaf ghall-pretensjonijiet ta` haddiehor. Imbaghad, ghall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa bizzejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-haga li tkun.

Ir-rikorrenti xehdet li l-appartament in kwistjoni kien sar kollhu taghha wara l-qasma u l-permuta li saret fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza tal-1 ta’ Frar 1987. L-intimat Martin fix-xhieda tieghu ma jikkontestax li l-kera hija dovuta lir-rikorrenti. (ara wkoll Dok. PC1 u PC2 a fol. 124-130). Mhemmx dubbju lanqas li l-kontestazzjoni bejn il-partijiet hija fuq l-istess post, kif jirrizulta kemm mix-xhieda tal-intimat Martin kif ukoll mix-xhieda ta’ Savio Borg.

Rimedju ordinarju

L-intimati Martin eccepew li r-rikorrenti ma ezawrietx ir-rimedji ordinarji billi l-pretenzjoni taghha, li l-applikabilita tal-emendi li saru fil-ligi affetwaw it-titolu ta' kera, kellha tigi ssindikata mill-Prim Awla tal-Qorti Civili u jew llum il-gurnata, bil-gurisprudenza kif evolviet, quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, qabel tista’ tippretendi li kien hemm lezjoni ta' dritt fundamentali taghha.

Illi wara s-sentenza tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, fl-ismijiet **Brincat u Ohrajn vs Malta**, (Numru 60908/11 u erbgha ohra) datata l-24 ta’ Lulju, 2014, il-Qrati taghna bdew isosstnu li r-rimedju kostituzzjonali ma kellux jigi interpretat biss bhala rimedju ta’ natura straordinarja li ghandu jinghata biss meta l-ligi ordinarja ma tirrizultax li kienet bizzejjed biex tittultela d-drittijiet fundamentali tal-

lanjant ikkoncernat. Apparti dana pero, fil-kaz in ezami, jirrizulta, li r-rimedju li talbet ir-rikorrenti quddiem il-Qorti ordinarja, kien biss dak ipprovvdut fil-parametri tal-ligi kif inhi u ma setghetx tinghata r-rimedji l-ohra li hija qed titlob f'dina l-istanza.

Din l-eccezzjoni ghalhekk qed tigi respinta.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

Illi r-rikorrenti ssostni li l-intimati Martin qed ihallsu kera li hija ferm anqas minn dik illi suppost ghandhom ihallsu u ghalhekk dan jaghti lok ghall-vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

Ir-rikorrenti talbet li din il-Qorti tiddikjara li l-applikazzjoni fil-konfront taghha tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta jikser l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li:

> (1) Ebda proprjeta ta' kull xorta li tkun ma ghandu jittiehed pussess taghha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta ta' kull xorta li tkun ma ghandu jigi miksub b'mod obbligatorju, hlief meta hemm dispozizzjoni ta' ligi applikabbli ghal dak it-tehid ta' pussess jew akkwist:
> (a) ghall-hlas ta' kumpens xieraq;

Illi mid-dicitura tas-subinciz (1) tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni johrog car li din id-disposizzjoni tal-ligi hi mahsuba li tinghata interpretazzjoni wiesgha permezz tat-terminu "interess" li certament jolqtu l-kaz in ezami.

Huwa veru li fil-kaz odjern mhemm l-ebda tehid ta' proprjeta izda l-limitazzjoni tat-tgawdija taghha principalment permezz tal-kontroll ta' kera u ta' uzu ghal zmien indefinit, tista' biss issarraf ghal kisba minghajr kumpens tal-interess tas-sid f'dik il-proprjeta u ta' dritt fuqha ghall-fini ta' introjtu xieraq jew ta' uzu (**Estelle Azzopardi et vs Mikelina Said et**, Kost 14/12/2018, u **Mikelina Said et vs Estelle Azzopardi et**, Kost 14/12/2018; **David Pullicino et vs Avukat Generali et**, Kost 31/01/2019).

L-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni jipproteggi kull interess fil-proprjeta u ghaldaqstant ma jinkisirx biss bit-tehid taghha izda wkoll meta jitnaqqar interess fiha.

L-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni

Dan l-artikolu jhares it-tgawdija hielsa mill-persuna dwar hwejjigha (il-possedimenti taghha) u mhux biss il-harsien mit-tehid ta' pussess kif mahsub fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Ghalhekk dan l-artikolu tal-Konvenzjoni huwa usa minn dak taht il-Kostituzzjoni.

Dan l-artikolu jipprovdi li:

> Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha. Hadd ma ghandu jigi ipprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali.
>
> Izda d-dispozizzjonijiet ta' qabel ma ghandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta skont l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni;

Skond is-sentenzi tal-Qorti ta' Strasburgu, Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, **James and Others vs the United Kingdom**, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98; **Beyeler vs Italy**, (GC), no. 33202/96, §98, ECHR 2000-I; **Saliba vs Malta**, no. 4251/02, §31, 8 November 2005).

Fil-kaz in ezami, fis-sahha tal-Att XXIII tal-1979, sehh indhil fit-tgawdija ta' hwejjeg ir-rikorrenti b'mod li l-ilment taghha ghandu jitqies li jaqa' taht it-tieni paragrafu tal-ewwel artikolu. Ir-rikorrenti ma gietx "privata" jew imcahhda minn hwejjigha ghall-finijiet tat-tifsira moghtija fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Gie deciz diversi drabi li "Rent control-schemes and restrictions of an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It fol.lows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see, inter alia, **Bittó and Others vs Slovakia**, no. 30255/09, §101, 28 January 2014 and Amato Gauci, cited above, §52).

Illi l-Qorti trid tara jekk dan l-indhil mill-Istat osservax il-principju tal-legalita u jekk fil-fatt il-ligi saritx sabiex thares ghan legittimu fl-interess generali.

F'dan il-kaz l-intimati jgawdu l-kirja li hija legali b'effett ta' ligi mghoddija mill-Parlament. Inoltre ma hemm dubju li l-Att XXIII tal-1979 jilhaq ghan socjali fl-interess pubbliku billi l-skop tal-ligi kien li jipprovdi akkomodazzjoni u harsien tal-jeddijiet ta' min jikri post biex jghix fih. Il-bidliet fil-ligi li ddahhlu bl-Att XXIII fl-1979 kienu mod ta' kontroll ta' x'uzu jaghmlu s-sidien ta' post u mhux tehid tal-proprjeta.

Il-Qorti pero trid tara ukoll jekk dak l-indhil kienx wiehed meqjus jew proporzjonat b'tali mod li s-sid tal-proprjeta ma ntalabx jerfa' piz zejjed u sproporzjonat fit-tgawdija tal-jedd tieghu meta mqabbel mal-ghanijiet li ghalihom dik il-ligi ddahhlet fis-sehh.
F'dan ir-rigward il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza moghtija fid-29 ta' Novembru 2013 fl-ismijiet **Christopher Hall vs Awtorita tad-Djar et** fejn gie osservat illi:

> ... hu principju abbraccjat minn din il-Qorti u mill-Qorti Ewropeja li, anke jekk il-mizura li jkun ha l-Istat tkun legittima u tkun fl-interess pubbliku, xorta wahda tista' twassal ghal-lezjoni konvenzjonali jekk ma jinzammx bilanc gust bejn l-interessi tas-socjeta` generali u l-protezzjoni tad-dritt fondamentali sancit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

Illi llum huwa ormai stabbilit fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea li l-imsemmija disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta huma lezivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien meta jkun hemm nuqqas ta' proporzjonalità bejn

il-valur lokatizzju attwali tal-fond u l-kera stabbilita mill-istess ligi (**Ian Peter Ellis pen vs Maggur Reynaud Alfred Cassar et**, Kost 27/01/2017; **Dr Cedric Mifsud noe vs Avukat Generali et**, Kost 25/10/2013 – 31/01/2014; **Amato Gauci vs Malta**, Application no. 47045/06 fost ohrajn).

Ghalhekk il-pern tal-kwistjoni hu jekk din il-ligi u senjatament l-artikolu 5 tal-Kap. 158 jitqiesx li, fil-fattispecie ta' dana l-kaz, jikkreja dak il-bilanc mistenni bejn l-interessi tas-socjeta u dawk tal-individwu imgarrab bit-twettieq tal-istess ligi anki jekk l-ghemil ikun semplicement indhil fl-uzu taghha.

Illi fil-rikors promutur, ir-rikorrenti ssostni li l-indhil sehh bis-sahha ta' ligi (l-Att XXIII tal-1979). Min-naha l-ohra l-intimat Martin jishaq li d-dekontrol ma japplikax fil-kaz tal-kirja tieghu ghax saret wara li l-post inkera. Il-Qorti mhux ser tidhol fil-mertu tad-decizjoni tal-Bord li jirregola l-Kera, ghax mhux kompitu taghha li tirrevedi l-mertu tas-sentenza moghtija ghax il-kawza odjerna tirrigwarda biss l-aspetti kostituzzjonali u/jew konvenzjonali tad-drittijiet invokati. Hi x'inhi il-posizzjoni legali, f'kwalunkwe kaz, mhux kontestat li, anke kieku huwa applikabbili l-Kap. 69, l-isbilanc kien ikun ferm akbar.

Bl-Att XXIII tal-1979, fir-rigward ta' postijiet li qabel kienu dekontrollati, is-sid (i) ma setax aktar jirrifjuta li jgedded kirja hlief f'certi cirkostanzi partikolari, (ara art. 5(3)(b) tal-Kap. 158) u (ii) ma setax jimponi kundizzjonijiet ohrajn hlief dawk stabiliti espressament mill-ligi (art. 5(3)(c) tal-Kap. 158). Qabel ma dahlu dawn id-dispozizzjonijiet, r-rikorrenti ma kienitx marbuta b'dawn il-kundizzjonijiet. Ghalhekk ir-rikorrenti ssostni li bil-bidliet li saru fil-ligi garreb hsara kemm fir-rigward tal-ammont ta' kera li setghet titlob kif ukoll ghax ma setghetx tiehu l-appartament lura f'idejha. Dawn ir-restrizzjonijiet ghabbew aktar lis-sidien u iffavorew lill-kerrejja.

Meta l-awturi tar-rikorrenti krew il-post (skonthom dekontrollat) lill-intimati fis-sena 1972 jew 1973 huma ma kellhom l-ebda idea li l-istat legali kien se jinbidel. Meta l-post imbaghad gie f'idejn ir-rikorrenti l-ligi tan-1979 kienet giet in vigore u hija giet marbuta wkoll bhal l-awturi taghha b'dawk ir-restrizzjonijiet. Ghalkemm ir-rikorrenti talbet awment tal-kera skond il-Kap. 158, hija ma setghet taghmel xejn f'dik is-

sitwazzjoni legali gdida u ma rrinunzjat ghal ebda drittijiet taghha u rratifikat kull ma gara.

Kif qalet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza **Maria Ludgarda sive Mary Borg et vs Rosario Mifsud et** deciza fid-29 ta` April 2016):

> Mhijiex sostenibbli d-difiza li tghid li l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti kienu jaccettaw il-kera u b`hekk huma rratifikaw kull ma gara, ghaliex il-fatt innifsu li kienet accettata kera ma jammontax ghal rinunzja jew ghal ostakolu biex jittiehdu proceduri ta` din ix-xorta. Huwa evidenti li l-awturi tar-rikorrenti accettaw il-hlas tal-kera fil-kuntest ta` regim legali partikolari li ma kienx jaghtihom triq ohra ghajr dik. Is-sid ma kellux alternattiva ohra ghajr li jbaxxi rasu.

Skond ir-rikorrenti, l-intimati, f'dan il-kaz mhux talli, ma hallsux kera xierqa li jisthoqqlu l-appartament, imma lanqas l-kera kontrollata bil-ligi kif emendata. Ir-rikorrenti ssostni li hija llum qed intortament igorr l-piz ta' rabta legali gdida meta dahal fis-sehh l-Att XXIII tal-1979. Tishaq li l-kera li suppost idahhal llum minghand l-intimati ghandha tkun hafna aktar minn dik li ffissa l-Bord li jirregola l-Kera u dik taht il-Kap. 158.

Il-fond gie mikri originarjament minn missier l-esponenti ghall habta tal-1972 jew 1973 bil-kera annwa ta' Lm144 (€335.43). L-intimati Martin qed jiddepozitaw din il-kera l-Qorti. Skond ir-rikorrenti abbazi tal-Kap. 158 u l-indici ta' inflazzjoni l-intimati suppost qieghdin ihallsu €981.08 fis-sena. Minkejja dan, fl-10 ta' April 2014, il-Bord li Jirregola il-Kera, f'kawza promossa mill-konjugi Martin, iddecieda li l-kera gusta ghall-appartament hija ta' €119.88 fis-sena. Skond il-Perit Alan Saliba nominat minn dina l-Qorti l-valur lokatizzju tal-appartament illum huwa ta' €5,400 fis-sena.

Illi ghalhekk kemm jekk il-kera jigi kalkulat taht il-Kap. 69 kif ukoll jekk jigi kalkolat taht il-Kap. 158 il-fatt jibqa' illi meta jittiehed in konsiderazzjoni l-valur lokatizju attwali tal-appartament in kwistjoni jirrizulta car li hemm sproporzjoni fil-kera u hija r-rikorrenti li ser tkun qed tbati pregudizzju sostanzjali u l-piz finanzjarju jigi mitfugh kollu fuq ir-rikorrenti.

L-intimat Avukat Generali jsostni li l-mizura ta' kontroll ta' uzu ta' proprjeta li ghaliha qed tigi soggetta r-rikorrenti hija wahda temporanja u dan ukoll peress illi c-

cirkosanzi li fihom hija tista' tirriprendi l-proprjeta twessghu bid-diversi emendi li saru fir-regolament tal-istitut tal-kera ta' fondi residenzjali matul iz-zmien kif ukoll il-fatt illi r-rikorrenti qieghda tigi kompensata ghall-kontroll ta' uzu tramite awment regolari tal-kera. Bl-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 kif emendat bl-Att V tal-2010 viz l-artikolu 39(4)(a), il-valur tal-kera beda joghla kull tlett snin skont l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili.

Fil-fehma tal-Qorti, ghalkemm oltre z-zieda fil-kera kull hmistax-il sena kif imposta mill-ligi tal-1979, illum bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 il-kera toghla kull tlett snin izda din iz-zieda mijhiex tali li jista’ jinghad li hija l-kera gusta fis-suq li ggib maghha din il-proprjeta (**Joseph Falzon et vs Avukat Generali et**, Kost 28/04/2017). Apparti dana hemm ukoll l-incertezza ghar-rigward ta’ meta s-sid ikollu d-dritt jiehu lura l-pussess ta’ hwejgu u li l-kera tista` tibqa’ tiggedded ghal zmien indefinit.

Ghalhekk meta wiehed iqabbel il-kera dovuta mal-kera li l-post jista’ jinkera bih li kieku ma kienx maqbud taht l-effetti tal-Att XXIII, (aktar u aktar taht il-Kap. 69 b’kera ta’ €119.88 fis-sena) wiehed isib li hemm disproporzjon qawwi bejn qaghda u ohra u li dan id-disproporzjon qeghda igarrbu r-rikorrenti, minkejja l-ghanijiet legittimi u socjali li l-ligi qieghda tilhaq fir-rigward tal-intimati Martin,

Ghalhekk jirrizulta li r-rikorrenti qed igarrab ksur tal-jedd taghha ghat-tgawdija pacifika ta’ hwejjigha kif imhares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u dan minhabba li t-thaddim tad-dispozizzjonijiet tal-imsemmi Kap. 158 iqieghed fuqha piz sproporzjonat meta mqabbel mal-ghan li ghalih iddahhlu fis-sehh l-istess dispozizzjonijiet.

Diskriminazzjoni

Ir-rikorrenti talbet ukoll dikjarazzjoni li l-artikolu 5(2), (3), (4), (5) tal-Kap. 158 jikser l-artikolu 3 u 18 tal-Kap. 460 (projbizzjoni ta’ kull diskriminazzjoni minhabba cittadinanza) u ghaldaqstant bla effett u m'ghandhomx jigu applikati. Isostnu li l-legislatur ma' jistax jirrestringi tali trattament specjali u jidderoga mil-ligijiet normali tal-kera fir-rigward ta' cittadini Maltin biss.

Il-Qorti ma taqbilx mal-argument mressqa mir-rikorrenti billi m'hemm l-ebda diskriminazzjoni kontra r-rikorrenti li hija cittadina Maltija u cittadini Maltin ohra. Il-legislatur mhux qed jaghti trattament specjali lil cittadini Maltin izda qieghed iqis il-fattur tal-interess generali minhabba l-htiega li tigi kkontrollata l-uzu tal-proprjeta f'Malta. Mhux kull trattament differenzjat necessarjament jammonta ghal diskriminazzjoni. Jekk ikun hemm ragunijiet oggettivi li jiggustifikaw it-tehid ta' mizura fil-konfront ta' persuni izda mhux fil-konfront tal-persuni l-ohra kollha ebda diskriminazzjoni ma tavvera ruhha. Ikun hemm diskriminazzjoni kontra r-rikorrenti jekk hija ma tinghatax trattament l-istess daqs dak li jinghata lil sidien ohra ta' proprjeta li jinsabu fl-istess pozizzjoni legali bhal dik tar-rikorrenti – like with like.

Ghalhekk dina t-talba qed tigi michuda.

Rimedju

L-intimat Avukat Generali ssottometta li fic-cirkostanzi tal-kaz dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti u ma hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba mir-rikorrenti.

In materja ta' rimedji ssir referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Victor Gatt et vs Avukat General et**, Kost 05/07/2011, fejn inghad:

> Dwar just satisfaction, ir-regola hija li meta l-Qorti ssib li hemm vjolazzjoni, sa fejn hu possibbli, l-istat ghandu jipprovdi ghal restitutio in integrum. Meta dan ma jkunx possibbli jew inkella jkun biss parzjalment possibili l-Qorti ghandha taghti just satisfaction. Id-decizjoni li d-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni wahedha tkun bizzejjed hija l-eccezzjoni u ghandha tkun riservata ghal kazijiet fejn hemm rimedju jew konsegwenzi li huma zghar. Fil-kazijiet l-ohra fejn il-lezjoni hija aktar serja l-Qorti ghandha taghti kumpens pekunjarju ghal dik il-vjolazzjoni. Fil-fehma tal-Qorti fil-kaz prezenti dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni wahedha ma tkunx bizzejjed imma l-Qorti ghandha taghti kumpens pekunjarju ghal dik il-vjolazzjoni.

Kwantu ghal kumpens misthoqq lill-persuna, wara li jkun instab li din garrabet ksur ta' xi jedd fundamentali taghha, jigi rilevat li dan ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta' danni mgarrba. Huwa stabilit illi r-rimedju li tista' taghti din il-Qorti huwa kumpens ghall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni civili ghal opportunita mitlufa (**Albert Cassar et vs Onor Prim Ministru et**, Kost 22/02/2013).

F'dan il-kaz il-Qorti qieghda zzomm quddiem ghajnejha li l-ksur imgarrab mir-rikorrenti jikkonsisti f'indhil dwar uzu u mhux tehid tal-gid taghhom u li l-lezjoni tad-dritt fundamentali tikkonsisti filli ma nzammx il-bilanc gust kif fuq indikat.

Kif gie deciz fil-kaz **Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal**, (Application no. 41696/07, §§27 and 34, 21/12/2010): "In previous cases concerning restrictions on lease agreements, the Court considered that there had been interference despite the applicants' knowledge of the applicable restrictions at the time when they entered into the lease agreement, a matter which however carried weight in the assessment of the proportionality of the measure". Ghalhekk il-fatt li kien hemm ftehim ta' kera u ghad hemm ftehim vigenti bejn il-partijiet ukoll ghandu effett fuq il-kwistjoni tal-proprozjonalita kif ukoll fuq il-kumpens li ghandu jigi likwidat.

Il-fatt pero jibqa' li l-artikolu 5 tal-Kap. 158 jipprovdi ghal kera baxxa hafna li ma tirriflettix il-valur tal-proprjeta u ghalhekk ma jissalvagwardjax l-interessi tas-sid u l-qliegh li jista' jaghmel mill-proprjeta tieghu.

Dwar il-quantum tad-danni, fost il-fatturi relevanti ghall-likwidazzjoni ta' kumpens xieraq, il-Qorti sejra tqies dawn li gejjin:
(i) il-fatt li l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll ma jiggarantix dhul daqskemm jaghti s-suq hieles, partikolarment meta l-kontroll tal-uzu tal-proprjetà jsir ghal ghanijiet socjali;
(ii) iz-zmien li fih ir-rikorrenti damet mcahhda mit-tgawdija tal-fond taghhom minghajr kumpens xieraq;
(iii) id-diskrepanza sostanzjali bejn il-kera li kellha suppost tircievi r-rikorrenti u l-kera li l-fond jista' jirrendi fis-suq hieles, ghalkemm dan ma jfissirx necessarjament li r-rikorrenti kienet sejra isib tikrih b`daqshekk;
(iv) l-incertezza li r-rikorrenti ghandha dwar jekk qatt tista' tiehu hwejjigha lura u meta;
(v) l-standard of living dejjem jghola f'Malta tul dawn l-ahhar snin;
(vi) it-tul ta' zmien li ilha ssehh il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taz-zmien li r-rikorrenti damet sabiex ressqet il-proceduri odjerni;
(vii)il-ftehim ta' kera li ghad hemm ftehim vigenti bejn il-partijiet;

(viii)id-diversi emendi li saru fir-regolament tal-istitut tal-kera ta' fondi residenzjali fiz-zmien recenti;
(1X) l-ordni li ser taghti din il-Qorti dwar l-ezenzjoni f'dan il-kaz mill-effetti legali tal-artikolu 5 tal-Kap.158

Ghalhekk il-Qorti, wara li qieset dawn il-fatturi kollha, u qieset ukoll l-istima maghmula mill-perit, kif ukoll illi l-funzjoni taghha ma hijiex li tillikwida danni civili izda danni ghall-ksur ta' jeddijiet fondamentali, hi tal-fehma illi s-somma ta' ghaxart elf euro (€10,000) bhala il-kumpens ghandha tithallas lir-rikorrenti ghall-ksur tal-jedd fondamentali taghha.

Benefikati maghmula mill-intimati

L-intimat Martin fix-xhieda tieghu jsemmi l-istat li kien meta kera l-post u kif gabu llum bil-benefikati li ghamel. Fir-rigward ta' dawn il-benefikati u l-ispejjez, fil-fehma tal-Qorti dawn il-benefikati huma spejjez li b'obbligu ghandu jissapportihom l-inkwilin li qed igawdi l-fond. Barra minn hekk dawn l-ispejjez huma irrilevanti ghall-vertenza odjerna, cioe biex jigi deciz jekk l-artikolu 5 tal-Kap. 158 huwiex leziv fil-konfront tad-drittijiet tar-rikorrenti kif protetti mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea.

Zgumbrament

L-intimati Martin isostnu illi r-rimedju li r-rikorrenti titlob fis-sitt (6) talba taghha (zgumbrament) ma ghandux jigi akkolt u m'huwiex it-tip ta' rimedju li ghandu jinghata minn din il-Qorti fil-vesti taghha bhala Qorti Kostituzjonali, izda jekk xejn talba simili ghanda tigi ssindikata quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, jekk dejjem jezistu cirkostanzi li jimmeritaw li jigu kkunsidrati quddiem dak il-Bord.

L-Avukat Generali wiegeb ukoll li r-rimedju m'ghandux ikun wiehed li jwassal ghal l-izgumbrament tal-intimati Martin ghaliex wiehed ma jistax fl-istess nifs jaghraf l-iskop, il-htiega u l-legittimita tal-mizura msemmija fl-imsemmi Kap. biex imbaghad jinnewtralizzaha billi jaghmilha inapplikabbli bl-izgumbrament tal-okkupant.

Kif inghad il-bazi tal-ilqugh tal-ilment tar-rikorrenti hu l-isproporzjonalita f'dak li r-rikorrenti tista' tircievi u dak li talbet bhala kera ma' dik li l-ligi tippermetti. Dan hu l-

mizien li jrid jigi bilancat b'mod ekwu ghal kulhadd. La darba l-ligi li tat lok ghal din ksur hi wahda 'legali' u saret fl-interess pubbliku, l-izgumbrament awtomatiku tal-inkwilini minghajr ebda konsiderazzjonijiet ohra jista jwassal ghal ksur tad-drittijiet tal-inkwilini minn naha l-ohra u minflok faxxa ta' nies li mhux zghira jispiccaw barra fit-triq ghax mhumiex provvduti b' qafas legali jew socjali iehor biex jipprotegihom (ara **Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella et vs Henry Azzopardi et**, PA Kost 28/01/2016)

F'kaz bhal dak, ir-rimedju jrid jitfittex quddiem it-tribunal xieraq li lilu l-ligi taghti l-kompetenza specjali biex iqis kwestjonijiet bhal dawn. Dan jinghad ukoll minkejja li din il-Qorti tgawdi setghat wesghin ta' rimedju li tista' taghti f'kaz li ssib ksur ta' xi jedd fundamentali tal-parti rikorrenti (**Robert Galea vs Avukat Generali**, PA Kost 07/02/2017, **Victor Portanier et vs Avukat Generali et**, Kost 29/04/2016 u **Jesmond Portelli et vs Avukat Generali et**, Kost 25/11/16). Ghalhekk il-kwestjoni tas-siwi u z-zamma fis-sehh ta' dak il-kuntratt ta'kera ghandu jitqies ghalhekk mit-tribunal xieraq f'azzjoni apposta.

Illi pero, l-art. 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea jghid car illi:

> Fejn ikun hemm xi ligi ordinarja li tkun inkonsistenti mad-Dritt-ijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, l-imsemmija Drittijiet u Libertajiet Fundamentali ghandhom jipprevalu, u dik il-ligi ordinarja ghandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett.

Similment l-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jistipula:

> Bla hsara ghad-dispozizzjonijiet tas-subartikoli (7) u (9) tal-Artikolu 47 u tal-Artikolu 66 ta' din il-Kostituzzjoni, jekk xi ligi ohra tkun inkonsistenti ma' din il-Kostituzzjoni, din il-Kostituzzjoni ghandha tipprevali u l-ligi l-ohra ghandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett.

Ghalhekk a fini tat-talba tar-rikorrenti ghaz-zgumbrament tal-konjugi Martin, il-Qorti sejra tordna li l-intimati Martin ma jistghux jistriehu izjed fuq id-dispozizzjonijiet tal-artikolu 5 tal-kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta biex jiggustifikaw iz-zamma taghhom tal-post tar-rikorrenti.

Il-Qorti taqbel li l-intimati Martin ma ghandomx jigu ordnati jhallsu l-ispejjez relatati mal-mertu tas-sentenza billi huma ma kisru ebda ligi izda strahu biss fuq il-protezzjoni moghtija lilhom bhala inkwilini mil-ligi domestika. Mill-banda l-ohra l-

intimat Avukat Generali, bhala rapprezentant tal-iStat responsabbli ghall-mizura legislattiva li fic-cirkostanzi tal-kaz waslet ghal-lezjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, ghandu jhallas l-ispejjez tal-proceduri (ara f`dan is-sens **Raymond Cassar Torreggiani et vs Avukat Generali et**, Kost 29/04/2016).

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qeda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi tichad it-tielet talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghha; u tilqa' l-ewwel u t-tieni talbiet u tiddikjara li kien hemm lezjoni tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni; tilqa' r-raba' u hames talbiet fis-sens li bhala rimedju qed tordna lill-intimat Avukat Generali jhallas lir-rikorrenti is-somma ta' ghaxart elef euro (€10,000) bhala kumpens pekunjarju u non-pekunjarju minhabba l-ksur imgarrab mir-rikorrenti kif fuq inghad; kif ukoll fir-rigward tas-sitt talba, li l-intimati Martin ma jistghux jistriehu izjed fuq id-dispozizzjonijiet tal-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 biex jibqghu joqoghdu fil-post mertu tal-kawza; tordna lil intimat Avukat Generali jhallas l-ispejjez tal-kawza fir-rigward ta' dawn it-talbiet.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur