QORTI CIVILI PRIM' AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum il-Hamis, 15 ta' April 2021

Numru 7

Rikors Nru. 232/2019

Joseph Brownrigg u Gemma Brownrigg

vs

Maria Caruana u l-Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tar-rikorrenti tat-28 ta' Novembru 2020 li jghid hekk:

1. Ir-rikorrenti huma sidien tal-proprjeta bin-numru 89-91 Triq San Girgor, Iz-Zejtun.

2. Huma jikru dan il-fond lill-intimata Mary Caruana [K.I. nru. 817338(M)], li izomm il-fond b'kirja protetta taht il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, li bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, tintitola lis-sidien rikorrenti jircievu kera fis-somma ta' €205, liema rata tizdied biss kull tliet snin u limitatament skont l-indici tal-inflazzjoni provduti mill-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

3. Il-protezzjoni li tgawdi l-inkwilina jinkludu provedimenti fil-ligi li jcahhdu lis-sidien rikorrenti milli jiehdu l-pussess lura tal-proprjeta, b'dana li huma sfurzati jibqghu jaccttaw rilokazzjoni wara rilokazzjoni tal-kirja — b'mod perpetwu — u b'massimu ta' kera li tizdied biss limitatament kif ipprovdut mill-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-kera percepita llum, u anke qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, hija baxxa ferm u 'l boghod minn dawk li r-rikorrenti setghu u jistghu jiksbu fis-suq miftugh, kieku ma hemmx il-ligi li tipprevjeni dan.

4. Il-protezzjoni moghtija lill-inkwilina bid-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u tal-Att X tal-2009, jikkreaw zbilanc qawwi u nuqqas ta' proporzjonalita bejn id-drittijiet tas-sidien (ir-

rikorrenti) u dawk tal-inkwilina (l-intimata Mary Caruana), stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk tali zbilanc jilledi l-jeddijiet tar-rikorrenti kemm taht l-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u kif ukoll l-artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan l-istat ta' fatt kien fis-sehh kemm qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, u kif ukoll wara, u ghadu fis-sehh sal-lum.

5. Il-livell baxx ta' kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilita tat-tehid lura ta' proprjeta, in-nuqqas ta' salvagwardja procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawk l-ahhar decimi u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.

6. Ir-rikorrent ma ghandhomx rimedju effettiv ai termini tal-htigijiet tal-Konvenzjoni Ewropea, stante l-fatt li huma ma jistghux izidu l-kera b'mod ekwu u gust skont il-valur tas-suq illum u anke minhabba li effettivament jistghu biss jircievu dak l-ammont kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

7. Dawn id-dispozizzjonijiet ta' kontroll tal-kirja huma interferenza mhux gustifikata fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u b'hekk jilledu l-jeddijiet tal-mittenti kif sanciti mill-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll l-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni.

8. Din il-Qorti kif ukoll il-Qorti Kostituzzjonali u l-Qorti Ewropea pronunzjaw ruhhom dwar din il-materja diversi drabi. F'din il-kawza l-esponenti qeghdin jaghmlu s-solita talba ghall-kumpens biex jigu rimedjati l-lezjonijiet passati. Qieghda ssir ukoll talba ghall-izgumbrament biex tramite din l-Onorabbli Qorti, l-esponenti jinghataw rimedju minn hawn 'il quddiem u cioe billi jottjenu l-izgumbrament tal-intimata malli din tinstab illi qieghda tokkupa l-fond taht kirja leziva u allura b'hekk invalida u minghajr effett. Issir riferenza ghal dak li ntqal fil-kaz tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet ta' Portanier vs Malta (App No. 55747/16), li idderigiet il-qrati Maltin jaghtu rimedju verament effettiv, bla ma s-sidien ikollhom ghalfejn jaghmlu proceduri dupplici biex jottjenu solljev ghal-jeddijiet taghhom. Dan, anke fid-dawl tal-fatt li fl-istess kaz intqal illi hlas ta' kumpens jista' ma jkunx bizejjed biex jindirizza vjolazzjoni taht il-Konvenzjoni. Huwa ghalhekk illi r-rikorrenti qeghdin jitolbu r-rimedju ta' zgumbrament, naturalment apparti l-kumpens.

Ghaldaqstant, jghidu l-intimati 'l ghaliex ma ghandhiex din l-Onorabbli Qorti joghgobha, salv kull dikjarazzjoni jew ordni ohra mehtiega:

1. Tiddikjara illi l-intimata Mary Caruana qed izomm il-fond riferut hawn fuq b'kirja taht il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Aftikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Tiddikjara illi ghar-ragunijiet fuq spjegati, u ghal dawk li se jirrizultaw fil-provi, il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 tal-Protokoll nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll fl-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u kif ukoll fl-artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

3. Tiddikjara konsegwentement illi, il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 huma nulli u bla effett, erga omnes, jew inkella fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet Brownrigg u Caruana.

4. Taghti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa.

5. Tiddikjara illi b'konsegwenza tat-talbiet precedenti, l-intimata Mary Caruana ma ghandha l-ebda titolu validu fil-ligi li jtiha l-jedd tkompli tokkupa l-proprjeta: 89-91 Triq San Girgor, Iz-Zejtun.

6. Tordna b'hekk lill-intimata Mary Caruana sabiex tizgumbra mill-proprjeta indikata, u dana billi tivvakaha u taghti lura l-pussess shih taghha lir-rikorrenti, u taghti terminu qasir perentorju ghal dan il-ghan.

7. Tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom huma/huwa responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrenti minhabba t-telf ta' kontroll, uzu u t-tgawdija tal-propjeta de quo, u l-kumpens dovut lilhom, u tillikwida l-kumpens/d-danni li ghandhom jithallsu lir-rikorrenti, u tordna lill-intimati jew min minnhom ihallsu dik is-somma hekk likwidata.

8. Taghti kull rimedju u/jew provvediment iehor mehtieg.

Bl-imghax legali fejn applikabbli, bl-ispejjez kontra l-intimati, inkluz tal-ittra gudizzjarja tas-sittax (16) ta' Ottubru tas-sena elfejn u dsatax (2019).

Rat ir-risposta ta’ Maria Caruana li tghid hekk:

1. Illi preliminarjament, ma ghandiex tkun l-esponenti li tigi kundannata bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, stante l-premessa li cittadin privat ma jistax ikun misjub li kiser id-drittijiet ta' terzi hekk kif jirrizulta mill-gurisprudenza tal-Qrati nostrani u inoltre, l-esponenti dejjem assigurat li tottempera ruhha rigorozament ma' dak li trid il-ligi.

2. Illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti qeghdin jadeporaw minn procedura straordinarja bhalma hija l-procedura odjerna meta kellhom a dispozizzjoni taghhom rimedji ordinarji sabiex iharsu d-drittijiet pretizi minnhom fil-forma ta' mezzi gudizzjarji li jirrevedu l-pagamenti tal-kera.

3. Illi, ukoll in linea preliminari, ir-rikorrenti jridu jgibu prova tat-titolu li fuqu qeghdin jibbazaw l-azzjoni odjerna.

4. Illi l-esponenti, ulterjorament dejjem aderixxiet ai termini tal-Kapitolu 69 kif ukoll tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta u per konsegwenza, ma jistax jinghad illi l-istess esponenti agixxiet hazin, abbuzivament u/jew mhux in linea ma' dak li tghid il-ligi.

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-familja Brownrigg taw din il-proprjeta fuq titolu ta' kera lill-intimati b'mod liberu u minghajr ma gew imgieghla minn hadd, la mill-lstat u wisq inqas mill-istess esponenti u dan bil-konsapevolezza tar-regim legali li kien diga ezistenti u jiggverna dan il-ftehim f'dak iz-zmien.

6. Illi jinghad ukoll illi kull kera dovuta dejjem thallset bil-modalita maqbula u mitluba u fl-ebda moment hadd mir-rikorrenti ma talab xi zieda jew awment fil-pagament tal-kera u ghalhekk, dawn il-proceduri huma intempestivi ghaliex jezistu mezzi gudizzjarju li jirrevedu l-pagamenti tal-kera; liema metodi gew ghal kollox ikkalpestati permezz tal-procedura odjerna.

7. Illi di piu, il-konjugi Brownrigg dejjem accettaw il-kera minghand il-mittenti minghajr ebda riserva, protest jew oggezzjoni, hlief recentement.

8. Illi f'kull kaz, u bla pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti ma ghandhiex tbati l-ebda spejjez in konnessjoni ma' dawn il-proceduri stante li l-istess esponenti ma tistax tigi kkastigata talli ma ghamlet xejn ghajr illi ottemperat ruhha mad-dispozizzjonijiet tal-ligijiet promulgati mill-Istat.

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

1. Illi preliminarjament ir-rikorrenti ghandhom igibu prova tal-allegata kirja sabiex jigi stabbilit minn meta bdiet tinkera din il-proprjeta u s-somma li kienet qieghda tithallas ghall-istess kirja mill-inkwilina;

2. Illi preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti ghandhom jindikaw eiattament l-artikoli mill-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u mill-Att X tal-2009, li skont huma jiksrulhom id-drittijiet fundamentali taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta msemmija, tant li ghandhom jiàu ddikjarati nulli u bla effett erga omnes jew inter partes;

3. Illi fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda fl-intier taghhom peress li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghar-ragunijiet segwenti li qed jigu hawn elenkati minghajr pregudizzju ghal xulxin;

4. Illi rigward l-Artikolu 37 tal-Kostituzzioni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ghandu fl-ewwel lok jigi rilevat illi Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli fil-kawza odjerna minhabba li l-kirja mertu ta' dan il-kai hija allegatament mharsa bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema ligi dahlet fis-sehh fid-19 ta' Gunju 1931 u skont ma jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, "Ebda haga fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma ghandha tolqot il-hdim ta' xi ligi fis-sehh minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi ligi maghmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi ligi fis-sehh minnufih qabel dik id-data (jew xi ligi li minn zmien 8 ghal zmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)...";

5. Illi barra minn hekk, Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli wkoll ghaliex dan l-artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz tal-proprjeta. Sabiex wiehed jista' jitkellem dwar tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi zvestita jew spussessata minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta. Huwa evidenti li fil-kaz prezenti, tali zvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja rrikorrenti ma tilfux ghal kollox il-jeddijiet taghhom fuq il-fond in kwistjoni u ghalhekk dan il-kaz ma jammontax ghal deprivazzjoni totali tal-proprjeta,

6. Illi fit-tieni lok u dan safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Evvwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta skont l-interess generali. Anki skont il-gurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u x'mizuri ghandhom jittiehdu sabiex jigu ndirizzati dawk il-htigijiet socjali. Tali diskrezzjoni tal-legislatur ma ghandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament minghajr bazi ragonevoli - li zgur mhux il-kaz;

7. Illi l-ligijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma mahsuba sabiex jipprotegu persuni milli jigu mkeccija mid-dar ta' abitazzjoni taghhom f'gheluq it-terminu koncess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli zgur li ma jistghux jigu kklassifikati bhala mhux legittimi jew mhux fl-interess generali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament ma ghandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

8. Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkoncedi ebda dritt li xi hadd jircievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' proprjeta li qed isservi ghall-finijiet ta' social housing, zgur li ma jistax jigi kkontemplat xi dritt simili. F'dawn cirkostanzi fejn jezisti interess generali legittimu, ma tistax tpoggi fl-istess keffa l-valur tal-proprjeta fis-suq hieles ma' dak il-valur li wiehed ghandu jhallas fil-kuntest ta' social housing. L-ghan wara dawn il-ligijiet huwa li jipprovdu ghall-interess generali u cioe li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-gurisprudenza taghha fosthom fil-kaz 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." Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza taghha ricenti fl-ismijiet Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: "Huwa pacifiku li fejn tidhol il-materja ta' Akkomodazzjoni soéjali l-istati membri ghandhom margini wiesa ta' apprezzament u, sakemm il-mizuri jkunu legittimi, l-ghan socjali ghandu jwassal ghal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq hieles.";

9. Illi jekk fil-kaz odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilancjat bil-margini wiesgha tal-Istat li jillegisla fil-kuntest ta' mizuri socjali fosthom fil-qasam tad-djar;

10. Illi ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jigi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju ghall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas socjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-rizultat ikun li tinholoq krizi li tghabbi lil hafna familji b'pizjiet li ma jifilhux ghalihom;

11. Illi jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jigu pregudikati minhabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jigi rrimedjat bit-tnehhija tal-Artikoli tal-Kapitoli 69 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-izgumbrament tal-okkupanti. Dan qed jinghad ghaliex ma jkunx jaghmel sens li wiehed jaghraf l-iskop, il-htiega u l-legittimita tal-mizuri msemmija biex imbaghad jinnewtralizzahom billi jaghmilhom inapplikabbli bl-izgumbrament tal-okkupant;

12. Illi rigward l-emendi li dahlu fis-sehh permezz tal-Att X tal-2009 u Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, tajjeb li jinghad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera dahlu fis-sehh wara konsultazzjoni vasta fejn giet ukoll ippubblikata l-White Paper li ggib l-isem: "Ligijiet tal-Kera: Il-htiega ta' Riforma" f'Gunju tal-2008. Dan il-process ta' konsultazzjoni kien process bi tliet saffi:
(i) L-ewwel kien hemm it-tnehdija tal-White Paper li kienet komplementata minn konsultazzjoni komprensiva li nkludiet: (a) diskussjoni pubblika, (b) interazzjoni ta' ittri elettronici, centru ghas-sejhat telefonici u kontribuzzjonijiet fuq website; (c) laqghat mal-Kunsill ta' Malta ghal Zvilupp Ekonomiku u Socjali u wkoll 10 ma' korpi kostitwiti u (d) partecipazzjoni f'mezzi tat-televizjoni, tar-radju u tal-gazzetti. L-interazzjoni ta' ittri elettronici, centru ghassejhat telefonici u kontribuzzjonijiet fuq website wasslet ghal aktar minn 2,000 reazzjoni u 800 mistoqsija li kollha kemm huma nghataw twegiba individwali. It-twegibiet tqieghdu wkoll fil-website www.rentreform.gov.mt;
(ii) It-tieni fazi tal-process ta' konsultazzjoni giet wara l-pubblikazzjoni tal-Abbozz ta' Ligi Numru 17 imsejjah 'Att biex Jemenda l-Kodici Civili, Kap. 16' ippubblikat f'Novembru 2008 u d-diskussjoni sussegwenti fuq l-Abbozz fil-Kamra tar-Rapprezentanti f'Dicembru 2008 u Jannar 2009;
(iii) It-tielet fazi tal-process ta' konsultazzjoni kienet tirrigwarda d-diskussjonijiet li saru bejn il-Timijiet Teknici tal-Gvern u l-Oppozizzjoni ta' dak rispettivament;

13. Illi l-premess qieghed jinghad sabiex jintwera li l-emendi ricenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu izda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u dan wara li nhass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istitut. Maghdud ma' dan, xieraq jigi sottolineat li mill-qari tar-rikors kostituzzjonali ma jidhirx li xi hadd impona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera bilfors. Lanqas ma jidher li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jaghtu dan il-fond b'kiri (vide Frances Montanaro et vs Avukat Generali et, deciz nhar it-13 ta' April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali);

14. Illi rigward l-Artikolu 45 tal-Kostituzzioni u Artikolu 14 tal-Konvenzioni Ewropea, jigi rilevat illi ma hemm l-ebda ksur ta' dawn l-artikoli u dan ghaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Sabiex ir-rikorrenti jistghu jallegaw li gie lez id-dritt fundamentali taghhom ai termini tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u Artikolu 14 tal-Konvenzjoni, huma jridu jippruvaw wkoll li saret diskriminazzjoni fuq bazi ta' 'like with like' u dan ghaliex mhux kull agir huwa wiehed diskriminatorju;

Ghaldaqstant fid-dawl tas-suespost l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

Rat l-atti, ir-rapport peritali u n-noti ta’ sottomissjonijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Din hija sentenza wara kawza intavolata mill-atturi, li huma l-proprjetarji tal-fond numru 89-91, Triq San Girgor, Zejtun. Din il-proprjeta kienet giet mikrija lill-familha tal-konvenuta Mary Caruana, li prezentement thallas is-somma ta' mitejn u hames ewro (€205) bhala kera. L-atturi jsostnu illi din il-kirja qed tkasbar id-drittijiet fondamentali taghhom sanciti permezz tal-artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-istess Konvenzjoni. Dan ghaliex, skont l-atturi, il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, partikolarment l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili, joholqu zbilanc qawwi u nuqqas ta' proporzjon bejn id-drittijiet taghhom bhala sidien tal-proprjeta u d-drittijiet tal-konvenuta bhala inkwilina. Skont l-atturi dan huwa senjatament minhabba l-livell baxx ta' kera percepibbli skont il-ligi, l-istat ta' incertezza tal-possibilita tat-tehid lura tal-proprjeta, in-nuqqas ta' salvagwardja procedurali u z-zieda fil-livell ta' ghejxien f'Malta li qed ipoggu piz zejjed fuqhom.

Provi

Joseph Brownrigg xehed illi l-partijiet izzewgu fl-1969, u spjega illi l-proprjeta kienet inxtrat minn martu qabel iz-zwieg. Xehed illi din il-proprjeta ilha tinkera lill-familja Caruana minn xi zmien wara l-gwerra u originarjament kienet bejn missier l-attrici, Karmenu Grima, u missier ir-ragel tal-konvenuta. Kompla illi f'din il-proprjeta kienu jirrisjedu l-konvenuta flimkien ma' zewgha u binthom, u zied illi bint il-konvenuta baqghat toqghod fl-istess proprjeta wara li zzewget, flimkien mar-ragel taghha u binhom. Spjega li huma kienu waqfu jaccettaw il-kera fl-2018, wara l-mewt tar-ragel tal-konvenuta, Raphael Caruana, u dan fost l-ohrajn peress illi kienet bintu li kienet marret thallas il-kera meta din ma kinitx dovuta minghandha. Zied illi ghalhekk il-konvenuta bdiet tiddepozita l-kera taht l-awtorita tal-Qorti izda huwa qatt ma zbanka c-cedoli, li xorta wahda ma jkoprux l-ammont kollu dovut bhala kera. Xehed illi peress illi huwa jkun ta' sikwit fil-gnien tal-proprjeta li l-konvenuta m'ghandhix access ghalih, huwa jaf illi din il-proprjeta tintuza bhala villegjatura jew dar sekondarja, u tinzamm fi stat hazin. Zied ukoll illi huwa kien prova jasal fi ftehim ma' bint il-konvenuta u anke r-ragel taghha izda dan kien hadu bil-herra u kien irrifjuta li jaslu fi ftehim, u kien ghalhekk li kellha tigi intavolata din il-kawza.

Il-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi prezentat ir-relazzjoni taghha fis-16 ta' Gunju 2020 u spjegat illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'dar fuq sular wiehed mat-triq, inkluz il-bejt. Spjegat illi dan il-fond ghandu zewg bibien u huwa mfassal sabiex jakkomoda zewg abitazzjonijiet indipendenti. Il-Perit Tekniku irrelatat ukoll li l-fond igawdi minn posizzjoni tajba peress illi jinsab fi triq residenzjali f'Urban Conservation Area u fil-Building Scheme, kantuniera l-boghod mic-centru u mill-knisja parrokkjali. Mir-relazzjoni jirrizulta illi hemm xi kmamar u hitan f'dan il-fond illi juru sinjali ta' nuqqas ta' manutenzjoni.

Il-Perit Tekniku stmat il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni bejn l-1968 sas-sena 2020 bis-segwenti mod:

Sena	**Valur Lokatizju Annwu**
1968 – 1973	€349.41
1974 – 1979	€524.11
1980 – 1985	€908.46
1986 – 1991	€1,816.91
1992 - 1997	€2,725.37
1998 – 2003	€4,751.92
2004 – 2009	€9,625.00
2010 – 2015	€13,650.00
2016 - 2020	€19,250.00

Il-Perit Tekniku spjegat li waslet ghal dawn il-valuri b'referenza ghall-fond fi stat *unfurnished,* liberu u frank u fid-dawl tal-potenzjal tal-izvilupp ta' dan il-fond, id-daqs tieghu u l-istat li jisab fih, u dan wara li kkonsultat ma' dokumenti, studji u statistici relevanti ghal dan l-ezercizzju kif elenkati fil-paragafu numru 5 tar-relazzjoni taghha, bhal per ezempju il-*Valuation Standards for Accredited Valuers* mahruga mill-Kamra tal-Periti fl-2012 u l-indici tal-inflazzjoni skont informazzjoni mahruga mill-Bank Centrali ta' Malta.

Dr Sonia Consiglio esebiet ricerki dwar trasferimenti maghmula mill-konvenuta. Minn dawn ir-ricerki jirrizulta illi l-konvenuta, flimkien ma' zewgha, kienet akkwistat zewg fondi fiz-Zejtun ghal prezz ta' Lm1,900 fit-18 ta' Marzu 1961, liema fondi huma kienu

sussegwentment bieghu fl-4 ta' Jannar 1988 ghall-prezz ta' Lm7,000. Mill-istess ricerki jirrizulta li l-konvenuta u zewgha kienu bieghu, flimkien ma' numru ta' persuni ohra, proprjeta ghall-prezz ta' Lm85,000 fis-27 ta' Frar 2004. Jirrizulta wkoll illi fit-28 ta' Lulju 2004 il-konvenuta u zewgha bieghu l-utile dominju temporanju ta' garaxx fil-Blata l-Bajda ghas-somma ta' Lm7,000, filwaqt illi fl-2012 kienu akkwistaw minghand l-Ufficju Kongunt id-dirett dominju u c-cens annwu u perpetwu ta' garaxx fiz-Zejtun ghall-prezz ta' €434.43, liema garaxx gie dikjarat li ghandu l-valur ta' €28,000 fit-13 ta' Novembru 2018. Jirrizulta illi l-konvenut trasferiet tlett kwarti ($^3/_4$) sehem minn dan l-istess garaxx lil uliedha permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni datat 29 ta' Ottubru 2018.

Mary Caruana xehdet illi hija minn dejjem kienet tirrisjedi fil-fond in kwistjoni peress illi dan kien inghata b'kera lil missier ir-ragel taghha. Spjegat illi ghandha s-somma globali ta' €69,000 iddepozitata fil-banek lokali u li l-unika introjtu taghha hija l-pensjoni li tircievi minghand il-Gvern fis-somma ta' €880 kull erba' gimghat. Ziedet illi hija m'ghandhix proprjeta immobbli u li m'ghandhix mezzi sabiex takkwista proprjeta immobbli jew tikri post iehor. Qalet ukoll illi hi u l-familja taghha dejjem hallsu l-kera dovuta lill-atturi u dejjem hadu hsieb l-indafa u l-manutenzjoni ta' dan il-fond, li huwa d-dar residenzjali taghha.

Prova tat-titolu

Il-konvenuti eccepew illi l-atturi ghandhom igibu l-prova tat-titolu taghhom fuq il-proprjeta in kwistjoni.

Il-Qorti taghraf illi f'kawzi ta' dan it-tip l-atturi m'humiex rikjesti illi jipproducu prova ta' titolu assolut jew originali. Kif intqal minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea vs Avukat Generali et** (PA Kost 07/02/2017):

> "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 bhallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet wahda ta` rivendika (Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et, Kost 27.3.2015). 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."

Minn ezami tal-provi prezentati mill-atturi fil-mori tal-kawza il-Qorti tqis illi huma ressqu prova sodisfacjenti tat-titolu ta' Gemma Brownrigg ghall-finijiet ta' din il-kawza. Senjatament mill-atti jirrizulta illi l-proprjeta in kwistjoni kienet giet akkwistat mill-attrici Gemma Brownrigg fit-3 ta' Lulju 1968 permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Sammut.

Il-Qorti hija ghaldaqstant sodisfatta illi l-atturi resqu prova tat-titolu taghhom ghall-finijiet ta' dawn il-proceduri.

Rimedju ordinarju u intempestivita tal-azzjoni

Il-konvenuta Caruana eccepiet illi l-atturi irrikorew ghal dawn il-proceduri straordinarji minghajr ma ghamlu uzu mir-rimedji ordinarji a disposizzjoni taghhom fil-forma ta' mezzi gudizzjarju sabiex jirrevedu l-kera. Hija eccepiet ukoll illi dawn il-proceduri huma intempestivi peress illi l-atturi ghadhom s'issa qatt ma talbu xi awment fil-kera pagabbli.

Illi l-Qorti ta' Strasbourg diga kellha l-opportunita li tezamina jekk azzjoni quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera tistax tigi kkonsiderata bhala rimedju xieraq, u dan fis-sentenza fl-ismijiet **Ghigo vs Malta** deciza fis-26 ta' Settembru 2006 fejn intqal illi:

> "*It is true that the Government reproached the applicant for his failure to institute proceedings before the Rent Regulation Board to fix a fair rent for the premises (see paragraph 42 above). However, it has not been shown by any concrete examples from domestic law and practice that this remedy would have been an effective one*."

Inoltre gie osservat ukoll fil-kawza **Evelyn Montebello vs Avukat Generali et**, deciza fit-13 ta' Lulju 2018 li l-Bord li Jirregola l-Kera ghandu s-setgha li jgholli l-kera sa mhux izjed minn erbghin fil-mija (40%) aktar minn kemm seta' kienet il-kera gusta fl-4 ta' Awwissu 1914. Ghalhekk, dan ir-rimedju ma jistax jitqies li huwa bizzejjed biex jaghmel tajjeb ghan-nuqqas ta' proporzjon fil-kera. Ghalhekk dawn iz-zewg eccezzjonijiet qed jigu michuda.

L-applikabilita tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

L-Avukat tal-Istat eccepixxa illi l-artikolu 37 mhuwiex applikabbli fil-proceduri odjerna peress illi din il-ligi dahlet fis-sehh fid-19 ta' Gunju 1931 u ghalhekk hija protetta bid-disposizzjonijiet tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Il-Qorti taghraf illi l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta gie promulgat bosta snin qabel l-1962 u ghalhekk l-operazzjoni tieghu hija mharsa mill-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Huwa minnu illi din il-ligi giet emendata diversi drabi minn meta giet promulgata, izda l-atturi ma indikaw l-ebda emenda li taqa' taht xi wiehed mill-paragrafi (a) sa (d) tal-istess sub-inciz u li tat lok ghall-ilment taghhom. [ara, per ezempju, **Josephine Mary sive Joyce Cachia et vs L-Avukat Generali et** (Kost 23/11/2020)].

Ghaldaqstant din l-eccezzjoni hija fondata u qed tigi milqugha.

L-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

L-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea jiggarantixxi lil individwu t-tgawdija hielsa tal-possedimenti tieghu. Dan l-artikolu jipprovdi illi

> "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;"

F'dan ir-rigward intqal fis-sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et** (Kost 31/01/2014)

> "...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta' (i) legalita` (lawfulness), (ii) ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust."

Bl-istess mod, il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi

> "*rent-control schemes and restrictions on the 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 follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1*". (ara **Hutten-Czapska v. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, u **Bittó and Others v. Slovakia**, no.30255/09, § 101, 28 January 2014).

Fuq l-element tal-interess generali intqal minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et** (PA 11/05/2017)

> "Illi huwa stabilit li biex indhil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta ghal dak l-indhil, u mhux semplici ipotesi ta' bzonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku ghandu jibqa' jsehh ghaz-zmien kollu tal-indhil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna."[1]

It-terminu interess pubbliku jew generali ghandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli ghandhom dikrezzjoni wieghsa f'dan il-kuntest li m'ghandhiex tigi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirrizultax li tkun irragonevoli.[2] Detto dan, din is-diskrezzjoni mhijiex wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[3]

F'dan l-kaz l-atturi mhux qed jikkontestaw il-legalita tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u lanqas il-leggittimita tal-iskop tal-ligi (l-iskop socjali) imma n-nuqqas ta' proprozjonalita fil-valur lokatizju tal-fond meta kkomparat mal-kera pagabbli skont il-ligi u wkoll minhabba l-incertezza dwar meta jistghu jiehdu lura l-pussess tal-fond in kwistjoni. Ma huwiex kontestat illi l-istat ghandu s-setgha li jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta fl-interess pubbliku, u ma huwiex kontestat ukoll illi d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, safejn huma mahsuba illi jizguraw li n-nies ikollhom dar fejn joqoghdu, huma fl-interess pubbliku. Izda l-istat irid jissodisfa lill-organu gudizzjarju li fil-kaz konkret ikun inzamm dak l-element ta' bilanc jew proporzjonalita bejn l-ghan li jkun irid jintlahaq fl-interess pubbliku min-naha u l-protezzjoni tad-dritt fondamentali ta' l-individwu minnaha l-ohra. Il-piz biex jintlahaq dan il-ghan ma ghandux jintefa' kollu fuq is-sid ghaliex altrimenti ma jigiex sodisfatt l-element ta' proporzjonalita.

---

[1] Ara wkoll **Francis Bezzina Wettinger vs Kummissarju tal-Artijiet** (Kost, 10 Ottubru 2003).
[2] A. Grgić *et al., The Right to Property under the European Convention of Human Rights* (CoE, 2017), 14.
[3] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et** (Kost, 31/01/2014).

Fir-rigward tal-element tal-proprozjonalita, gie deciz illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanciti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol ma tkunx tissarraf f'lezjoni tal-istess drittijiet, ghandu jirrizulta illi l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun zammet

> "[a] *fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1*."[4]

Fuq dan il-punt, gie deciz illi

> "Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat, u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu aggevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara li ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust.
>
> Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc gust, u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il-Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq..."[5]

Illi l-isporporzjon o meno ta' mizura pero ma tridx tigi ezaminata sempliciment mill-lat teoretiku biss, izda trid tigi determinata f'kull kaz skont ir-rizultanzi fattwali tieghu.

Bhala prova dwar il-valur lokatizju fuq is-suq liberu tal-fond in kwistjoni, il-Qorti ghandha quddiemha r-relazzjoni tal-Perit Tekniku mahtur minnha. Meta l-kera percepibbli mill-atturi skont il-ligi tigi kkomparata mal-valur lokatizju fuq is-suq liberu tal-istess fond kif stmat mill-Perit Tekiniku, tirrizulta diskrepanza sostanzjali. Hekk per ezempju, bejn l-2010 u l-2013 il-kera annwali percepita mill-atturi kienet fis-somma ta' €185, filwaqt illi l-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq liberu kien ta' €13,650. Bhalissa, il-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq liberu huwa ta' €19,250 filwaqt illi il-kera annwali percepita mill-atturi hija fis-somma ta' €205, u cioe ftit aktar minn 1% tal-valur lokatizju. Fil-fehma ta' din il-Qorti din id-diskrepanza turi sproporzjon evidenti u manifesta bejn l-ghan tal-mizura u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tal-atturi sanciti permezz tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

---

[4] **Sporrong and Lönnroth v. Sweden** (QEDB, 12/12/1984). Ara wkoll, inter alia, **Brumarescu v. Romania** (QEDB, 28/10/1999); **Beyeler v. Italy** (QEDB, 05/01/2000); **Saliba v. Malta** (QEDB, 08/11/2005); **Edwards v. Malta** (QEDB, 24/10/2006); **Bistrovic v. Croatia** (QEDB, 31/05/2007); **Scerri v. Malta** (QEDB, 07/07/2020).

[5] **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et** (Kost. 07/12/2012).

Ikkonsidrat il-kera li kienet pagabbli mill-inkwilini meta ikkomparata mal-valur lokatizju indikati mill-Perit Tekniku, il-Qorti tqis illi dan in-nuqqas ta' proporzjonalita beda isehh mill-1980.

Fir-rigward tal-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009, u b'mod partikolari l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili, il-Qorti tosserva illi diga jinsab ritenut fil-gurisprudenza illi dawn l-emendi tejbu verament ftit il-posizzjoni tas-sidien b'mod li ma jistax jinghad li gabu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fondamentali li s-sidien kienu qed isofru. Dan b'mod partikolari ikkonsidrat illi l-fatt li l-kera toghla kull tliet snin skont id-dettami tal-Artikolu 1531C tal-istess Kodici ftit li xejn ittaffi mid-diskrepanza qawwija li tezisti bejn il-kirja attwali offerta u dik li tkun dovuta fis-suq mhux kontrollat.[6] Inoltre, kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et** (Kost 27/03/2015):

> "Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax iddisposizzjonijiet tal-artikolu 1531, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota lpossibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom."

Din il-Qorti ghalhekk hija tal-fehma li dawn l-emendi ghall-Kodici Civili ma jistghux ikunu ta' konfort ghas-sitwazzjoni tal-atturi in kwantu dawn qed jissubixxu lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom u jibqghu kostretti li jircievu kera tenwa revedibbili abbazi tar-restrizzjonijiet imposti.

Ir-restrizzjonijiet taht il-Kap. 69 jikkostitwixxu wkoll ndhil fid-dritt konvenzjonali tal-atturi ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom, stante li permezz taghhom nholqot "*forced landlord-tenant relationship*" ghal zmien indefinit, b'mod li l-atturi qeghdin isofru deprivazzjoni tal-proprjeta` taghhom, stante li ma jistghux jiehdu lura l-proprjeta' hlief taht certi kondizzjonijiet. Kif qalet il-Qorti ta' Strasburgu fil-kaz **Cassar vs Malta**, (App. 50570/13):

> "*The Court observes that in the present case the lease was subject to renewal by operation of law and the applicants had no possibility to evict the tenant on the basis of any of the limited grounds provided for by law. Indeed,*

[6] **Anthony Aquilina v. Malta** (QEDB, 11/12/2014); **Joseph Falzon vs Avukat Generali** (Kost., 28/04/2017) **Catherine Tabone pro et noe vs L-Avukat Generali et** (PA, 28/05/2019).

> *any such request before the RRB, in the circumstances obtaining in their case, would have been unsuccessful*."

Il-Qorti tosserva illi mill-provi jirrizulta li l-konvenuta Caruana u zewgha kienu akkwistaw proprjeta ohra waqt li kienet vigenti din il-kirja, liema proprjeta giet mibjugha minnhom bi profitt, u kienu involuti fi trasferimenti ohra ta' proprjeta immobbli. Dan oltre illi jirrizulta wkoll illi l-konvenuta Caruana ghandha s-somma ta' €69,000 depozitata f'kontijiet bankarji. Ghalhekk il-Qorti tqis illi ma jirrizultax illi l-konvenuta Caruana u zewgha kienu fi htiega ta' akkomodazzjoni socjali. Pero l-legislatur naqas milli jintroduci fil-ligi mekkanizmu adegwat sabiex jizgura illi l-persuni li jkunu qed igawdu minn din il-protezzjoni socjali jkunu persuni li verament ikunu jehtiegu din il-protezzjoni. Fil-fehma tal-Qorti, dan ikompli jaggrava l-isproporzjonalita tal-mizura in kwistjoni u t-tkasbir tal-jeddijiet fondamentali tal-atturi.

Il-konvenuta Caruana eccepiet illi l-familja Brownrigg kienu dahlu fil-ftehim ta' kera mal-familja taghha b'mod liberu, u b'konsapevolezza tar-regim legali li kien diga ezistenti u jiggverna l-istess ftehim. F'dan ir-rigward il-Qorti tirrileva illi ghalkemm huwa minnu illi l-konsegwenzi legali tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta kienu maghrufa meta gie ffirmat il-ftehim ta' kera in kwistjoni, ma jistghax jinghad illi l-awturi tal-atturi kellhom ghazla libera. Lanqas ma jista' jinghad li setghu "*reasonably have foreseen the extent of inflation in property prices in the decades that followed*" (ara **Zammit and Attard Cassar vs Malta** §50). Li tali sitwazzjoni ta` nuqqas ta` ghazla kienet tezisti f`Malta sa zmien recenti gie kkonfermat f`diversi sentenza ta` dawn il-Qrati u anke tal-Qorti Ewropea. L-ghazla ghalhekk ma tistax titqies bhala wahda hielsa u l-awturi tal-atturi u l-atturi ma jistghux jitqiesu li, ghax kienu jafu bil-konsegwenzi taht il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, dahlu minn jeddhom ghal dawk il-konsegwenzi b'mod li rrinunzjaw ghall-protezzjoni li jaghtuhom. Ghaldaqstant il-hames eccezzjoni tal-konvenuta Caruana qed tigi michuda.

Fir-rigward tal-eccezzjoni tal-konvenuta Caruana illi l-atturi dejjem accettaw il-kera, il-Qorti tqis illi l-fatt li l-atturi accettaw il-kera ma jfissirx li huma rratifikaw kull ma gara, ghaliex il-fatt innifsu li kienet giet accettata l-kera sa xi snin ilu ma jammontax ghal rinunzja jew ostakolu biex jittiehdu proceduri bhal dawk odjerni. Huwa evidenti li l-awturi tal-atturi u l-atturi accettaw il-hlas tal-kera fil-kuntest ta` regim legali partikolari

li ma kienx jaghtihom triq ohra hlief dik ghaliex is-sid ma kellux alternattiva ohra (ara **Maria Ludgarda sive Mary Borg et vs Rosario Mifsud et**, Kost 29/04/2016). Ghalhekk f'cirkostanzi fejn is-sidien sabu ruhhom f'pozizzjoni guridika forzatament imposta fuqhom mill-awtoritajiet tal-iStat, l-accettazzjoni tal-kera da parti taghhom bhala sidien ghall-okkupazzjoni tal-post taghhom mill-konvenuta Caruana u l-awturi taghha ma jistax legalment jitqies illi ghandu xi relevanza ghal finijiet ta' dawn il-proceduri. Ghaldaqstant is-seba' eccezzjoni tal-konvenuta Caruana qed tigi michuda.

Fid-dawl ta' dan kollu, hija l-fehma ta' din il-Qorti illi l-atturi qed igarrbu ksur ta' jedd taghhom taht l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

B'referenza ghall-ewwel u raba' eccezzjoni mressqa mill-konvenuta Caruana, il-Qorti tirrileva illi jirrizulta li f'dan il-kaz l-konvenuta Caruana kienet qed tinqeda b'ligi tal-istat (Kap. 69) u hija ma ghandhix titqies li kienet responsabbli ghall-ksur tad-drittijiet tal-atturi. Dan billi kien l-Istat li ghadda l-ligi u hallieha fis-sehh ghalhekk ghandu jitqies responsabbli ghal dak il-ksur l-Istat stess, ghax huwa d-dmir tal-Istat li jara li l-ligijiet tieghu ma jiksrux id-drittijiet fondamentali tac-cittadini (ara **Evelyn Montebello vs Avukat Generali et**, 13/07/2018). Ghalhekk dawn l-eccezzjonijiet huma fondati u qed jigu milqugha. Minn dan isegwi logikament ukoll illi l-eccezzjoni numru tmienja tal-konvenuta hijia fondata. Galadarba ma kinitx il-konvenuta li tat lok ghall-ksur ikkonstat minn din il-Qorti, m'ghandhix tkun hi li tbati l-ispejjez ta' dawn il-proceduri. Ghaldaqstant din l-eccezzjoni qieghda wkoll tigi milqugha.

L-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea

L-Avukat tal-Istat eccepixxa illi dan l-ilment huwa infondat peress illi ma jirrizultax illi saret diskriminazzjoni fuq bazi ta' "like with like".

Il-Qorti tibda billi tirrileva illi l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea huwa ancillari u kumplimentari ghad-disposizzjoni sostantivi tal-istess Konvenzjoni. Fi kliem iehor, individwu ma jistax iressaq ilment dwar ksur tal-artikolu 14 wahdu, izda jehtieg illi fl-ilment tieghu jabbina d-diskriminazzjoni ilmentata ma' dritt fondamentali garantit mill-Konvenzjoni. Filfatt, dan l-artikolu innifsu jipprovdi illi l-projbizzjoni ta' agir jew trattament diskriminatorju kontemplata f'dan l-artikolu tirrigwarda l-garanzija tat-

"tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni." Kif gie spjegat fis-sentenza fl-ismijiet **Molla Sali v. Greece** (QEDB, 19/12/2018),

> "*The Court has consistently held that Article 14 of the Convention complements the other substantive provisions of the Convention and the Protocols thereto. Article 14 has no independent existence since it has effect solely in relation to "the enjoyment of the rights and freedoms" safeguarded thereby. Although the application of Article 14 does not presuppose a breach of those provisions – and to this extent it is autonomous – there can be no room for its application unless the facts at issue fall within the ambit of one or more of them. The prohibition of discrimination enshrined in Article 14 thus extends beyond the enjoyment of the rights and freedoms which the Convention and the Protocols thereto require each State to guarantee*."

Ghalhekk, galadarba l-atturi naqsu milli jabbinaw dan l-ilment ma' xi dritt jew liberta ohra kontemplata fl-istess Konvenzjoni, l-ilment tal-atturi a bazi tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni huwa inamissibli.

Fir-rigward tal-ilment a bazi tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Il-Pulizija vs John Aquilina et** (PA 23/072008) fejn gie deciz illi

> "[b]iex jigi mistharreg l-ilment taht l-Artikolu 45 talKostituzzjoni, il-Qorti jidhrilha xieraq li jinghad illi llum ilgurnata huwa stabbilit sewwa illi biex jitqies illi jkun inghata trattament diskriminatorju kontra persuna, jehtieg jirrizulta li (a) jkun inghata lil persuna trattament differenti minn dak moghti lil persuna jew ghadd ta' persuni ohrajn (b) li jkunu fl-istess qaghda jew wahda li tixbahha, (c) liema trattament differenti ma jkunx oggettivament jew ragjonevolment misthoqq jew (d) jekk f'dak it-trattament tkun nieqsa l-proporzjonalita` bejn l-ghan mixtieq u l-mezz uzat"

Il-Qorti tqis illi f'dan il-kaz ma jirrizultax illi l-atturi sfaw vittmi ta' diskriminazzjoni kif ilmentat minnhom. Kull persuna illi dahlet f'kuntratt ta' kiri ta' proprjeta qabel l-1995 hija suggetta ghall-istess ligi, bl-istess restrizzjonijiet. Ghalhekk huwa car illi l-atturi ma soffrew l-ebda trattament distint minn persuni li jinsabu fl-istess posizzjoni taghhom. Huwa minnu illi persuni li dahlu f'kuntratt ta' kiri ta' proprjeta wara l-*cut off date* stabbilita mill-legislatur m'humiex suggetti ghall-istess restrizzjonijiet drakonjani, izda tali differenza fit-trattament hija kagun biss tat-tibdil legislativ li kien sehh sabiex il-posizzjoni legali Maltija fir-rigward tal-kera tersaq aktar in linja mall-obbligi imposti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjon. Ghalhekk tezisti gustifikazzjoni oggettiva u

ragonevoli ghad-differenza fit-trattament ilmentat mill-atturi. F'dan ir-rispett, gie deciz proprju li

> "…*the legal restrictions and impositions complained of apply to every owner whose property was rented under a contract of lease prior to 1995 and the applicants (or their predecessor in title, were he still alive) would not have been subjected to such restrictions and impositions in respect of contracts entered into after 1995. Thus, it would appear that there is no distinguishing criterion based on the personal status of the property owner…*
> *Furthermore, no discrimination is disclosed as a result of a particular date being chosen for the commencement of a new legislative regime (see Amato Gauci, cited above, § 71, and mutatis mutandis, Massey v. the United Kingdom, no. 14399/02, 16 November 2004) and differential treatment arising out of a legislative change is not discriminatory where it has a reasonable and objective justification in the interests of the good administration of justice (see Amato Gauci, cited above, § 71, and mutatis mutandis, Stacey v. the United Kingdom (dec.), no. 16576/90, 3 December 1990). The Court notes that the 1995 amendments, which sought in effect to improve the situation of land owners in order to reach a balance between all the competing interests, by abolishing the regime which is in fact being challenged by the applicants before this Court, do not appear arbitrary or unreasonable in any way*."[7]

Ghaldaqstant l-ilment tal-atturi a bazi tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea huwa infondat u qed jigi michud.

Ir-rimedju xieraq

Il-Qorti tibda billi taghmel referenza ghal dak deciz fis-sentenza fl-ismijiet **Herbert Brincat et vs Avukat Generali et** (PA 27/062019) fis-sens li

> "…l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi."

Fir-rigward tal-kumpens li ghandu jigi llikwidat favur individwu li jkun sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu, gie deciz illi

[7] **Zammit and Attard Cassar v. Malta** (QEDB, 30/07/2015) 69 – 70. Ara wkoll **Bradshaw and others v. Malta** (QEDB, 23 Ottubru 2018).

> "*The Court reiterates that an award in respect of pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position he or she would have enjoyed had the breach not occurred (see, mutatis mutandis, Kingsley v. the United Kingdom [GC], no. 35605/97, § 40, ECHR 2002-IV).*"[8]

Il-Qorti taghraf illi skont l-insenjament tal-Qorti Ewropea

> "*…the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75).*"[9]

Mir-relazzjoni tal-Perit Tekniku jirrizulta li s-somma globali ta' kera percepibbli mill-atturi a bazi tal-valur lokatizju fuq is-suq liberu bejn l-1980 u d-data ta' meta giet intavolata din l-azzjoni kienet tkun ta' cirka €225,138.

Dwar l-argument maghmul mill-Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu fis-sens illi l-valur lokatizju stmat mill-Perit Tekniku m'huwiex realistiku specjalment ikkonsidrat l-effett tal-pandemija kurrenti fuq l-ekonomika, il-Qorti tibda billi tirrileva illi l-istima maghmula mill-Perit Tekniku ma giet bl-ebda mod kontradetta minn xi prova ohra attendibbli u ghalhekk dan l-argument tal-Avukat tal-Istat ma jrehix ghaliex mhux sorrett mill-provi. Fir-rigward tal-argument dwar l-effett tal-pandemija fuq l-ekonomija, il-Qorti tqis illi dan huwa ghal kollox irrelevanti fil-kuntest tal-likwidazzjoni tal-kumpens ikkonsidrat illi l-kumpens qieghed jigi kkalkolat sal-2019, u cioe qabel bdiet il-pandemija

Il-Qorti qed tiehu in konsiderazzjoni s-segwenti fatturi fil-likwidazzjoni tal-quantum tal-kumpens dovut lir-rikorrenti ghall-lezjoni tad-dritt fundamentali soffert minnhom:

---

[8] **Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020).
[9] **Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020).

-Ma jirrizultax illi l-konvenuta ma kinitx f'posizzjoni li thallas kera xierqa, u anzi jirrizulta illi l-konvenuta u zewgha xtraw u bieghu proprjeta waqt li din il-kirja kienet vigenti u illi l-konvenuta ghandha somma sostanzjali ta' flus depozitata f'kontijiet bankarji;
-L-isproporzjon fid-differenza bejn il-kera percepita u dik li setghet tkun percepita fis-suq hieles li kieku ma kinitx kontrollata bil-ligi;
-Iz-zmien li damu l-attur ibatu minn dan in-nuqqas ta` proporzjonalita;
-L-inerzja tal-Istat li baqa` passiv ghal tul irragjonevoli ta` zmien sabiex jipprova jirrimedja ghas-sitwazzjoni b`legislazzjoni ad hoc;
-Il-fatt illi l-atturi damu tul ta' zmien qabel ma bdew il-proceduri odjerni;
-Il-kera mhallsa mill-inkwilin.

B'referenza ghall-argument maghmul mill-atturi fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom illi l-kumpens dovut lilhom ghandu jkun fl-ammont ta' €291,489, il-Qorti tirrileva illi l-ammont pretiz mill-atturi huwa evidentement ezagerat. Kif gie spjegat aktar 'il fuq, il-kumpens likwidat f'kawzi ta' dan it-tip ghandu necessarjament jiehu kont tal-ghan legittimu fl-interess generali li ghalih kienet intiza l-mizura impunjata, u l-pretiza tal-atturi certament ma tiehux dan il-fattur in konsiderazzjoni.

Ikkonsidrat dan kollu, il-Qorti tqis illi l-kumpens pekunarju li ghandu jkun dovut lill-atturi huwa fl-ammont ta' hamsa u sittin elf ewro (€65,000) filwaqt illi l-kumpens non-pekunarju li ghandu jkun dovut lill-atturi huwa fl-ammont ta' ghaxart'elef ewro (€10,000).

Rigward it-talba tal-attur ghad-dikjarazzjoni ta' nullita tal-ligi in kwistjoni, il-Qorti tqis illi din it-talba ma tistax tigi milqugha. Il-Qorti taghmel referenza ghal dak li gie deciz mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Michael Angelo Briffa vs Nadia Merten** (24/04/2015), u cioe:

> " ... illi l-art. 6 tal-Kostituzzjoni jghid car illi "jekk xi ligi ohra tkun inkonsistenti ma` din il-Kostituzzjoni, ... il-ligi l-ohra ghandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett". Il-qorti ghalhekk, jekk issib ksur tal-Kostituzzjoni, ma tistax thalli illi, bis-sahha tal-art. 12(4) tal-Kap. 158, issir ilkonverzjoni tac-cens ghax jekk taghmel hekk tkun qieghda thalli li jinghata effett lil ligi wkoll safejn tkun inkonsistenti mal-Kostituzzjoni (Ara Cedric Mifsud et noe v. Avukat Generali u Carmelo Camilleri, Kost. 31 ta` Jannar 2014). Irrimedju ghalhekk jista` jkun biss illi l-qorti taqta` l-kawza bhallikieku

l-art. 12(4) ma ghandu ebda effett, i.e. billi ma thallix illi ssehh il-konverzjoni, bil-konsegwenza illi lkonvenuta tibqa` bla titolu."

Fi kliem iehor, dak li taghmel dan il-Qorti fejn jigi kkonstat ksur tad-drittijiet fondamentali minhabba l-operazzjoni ta' xi ligi inkonsistenti mal-Kostituzzjoni jew il-Konvenzjoni huwa illi ma taghtix effett lil dik il-ligi. Bil-konsegwenza ta' dan il-konvenut ma jkunx aktar jista' jistrieh fuq il-ligi impunjata sabiex ikompli jirrisjedi fil-fond in kwistjoni. Illi pero, kif gie ribadit f'diversi sentenzi ta' dawn il-qrati, jekk il-konvenuta ghandhix titolu fuq il-proprjeta mertu ta' dawn il-proceduri jew le hija kwistjoni li trid tigi ezaminata fil-forum appozitu, u cioe il-Bord Li Jirregola l-Kera u mhux f'dawn il-proceduri.

Decide

Ghal dawn il-motivi il-Qorti filwaqt illi tilqa' ir-raba u l-erbatax-il eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat u l-ewwel, ir-raba' u t-tmien eccezzjonijiet tal-konvenuta Caruana, u tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet:

Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara illi Mary Caruana qed izzomm il-fond mertu ta' dawn il-proceduri b'kirja taht il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili;

Tilqa' limitatament it-tieni talba u tiddikjara illi il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u l-emendi tal-Att X tal-2009, senjatament l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tal-atturi kif sanciti permezz tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, filwaqt illi tichad dik il-parti tat-talba li tirrigwarda l-artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;

Tilqa' limitatament it-tielet talba u tiddikjara illi l-konvenuta Caruana ma tistax tistrieh iktar fuq id-disposizzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009, senjatament l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili, ghall-kontinwata tgawdija taghha tal-fond in kwistjoni;

Tichad il-hames u s-sitt talba;

Tillikwida d-danni sofferti mill-atturi fis-somma ta' hamsa u sebghin elf (€75,000) li tirrapprezenta in kwantu ghal hamsa u sittin elf ewro (€65,000) danni pekunarji u in kwantu ghal ghaxart'elef ewro (€10,000) danni non-pekunarji, u tordna lill-Avukat tal-Istat ihallas is-somma hekk likwidata lill-atturi.

Spejjez, inkluz tal-konvenuta Caruana, jithallsu in kwantu ghal 90% mill-Avukat tal-Istat u in kwantu ghal 10% mill-atturi.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur