QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar l-Erbgħa
Għoxrin (20) ta' Ottubru 2021

Rikors Numru 62/2020 FDP

Fl-ismijiet

Rita Falzon (ID 543661M)

Vs

Dun Saverin sive Xavier Cutajar (ID 381047M) u l-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 10 ta' Marzu 2020, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbet is-segwenti:

   1. Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond Flat 2, numru 10, Triq Sant'Andrija, Ħal Lija, liema fond huwa wirt devolut lilha mid-defunt Salvatore Muscat kif jirriżulta mit-testment datat 27 ta' Awwissu 2013 fl-atti tan-Nutar Gerald Spiteri Maempel (Dok. A);

   2. Illi bis-saħħa ta' ftehim ta' kirja ta' aktar minn ħamsin (50) sena ilu, id-defunt Salvatore Muscat kien kera l-fond fuq imsemmi lil missier l-intimat Dun Saverin sive Xavier Cutajar li miet fl-2011;

3. Illi missier l-intimat baqa' jgħix fil-fond sa mewtu. Miegħu kien jgħix ibnu ossia l-intimat Cutajar;

4. Illi ladarba l-intimat kien jgħix fil-fond de quo flimkien ma' missieru sal-mument tal-mewt ta' dan tal-aħħar, mal-mewt tal-missier din il-kirja għaddiet għal fuq l-intimat bis-saħħa tad-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 li kienu laħqu daħlu in vigore, u kwindi ai termini tal-Artikolu 1531F tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

5. Illi l-intimat illum iħallas il-kera bir-rata ta' mitejn u seba' Ewro u sitta u għoxrin ċenteżmu (€207.26) fis-sena kif soġġett għall-awment kalkolat skond iż-żieda fl-għoli tal-ħajja, pagabbli kull sena bil-quddiem, u dan a tenur tal-Artikolu 1531C;

6. Illi l-kera li l-intimat iħallas huwa wieħed irriżorju meta kumparat mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq liberu. Inoltre anke meta din tiżdied kull tliet snin skond l-Indiċi ta' Inflazzjoni bl-operat tas-sub-inċiż 2 tal-Artikolu 1531C, il-kera xorta tibqa' ferm baxxa;

7. Illi inoltre kwalsiasi tentattiv għall-awment tal-kera ikun inutili stante illi dan ikun irriżorju minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, senjatament l-Artikoli 4 et seq tal-istess Kapitolu, li jorbot tali awment mal-kera li l-fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu, 1914;

8. Illi billi l-kera hija fissa bil-liġi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem għolew u llum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera attwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond jista' jġib f'suq ħieles, il-liġijiet applikabbli li jirregolaw l-kirja viġenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u ma jżommux il-bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin. Illi dan il-prinċipju ta' 'bilanċ ġust' bejn id-drittijiet tal-proprjetarji u tal-inkwilini ġie paċifikament determinat mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza Amato Gauci v. Malta (47045/06) u sensiela ta' sentenzi sussegwenti;

9. Illi għalkemm daħal fis-seħħ l-Att X tal-2009 sabiex itaffi d-diskriminazzjoni u l-inġustizzji li l-liġijiet speċjali tal-kera kienu ħolqu versu s-sidien ta' proprjetà, din l-istess liġi bl-ebda mod ma tgħin lill-esponenti peress li ma tinċidiex fuq il-kera 'ġusta' tal-fond de quo, u l-esponenti għadha mċaħħda milli tirċievi kera ġusta għall-proprjeta' tagħha, kif ukoll milli tużaha u tgawdiha bil-liberta', u dan kollu bi ksur tad-dritt fundamentali tagħha ta' proprjeta';

10. Illi effettivament bl-istat attwali tal-liġijiet viġenti, ir-rikorrenti m'għandhiex speranza tanġibbli li qatt tikseb ir-redditu reali tal-istess fond u kwindi li tgawdiha liberament kif ukoll li tieħu lura l-pussess tal-istess fond matul ħajjitha;

11. Illi jeżisti distakk fir-redditu reali bejn din il-proprjeta' u oħrajn simili fis-suq, liema distakk ser jiġi pruvat fil-mori tal-kawża, huwa tali li joħloq preġudizzju kbir, sproporzjonat u inġustifikat a detriment tar-rikorrenti;

12. Illi fil-14 ta' Ottubru 2019 (annessa u mmarkata Dok. Ċ) l-intimat ġie interpellat jirritorna l-fond in kwistjoni in vista tal-fatt li l-kera li kienet qed titħallas mill-intimat a tenur tal-liġijiet tal-kera viġenti kien tali li jikser jiksru id-drittijiet fondamentali tagħha. Illi, inoltre bi preġudizzju ulterjuri għall-ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, l-intimat ma kienx qiegħed juża l-fond b'mod regolari, kien qiegħed jippermetti terza persuna tidħol fl-istess fond mingħajr d-debita awtorizzazzjoni tar-rikorrenti u kien qiegħed iħalli l-imsemmi fond fi stat dilapidat u nieqes mill-manutenzjonijiet meħtieġa;

13. Illi madanakollu l-intimat naqas milli jottempera ruħu mat-talba tar-rikorrenti u għaldaqstant ir-rikorrenti ma baqgħetx taċċetta l-kera;

14. Illi din l-Onorabbli Qorti fil-kawżi riċenti Anthony Debono et. v. l-Avukat Ġenerali et. (8 ta' Mejju 2019) kif ukoll Catherine Tabone noe v. L-Avukat Ġenerali et. riċentement ikkristalizzat il-posizzjoni tagħha rigwardanti l-inkostituzzjonalita' (28 ta' Mejju 2019) tal-liġijiet tal-kera in vigore, ossia l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, il-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 fil-konfront tas-sidien ta' proprjeta' u ordnat lill-intimati inkwilini sabiex ma jibqgħux jistrieħu fuq il-protezzjoni offerta lilhom minn dawn l-istess liġijiet;

15. Illi għalhekk, fiċ-ċirkostanzi attwali u tenut kont ir-ratio decidendi tal-Qrati tagħna, l-esponenti umilment tissottometti illi l-liġijiet applikabbli li jirregolaw il-kirja viġenti tal-proprjeta' Flat 2, Numru 10, Triq Sant' Andrija, Ħal Lija, ossia l-Artikolu 1531C, 1531F tal-Kapitolu 16 u d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, senjatament l-Artikoli 3, 4 u 9(b) tal-istess Kapitolu, jiksru l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u dan billi b'mod diskriminatorju qed tiġi privata u mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha mingħajr ma tingħata kumpens xieraq għal tali privazzjoni;

Għaldaqstant ir-rikorrenti, in vista tal-fuq premess, titlob bir-rispett li dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha:-

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-liġijiet applikabbli li jirregolaw il-kirja viġenti tal-proprjeta' Flat 2, Numru 10, Triq Sant' Andrija, Ħal Lija, ossia l-Artikolu 1531C , 1531F tal-Kapitolu 16 u l-Artikoli 3,4 u 9(b) tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta jew liema minnhom, jilledu d-drittijiet tar-rikorrenti

għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħha bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem;

2. Tiddikjara nulli u bla effett fil-każ in eżami, l-Artikoli 1531C, 1531F tal-Kap 16, u l-Artikoli 3, 4 u 9(b) tal-Kap 69, jew liema minnhom, in kwantu jilledu d-drittijiet fundamentali u kostituzzjonali tar-rikorrenti kif sanċiti fid-disposizzjonijiet surriferiti tal -Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem;

3. Tagħti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha li huma xierqa fiċ-ċirkostanzi odjerni sabiex a) jiġu rimedjati l-vjolazzjonijiet tad-drittijiet fundamentali u proprjetarji subiti mir-rikorrenti, u b) jiġu protetti u imħarsa l-istess drittijiet kif sanċiti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem, inkluż li;

i. tiddikjara u tordna li l-intimat Cutajar m'għandux aktar id-dritt illi jinvoka l-Artikolu 1531F tal-Kap 16, u l-Artikoli 3 u 9(b) tal-Kap 69 sabiex jibqa' jabita ġewwa l-fond Flat 2, Numru 10, Triq Sant'Andrija, Ħal Lija;

ii. konsegwentement tittermina l-lokazzjoni de quo u tawtorizza lir-rikorrenti tirriprendi l-pussess tal-fond;

iii. kemm-il darba l-lokazzjoni ma tiġix itterminata, tiddikjara u tordna illi l-Artikolu 1531C tal-Kap 16, u l-Artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 ma jistgħux aktar jiġu invokati mill-intimat Cutajar;

iv. tillikwida l-kumpens xieraq pagabbli lir-rikorrenti għall-ksur tad-drittijiet fundamentali u kostituzzjonali subit minnha sa llum, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi, u tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex iħallsu l-kumpens hekk likwidat, u dan b'riserva għal kwalsiasi dannu ieħor subit u li għad tista' ssofri r-rikorrenti sa ma terġa' tiġi reintegrata interament fil-pussess liberu u reali godiment tal-proprjeta' tagħha;

Bl-ispejjeż kontra l-intimati jew min minnhom, li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni, u b'riserva għal kull azzjoni ulterjuri fir-rigward.

2. Rat illi fit-18 ta' Mejju 2020 l-**Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

1. Illi in suċċint il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li qed jiġi allegat li bit-tħaddim tal-liġijiet tal-kera partikolarment dawk ikkontemplati fil-Kap 16 u 69 tal-Liġijiet ta` Malta qed jilledu d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta` in kwistjoni kif protetti bl-Artikolu 37

tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Kap 319. L-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens li wara li għalqet il-kirja oriġinali hi kellha tidħol f'kirja sfurzata mal-intimat Cutajar mingħajr dritt li tieħu lura l-fond u mingħajr lanqas qegħda tirċievi mill-użu tiegħu, dħul jew kumpens xieraq meta wieħed iqis kemm jiswa l-post fuq is-suq u kemm jiswa l-valur li bih jista' jinkera li kieku ma kienx imħares bil-liġijiet speċjali.

2. Illi l-esponent jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir ta' l-esponenti ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti.

3. Illi qabel xejn ir-rikorrent trid iġġib l-aħjar prova rigward it-titolu li għandha fil-fond mertu ta` din il-kawża u ċioe` 10, Flat 2, Triq Sant Andrija, Lija.

4. Illi preliminarjament jiġi eċċepit li r-rikorrenti m'għamlitx użu mir-rimedji ordinarji provduti fil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-esponent huwa tal-fehma li r-raġuni prinċipali għaliex ir-rikorrenti fetħet din il-kawża m'hijiex as such minħabba li l-fond in kwistjoni qiegħed jiġi mikri iżda semmai minħabba li l-kera li qed iħallas l-intimat hija waħda baxxa wisq meta wieħed jikkonsidra l-valur fis-suq tal-fond. Sabiex ir-rikorrenti titlob żieda fil-kera tista' dejjem tagħmel talba f`dak is-sens lir-Rent Regulation Board.

5. Ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minħabba li l-kirja hija mħarsa bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li bħala liġi eżistenti qabel l-1962 tinsab protetta bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Illi f'dan il-każ, il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie introdott fis-sistema legali sa minn ħafna żmien qabel Marzu tal-1962. La dan hu hekk, allura fit-termini tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, din il-liġi ma tistax tkun soġġetta għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

6. Illi fi kwalunkwe każ r-rikorrenti ma jistgħux jistrieħu fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Dan għaliex dan l-artikolu mhuwiex applikabbli għas-sura tal-każ li għandna quddiemna għaliex hawnhekk m'għandniex każ ta' teħid ta' proprjetà iżda, jekk xejn, kontroll fl-użu tal-proprjetà;

7. Illi mingħajr pregudizzju għal-fuq espost, safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap 69 tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-ewwel protokoll huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjeta' ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjeta' demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvillup soċjali u ekonomiku

fl-interess tal-kollettivita. Il-provvedimenti tal-Kap 69 huma mmirati lejn ċirkostanzi speċjali fil-pajjiż li jinkwadraw ruħhom f`dawk iċ-ċirkostanzi speċjali li skont li jiġġustifikaw lil-leġislatur sabiex fl-interess nazzjonali jkun hu li b`liġi jistabilixxi l-kumpens.

8. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap 16 f`dak li jirrigwarda ammont fil-kera għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma tistgħax tallega ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha.

9. Illi jsegwi għalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandhiex tevalwa din l-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjeta` imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proprozjonalita` fid-dawl tar-realta` ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

10. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta` ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

11. Illi jġi enfasizzat li fil-każijiet Amato Gauci v. Malta, Saliba v. Malta u Ghigo v. Malta il-Qorti Ewropeja kienet waslet għal konklużjoni li kien hemm sproporzjonalita` u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji biss f`dawk il-każijiet u f`dawk iċ-ċirkostanzi partikolari u allura ma stabbilew ebda prinċipju universali. Id-deċiżjonijiet ikkwotati mir-rikorrenti jikkostitwixxu stat biss fil-konfront tal-partijiet f`dawk il-każijiet partikolari.

12. Illi mis-suespost isegwi li ma hemm ebda ksur ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jew l-Artikolu 1 ta' Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja.

13. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

14. Bl-ispejjeż.

3. Rat illi l-intimat Cutajar irrisponda għal dak mitlub fil-25 ta’ Mejju 2020 billi qajjem is-segwenti difiżi:

1. *Preliminarjament, l-esponent jeċepixxi n-nuqqas ta’ kompetenza ta’ din il-Qorti sabiex tiddeċiedi fuq it-talbiet attriċi biex tottjeni l-iżgumbrament tal-esponenti mill-fond li qed tallega li hu tagħha, u*

ċioe' l-appartament numru 2/10, Triq Sant Andrija, Lija u dan peress illi din il-kompetenza hija vestita biss fil-Bord li Jirregola l-Kera' ai termini tal-Artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili u tal-Artikolu 16(4) tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri (illum Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta).

2. *Illi jekk l-attriċi ħasset illi l-kera kienet baxxa wisq kellha kull jedd titlob l-istess Bord tal-Kera, għal aġġustament fil-kera jekk tħoss li hija meħtieġa.*

3. *Illi din il-Qorti għandha wkoll tonqos milli teżerċita s-setgħat tagħha taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea ai termini tal-proviso tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-proviso tal-tal-Artikolu 4(2) tal-Att dwar il- Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) billi l-attriċi naqset milli teżawrixxi r-rimedji ordinarji disponibbli skond il-liġi.*

4. *Illi din il-Qorti ukoll m'hijiex dik legalment maħluqa biex tkun kompetenti biex tevalwa r-relazzjoni li kien hemm bejn żewġ individwi privati, u ċioe' l-esponent u d-defunt Salvatore Muscat; liema relazzjoni kienet waħda tajba ħafna li kienet testendi saħansitra mal-familja tal-esponent tul iż-żminijiet li għalhekk qatt ma kien hemm xi talba għal xi żieda fil-kera ħlief bl-emendi tal-2010*

5. *Illi l-esponenti mhumiex leġittimi kuntraditturi fil-kawża odjerna u għalhekk għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju, billi din l-azzjoni kellha tinġieb biss kontra l-Gvern jew entita' pubblika oħra li huma vestiti skond il-Kostituzzjoni jew il-liġi li jiggarantixxu l-garanzija tat-tħaris tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem ai termini tal-istess Kostituzzjoni u tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea.*

6. *Illi f'kwalunkwe każ b'din il-kirja mertu ta' din il-kawża, u fiż-żmien li saret, l-attriċi ma tistax tinvoka ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni peress illi din hija espressament mhux permissibli jew possibli għax Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa ċar f'dan ir-rigward.*

7. *Illi bla preġudizzju għal dak kollu dikjarat hawn fuq, allavolja kien hemm diversi kawżi fejn il-Qorti dikjarat li kerejja ma setgħux jibqgħu jistrieħu fuq il-protezzjoni offerta lilhom bil-liġi, xorta kull każ kien differenti u l-ebda persuna li ma kellhiex saqaf ieħor fuq rasha ma spiċċatx barra fit-triq għax l-ebda lokazzjoni bħal din ma ġiet terminata.*

8. *Illi barra illi l-attriċi kellha r-rimedji msemmija fil-Bord li Jirregola l-Kera, l-emendi li saru bid-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009 kienu immirati sabiex il-kera tibda tiġi aġġustata, tant illi l-esponent mal-*

ewwel beda iħallas l-ammont stipulat bil-liġi u anke kull awment dettat bis-saħħa tal-istess liġi.

9. *Illi mingħajr preġudizzju, l-ebda kawża ma għandha tkun diretta kontra l-esponenti għaliex l-attur Dun Saverin dejjem wettaq l-obbligi kuntrattwali u legali kollha kemm ilu jgħix fil-post, kif għamlu ukoll l-ġenituri tiegħu li għexu fil-post qablu u miegħu. Fil-fatt kif dikjarat fir-rikors promotur il-ftehim tal-kirja sar aktar min ħamsin (50) sena, ilu meta d-defunt Salvatore Muscat kien krieh lill-missier l-esponent u li l-istess missier l-esponent baqa' jgħix fil-fond sa mewtu bl-esponent dejjem baqa' jgħix ħajtu fl-istess fond sal-ġurnata tal-lum.*

10. *Illi li l-fond tħalla fi stat dilapidat u nieqes mill-manutenzjoni meħtieġa hija allegazzjoni totalment infondata fil-fatt u fid-dritt, għax mhux talli l-esponent ħa ħsieb il-post imma saħansitra għamel xogħol ta' restawr estensiv u mhux biss ta' manutenzjoni. Fil-fatt, peress illi l-post huwa antik ħafna u għalhekk umduż, minflok li l-esponent għatta l-ħsarat li fih, ħa ħsieb illi tinbarax il-ġebla kollha tas-sular t'isfel, waqt li anke nfetħu l-fili biex isir restawr kif suppost u mhux tiswija kosmetika jew superfiċjali.*

11. *Illi allovolja dawn il-materji ukoll mhumiex kompetenza ta' din il-Qorti, xorta l-esponent qed jiddikjara li la kien hemm u lanqas hemm xi persuna oħra tgħix fil-fond u għalhekk dak li qed tinsinwa l-attriċi hija biss intiża sabiex tagħti l-impressjoni illi l-esponenti qed jippermetti lil terza persuna tidħol fil-fond sabiex l-istess tkun tista' tabita fih wara l-mewt tiegħu. Waqt li ta' min isemmi li tul il-kirja l-esponent jista' jaħħal min irid ġo daru, xorta l-attriċi setgħet żgur tivverifika li ma' Dun Saverin ma joqgħod ħadd.*

12. *Illi l-allegazzjoni illi l-fond mhux qed jiġi użat b'mod regolari huwa wkoll allegazzjoni li ta' min jistmerra għax l-attriċi taf illi l-fond hija d-dar residenzjali tiegħu, kif kienet ukoll tal-ġenituri tiegħu minn dejjem. Barra minn hekk, l-attriċi taf li l-esponent jagħmel ċertu żmien fis-sena msiefer peress illi jagħmel xogħol missjunarju ma' dawk in-nies l-aktar fil-bżonn. Fil-fatt, kien l-Isqof li bagħtu jagħmel xogħol tant fejjiedi barra minn xtutna u żgur li l-fatt illi ma jkunx kuljum fis-sena f'Malta m'għandux jitqies li b'xi mod abbanduna l-fond jew ħa residenza x'imkien ieħor. Jiġi miżjud ukoll illi l-liġi hija ċara meta persuna għandha titqies li mhijiex qed toqgħod b'mod regolari, li żgur m'humiex meta wieħed isiefer fuq xogħol jew wisq inqas jekk bniedem jintbagħat jagħmel missjoni mal-ifqar fost il-fqar.*

13. *Illi l-attriċi qed tilmenta wkoll illi bill-liġijiet viġenti, m'għandhiex speranza tanġibbli li qatt tikseb ir-redditu reali tal-istess fond u kwindi li tgawdih liberament kif ukoll li tieħu lura l-pussess tal-fond matul ħajjitha. Illi b'kull dovut rispett, ħarsa lejn in-numri tal-karti tal-*

identita' tal-attriċi u 1-esponenti, jidher ċar illi l-esponent għandu eta ferm avvanzata ħdejn l-attriċi. Fil-fatt, wara operazzjoni serja ta' bypass hija l-ħniena t'Alla li l-esponenti, anzjan ta' 73 sena għadu fostna jagħmel il-ġid ma dawk l-aktar fil-bżonn.

14. *Illi l-attriċi lanqas ma tista' tinsinwa illi ilha isoffri xi preġudizzju serju fir-rigward tat-tgawdija tal-fond meta fil-fatt Salvatore Muscat miet f'inqas min sena qabel ma ġiet intavolata din il-kawża u għalhekk dan il-fond iddevolva fuq l-attriċi ftit xhur ilu biss.*

15. *Illi l-attriċi ma tistax teċepixxi l-ipoteżi li kieku Salvatore Muscat kien jieħu aktar kera mill-esponenti kienet tagħmel xi differenza fi flus li setgħet wirtet min għandu għax skond it-testment anness mar-rikors promotur, il-bilanċ kollu tad-depositi bankarji u titoli li jirrapreżentaw flus li kien jippossjedi f'jum mewtu kellhom imorru għal karita'.*

16. *Illi fuq dak allegat illi qed jinħoloq preġudizzju kbir, spoporzjonat u inġustfikat a detriment tar-rikorrenti, tajjeb illi wieħed jgħid illi din il-Qorti dejjem saħqet biex tatwa dak li hu ġust u proporzjonat, u għalhekk il-fatt illi jekk Dun Saverin jiġi żgumbrat minn daru m'għandux saqaf ieħor fuq rasu waqt li l-attriċi wirtet ammont sabiħ ta' beni u propjeta mid-defunt kuġin tagħha Salvatore Muscat.*

17. *Illi huwa tajjeb li l-Qorti tinnota illi fl-ittra msemmija tal-14 ta' Ottubru 2019, fejn l-attriċi infurmat lill-esponenti li kienet saret is-sid tal-fond in kwistjoni, ma tantx ħliet żmien għax fl-istess ittra nfurmatu illi riedet l-fond lura mingħajr dewmien.*

18. *Illi allavolja qed jiġi allegat illi l-esponenti naqas milli jottempra ruħu mat-talba attriċi miktuba fl-ittra msemmija, fit-22 ta' Ottubru 2019 l-esponenti permess tal-konsulent legali tiegħu kiteb lura l-ittra datata (annessa u mmarkata bħala DOK B) fejn wera id-dispozizzjoni tiegħu li kien lest jasal għal xi tip ta' ftehim bla preġudizzju waqt li xejjen l-allegazzjonijiet fil-konfront tiegħu.*

19. *Illi saħansitra wara li ntbagħtet dik l-ittra, permess ta' korrespondenza elettronika (annessa u mmarkata bħal DOK C) il-konsulent legali tal-esponenti ukoll wera disponabilita' assoluta illi kif is-sitwazzjoni tiġi lura għan-normal fil-pajjiż, kien dispost illi ssir spezzjoni bil-perit tal-attriċi fuq il-fost. Madankollu, wara din il-korrespondenza kollha l-attriċi għażlet illi tintavola kawża b'urġenza fl-aktar żmien ta' kalamita' dinija meta l-Qrati kellhom jitħallew joperaw għal każijiet verament urġenti u żgur mhux meta nies vulnerabbli bħall-esponenti huma ordnati li ma joħorġux mid-dar.*

20. *Illi allavolja huwa allegat li l-attiriċi ma baqgħetx taċċetta l-kera għax l-esponent naqas ii jottempra ruħu mat-talbiet tagħha, dan mhuwiex minnu għax l-attriċi qatt ma aċċettat il-kera.*

21. *Illi għalhekk dak allegat illi kwalsiasi tentattiv għall-awment tal-kera ikun inutli stante li din tibqa' irriżorja, l-esponent jerġa' jiddikjara illi l-attriċi lanqas ippruvat tiltaqa' mal-esponent u tasal bil-kelma t-tajba, minkejja li kien hemm il-korrispondenza biex turi dan.*

22. *Għar-raġunijiet fuq esposti u dawk ir-raġunijiet l-oħra li ser jinġiebu waqt is-smiegħ ta' din il-kawża, it-talbiet kollha attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Provi:

4. Rat l-affidavit ta' **Rita Falzon** ippreżentat fl-24 ta' Ġunju 2020 (fol 54).

5. Rat l-affidavit tan-**Nutar Gerard Spiteri Maempel** ippreżentat fl-24 ta' Ġunju 2020 (fol 57).

6. Rat l-affidavit ta' **Dun Saverin sive Xavier Cutajar** ippreżentat fil-5 ta' Ottubru 2020 (fol 75).

7. Rat in-nota ta' Dun Saverin sive Xavier Cutajar, ossija relazzjoni ta' Nutur John Cachia Zammit, minflok ir-riċerki tar-Reġistru Pubbliku li turi li Dun Saverin ma għandux ebda immobbli f'ismu.

8. Rat ir-relazzjoni tal-**Perit Joe Grech** nominat, fuq talba rikorrenti, mill-Qorti w ippreżentata fil-11 ta' Novembru 2020 (fol 104).

9. Rat ir-risposti tal-Perit Joe Grech għad-domandi in eskussjoni tal-intimat Xavier Cutajar ippreżentata fis-16 ta' Marzu 2021 (fol 127).

10. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet bil-miktub tar-rikorrenti ippreżentata fit-13 ta' Lulju 2021 (fol 132).

11. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet bil-miktub ta' l-intimat Cutajar ippreżentata fit-13 ta' Lulju 2021 (fol 135).

12. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet bil-miktub tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fit-13 ta' Lulju 2021 (fol 150).

13. Rat illi fit-13 ta' Lulju 2021 il-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum.

Ikkunsidrat

14. Jirriżulta, mill-provi prodotti, li r-rikorrenti hija sid tal-fond Flat 2, Numru 10, Triq Sant Andrija Ħal-Lija, liema fond kien oriġinalment mikri lill-missier l-intimat, aktar min 50 sena ilu.

15. Jirriżulta li l-fond in kwistjoni kien oriġinarjament jappartjeni lil Salvatore Muscat, u l-imsemmi fond iddevolva fuq ir-rikorrenti wara l-mewt ta' Salvatore Muscat, li miet fl-24 ta' April 2019. Ir-rikorrenti esebiet mal-affidavit tagħha id-dikjarazzjoni *causa mortis* datata 27 ta' Marzu 2020 fl-atti tan-nutar Gerard Spiteri Maempel (fol.44).

16. Jirriżulta ukoll li meta miet Salvatore Muscat fit-2019 l-intimat Dun Saverin Cutajar, li kien baqa' jgħix fl-imsemmi fond ma' missieru sad-data tal-mewt tiegħu, kompla jirrisjedi fil-fond in kwistjoni u baqa' jħallas il-kera b'rata ta' Euro 207.26 a tenur tal-Artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili.

17. Jirriżulta wkoll li r-rikorrenti interpellat lill-intimat jirritorna l-imsemmi fond permezz ta' ittra legali datata 14 ta' Ottubru 2019 eżebita bħala Doc B mar-rikors promotur.

18. Jirriżulta li ġie ippreżentat ir-rapport tal-perit nominat mil-Qorti, il-Perit Joe Grech fejn il-valur tas-suq tal-fond Flat 2 Numru 10 Triq Sant Andrija Ħal-Lija ġie smat għall-valur ta' Ewro 165,000.

19. Il-Perit Joe Grech ikkonstata wkoll il-valur lokatizzju tal-fond mis-sena 2011 sas-sena 2020.

- Il-valur lokatizzju fl-2020 kien ta' Ewro 4,500 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2019 kien ta' Ewro 4,675 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2018 kien ta' Ewro 4,125 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2017 kien ta' Ewro 3,850 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2016 kien ta' Ewro 3,600 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2015 kien ta' Ewro 3,575 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2014 kien ta' Ewro 3,450 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2013 kien ta' Ewro 3,150 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2012 kien ta' Ewro 2,975 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2011 kien ta' Ewro 2,975 fis-sena

20. Għad-domandi in eskussjoni ta' l-intimat, Dun Saverin Cutajar, il-Perit wieġeb li meta sar l-aċċess kien jidher li l-fond kien abitat, fil-pjan terran kien hemm xi xogħolijiet, iżda l-ewwel sular jidher abitabbli. Iddeskriva li il-faċilitajiet sanitarji huma rudementali, m'hemmx fejn wieħed jista' jinħasel f'banju jew shower. Ikkonferma li fis-sular ta' isfel hemm għaddej xogħolijiet ta' restawr. Wieġeb ukoll li l-fond mhuwiex fi stat dilapidat.

Ikkunsidrat

21. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti qiegħda, permezz tal-azzjoni preżenti, tilmenta li l-operazzjoni tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti, u l-istess Artikolu 1531C qed jagħtu d-dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Cutajar, u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-fond, konsegwentement qiegħda tikkontendi li dan qed jikser l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

22. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-intimat Dun Saverin sive Xavier Cutajar qajjem, is-segwenti difiżi:

1) In-nuqqas ta' kompetenza ta' din il-Qorti in vista li din il-kompetenza hija vestita biss fil-Bord Li Jirregola l-Kera ai termini tal-Artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili.
2) Ir-rikorrenti setgħet titlob awment tal-kera lill-Bord Li Jirregola l-Kera.
3) Ir-rikorrenti naqset milli teżawrixxi r-rimedji ordinarji a tenur tal-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-proviso tal-Artikolu 4 (2) tal-Att Dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Liġġijiet ta' Malta).
4) Qatt ma kien hemm talba għal żieda fil-kera.
5) L-intimat mhuwiex il-leġittimu kontradittur u għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju.
6) M'hemmx ksur abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma japplikax għall-każ in eżami.
7) Ebda lokazzjoni bħal din ma giet terminata u l-inkwilin spiċċa barra.
8) L-emendi tal-Att X tal-2009 kienu immirati sabiex il-kera tiġi aġġustata.
9) F'kull każ, l-intimat Cutajar ma jistax jitqies li kiser id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.
10) M'huwiex minnu li l-fond tħalla fi stat dilapidat. Din hija biss allegazzjoni.
11) Dun Saverin joqgħod fil-fond waħdu.
12) M'huwiex minnu li l-fond mhuwiex użat regolarment.
13) L-ilment tar-rikorrenti li ma tistax tirriprendi lura l-fond m'huwiex ġustifikat minħabba l-eta` tal-intimat.
14) Il-fond in kwistjoni m'ilux li ddevolva fuq ir-rikorrenti. Għalhekk, m'ilhiex issofri preġudizzju.
15) Ir-rikorrenti ma tistax issostni l-ipoteżi li kieku Salvatore Muscat kien jieħu aktar kera mill-intimat, kienet tagħmel xi differenza.
16) Dun Saverin m'għandux saqaf ieħor, għalhekk m'għandux jiġi żgumbrat għaliex ir-rikorrenti m'hijiex tbati preġudizzju kbir u sproporzjonat.

17) Meta r-rikorrenti interpellat lill-intimat b'ittra legali għaliex riedet il-fond lura l-intimat Cutajar, ipprova jirrispondi u jiddjaloga biex il-partijiet jaslu f'kompromess, anke tramite korrispondenza legali da parti tal-avukat tiegħu, u huwa baqa' jottempera ruħu mal-liġijiet u r-regolamenti billi ħallas il-kera u kienet ir-rikorrenti li ma aċċettatx il-kera, b'mod li r-rikorrenti ma ppruvatx tiltaqa` miegħu biex jiddjalogaw u jilħqu ftehim.

23. **Dwar l-ewwel, it-tieni, it-tielet u r-raba' eċċezzjonijiet**, jirriżulta l-intimat Cutajar qed isostni li r-rikorrenti kellha tirrikorri għall-Bord Li Jirregola l-Kera biex tiġi aġġustatuta l-kera, u mhux għal dan il-każ.

24. Il-Qorti tosserva li anke kienu r-rikorrenti kienet tirrikorri għall-Bord Li Jirregola L-Kera, sabiex tiġi aġġustata l-kera u tirrifletti ż-żminijiet tal-lum, xorta waħda l-kera ma kintix ser togħla b'mod li tirrifletti l-valur lokatizzju kif ikkonstatat mill-perit espert nominat, b'hekk l-ammont ipperċepit jibqa' ferm anqas minn dak valutat skont il-valur lokatizzju tal-lum. Minbarra hekk, il-Bord Li Jirregola l-Kera jista' biss jistħarreġ kwistjonijiet bejn is-sid u l-inkwilin, u bl-ebda mod ma jista' jistħarreġ ilmenti Kostituzzjonali b'referenza għall-ksur tad-drittijiet tal-bniedem. Għalhekk, bl-ebda mod, ma jista' jingħad, li r-rikorrenti ma eżawrietx ir-rimedji ordinarji a tenur tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-proviso 4(2) tal-Att Dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

25. Għaldaqstant, il-Qorti qiegħda tiċħad l-ewwel, it-tieni, it-tielet u r-raba' eċċezzjonijiet tal-intimat Cutajar.

26. **Dwar il-ħames eċċezzjoni**, jirriżulta li l-intimat Cutajar eċċepixxa li mhuwiex il-leġittimu kontradittur.

27. F'dan il-kuntest, huwa relevanti dak ritenut fil-ġursiprudenza nostrana. Il-qofol tal-azzjoni ta' ilment dwar ksur ta' jedd fundamentali huwa l-għoti ta' rimedju xieraq għal tali ksur, minbarra s-sejbien fih innifsu tal-ksur. (Ara **Raymond u Geraldine Cassar Torregiani vs A.G. et** deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Frar 2013). F'dan il-każ kompla jingħad hekk:

> *"Illi l-Qorti tagħraf il-fatt li l-kwistjoni dwar min għandu jwieġeb għall-ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali tal-bniedem ilha żmien tkidd lil min ikun involut f'kawża bħal* dawn Biż-żmien tfasslu, regoli ta' prattika biex *jingħaraf kontra min kawża bħal* din imissha titressaq ... il-ħsieb dejjem *kien ... biex jiġi mistħarreġ min tassew jista' jagħti r-rimedju f'każ li jirriżulta li l-ilment tal-ksur tad-dritt fundamentali kien wieħed mistħoqq".* (Ara wkoll **Abela vs il-Prim Ministru et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 1990 LXXIV.i.261; Joseph **M. Vella et vs Kummissarju tal-Pulizija et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 1990).

28. Infatti, huwa prinċipalment obbligu tal-Istat u mhux tal-inkwilin li jassigura li d-drittijiet fundamentali taċ-ċittadini ma jinkisrux. Mhuwiex obbligu tal-intimat bħala inkwilin, li jara li l-liġijiet tal-pajjiż ikunu konduċenti għal sistema ġusta ta' kera. (Ara **Gatt vs Avukat Ċenerali et** deċiża fil-5 ta' Lulju 2011).

29. Madanakollu, l-intimat bħala inkwilin għandu l-interess ġuridiku neċessarju sabiex ikun parti f'dan il-kaz, in vista tal-fatt ukoll, li jrid jitħares l-interessi tiegħu bħala inkwilini fil-fond *de quo*. (Ara **Anthony Cesareo et vs L-Avukat Ġenerali** (84/2018/1) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021). Għalkemm, l-intimat Cutajar mhuwiex ser jiġi tenut responsabbli għal danni u spejjeż ġudizzjarji, iżda xorta għandu l-interess li jkunu parti fil-każ odjern, b'hekk mhuwiex ser jinħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju.

Għaldaqstant, tiċħad il-ħames eċċezzjoni tal-intimat Cutajar.

30. **Dwar is-sitt eċċezzjoni**, dan ġie eċċepit ukoll mill-Avukat tal-Istat. Għalhekk, din il-kwistjoni sollevata wkoll mill-Avukat tal-Istat, ser tiġi trattata aktar 'il quddiem fil-mertu.

31. **Dwar is-seba' u t-tmien eċċezzjonijiet**, fejn ġie eċċepit li ebda lokazzjoni bħal din ma ġiet terminata b'mod li l-inkwilin spiċċa barra. Inoltre`, ġie sostnut ukoll tramite t-tmien eċċezzjoni li l-Att X tal-2009 kien immirat sabiex is-sitwazzjoni dwar il-kirjiet tiġi aġġustata.

32. Din il-Qorti tosserva, li għalkemm huwa minnu li bl-Att X tal-2009, saru aġġustamenti u meljoramenti, madanakollu, jekk sid il-fond jibqa' xorta jirċievi kera irriżorja komparata mal-valur tal-fond, ma jistax jingħad li m'hemmx vjolazzjoni tad-drittijiet tal-bniedem. Il-fatt innifsu li l-inkwilin, ladarba protett mill-istess liġijiet viġenti mhuwiex jiġi żgumbrat fil-ġurisprudenza kostanti mogħtija mill-Qorti, ma jimpinġix dwar il-fatt, jekk hemmx vjolazzjoni tad-drittijiet tal-Bniedem.

33. Għaldaqstant, tiċħad is-seba' u t-tmien eċċezzjonijiet tal-intimat Cutajar.

34. **Dwar id-disa' eċċezzjoni**, ġie sostnut li l-intimat Cutajar ma jistax jitqies li kiser id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti. Di fatti, din il-kwistjoni diġà ġiet trattata aktar 'il fuq fil-ħames eċċezzjoni. Illi huwa prinċipju ben stabbilit fil-ġursiprudenza li huwa l-Istat li huwa responsabbli għall-ksur tad-drittijiet tal-bniedem għaliex huwa l-Istat li jilleġisla.

35. Għalhekk, tilqa' d-disa' eċċezzjoni tal-intimat Cutajar.

36. **Dwar l-għaxar, il-ħdax, it-tnax u t-tlettax-il eċċezzjoni** tal-intimat, dawn jistgħu jiġu trattati flimkien għaliex konnessi, ġie eċċepit, li mhuwiex minnu li l-fond tħalla fi stat dilapidat, Dun Saverin joqgħod fil-fond wahdu, mhuwiex minnu li huwa ma jagħmilx użu mill-imsemmi fond regolarment, kif allegat.

Inoltre`, tramite l-ħdax-il eċċezzjoni ġie sostnut li mhuwiex minnu li r-rikorrenti ma tistax tirriprendi lura l-fond minħabba l-eta` avvanzata tal-intimat.

37. Il-Qorti tosserva illi dak sostnut fl-għaxar, ħdax u tnax-il eċċezzjoni ma jreġġix f'każ Kostituzzjonali ta' din ix-xorta għaliex dak mistħarreġ huwa strettament dwar ksur ta' drittijiet fondamentali u mhux allegazzjonijiet dwar l-istat tal-fond *de quo*. Di piu`, l-fatt li l-intimat jinsab avvanzat fiż-żmien huwa fattur li jiġi kkunsidrat finalment minn din il-Qorti. Madankollu, l-eta` tal-intimat per se, ma timpinġix fuq il-fatt jekk hemmx ksur o meno tad-drittijiet fondamentali tal-bniedem.

38. Għaldaqstant, tiċħad l-għaxar, il-ħħdax, it-tnax u t-tlettax-il eċċezzjoni tal-intimat Cutajar.

39. **Dwar l-erbatax eċċezzjoni**, ġie sostnut mill-intimat, li l-fatt li l-fond in kwistjoni m'ilux li ddevolva fuq ir-rikorrenti, hija m'ilhiex issofri preġudizzju. Din hija materja li għandha tiġi mistħarrġa minn din il-Qorti aktar 'il quddiem f'termini ta' kumpens. It-terminu ta' żmien ta' kemm ilu jseħħ preġudizzju mhuwiex minnu nnifsu determinanti dwar jekk hemmx leżjoni ta' drittijiet fondamentali jew le.

40. Għalhekk, din l-eċċezzjoni qed tiġi wkoll respinta.

41. **Dwar il-ħmistax-il eċċezzjoni**, fejn ġie sostnut li l-ipoteżi tar-rikorrenti li setgħet ġiet ipperċepita aktar kera, mhijiex sinifikanti, din il-Qorti tqis, li r-rikorrenti tista' tilmenta dwar il-perjodu ta' żmien minn meta hija saret sid tal-fond. Għalhekk, kull ipoteżi dwar dħul ta' kera fil-passat, ma jistax jitqies determinanti għal jekk hemmx ksur tad-drittijiet fondamentali fir-rigward tagħha.

42. Għalhekk, tilqa' l-ħmistax-il eċċezzjoni.

43. **Dwar is-sittax-il eċċezzjoni**, ingħad, li l-intimat Dun Saverin m'għandux saqaf alternattiv b'hekk m'għandux jiġi żgumbrat peress li r-rikorrenti mhijiex tbati preġudizzju sproporzjonat.

44. Din il-Qorti tirrileva li, ladarba ġie stabbilit li l-intimat mhuwiex responsabbli għal ebda ksur ta' drittijiet fondamentali fil-konfront tar-rikorrenti, l-intimat m'għandux jiġi żgumbrat mill-imsemmi fond. Nonostante, dan il-fatt, ma jistax jiġi kkunsidrat u aċċettat li r-rikorrenti ma sofrietx preġudizzju sproporzjonat. Għalhekk, tilqa' limitatament u in parte s-sittax-il eċċezzjoni billi din il-Qorti mhijiex ser tordna l-iżgumbrament tal-intimat mill-imsemmi fond.

45. **Dwar is-sbatax-il eċċezzjoni u r-rimanenti eċċezzjonijiet,** l-interpellazzjoni tar-rikorrenti u l-korrispondenza u n-nuqqas ta' djalogar fir-rigward biex jintlaħaq ftehim bejn il-partijiet, evidentament mhijiex il-pern tal-kawża in materja, u dak eċċepit f'dawn l-eċċezzjonijiet bl-ebda mod ma jimpinġi fuq il-mertu tal-każ odjern u fuq l-istħarriġ li għandu jsir.

46. Għalhekk, tiċħad is-sbatax il-eċċezzjoni u r-rimanenti eċċezzjonijiet tal-intimat Cutajar.

Eċċezzjonijiet Preliminari tal-Avukat tal-Istat

47. Preliminarjament, l-Avukat tal-Istat qed jeċċepixxi **fit-tielet eċċezzjoni** li r-rikorrenti għandha ġġib prova ċara tat-titolu tagħha.

48. Jirriżulta, mill-provi prodotti, li oriġinarjament l-imsemmi fond kien jappartjeni lil Salvaltore Muscat u l-fond ddevolva fuq ir-rikorrenti wara l-mewt tad-defunt Salvatore Muscat. Hija eżebiet kopja tat-testment datat 27 ta' Awissu 2013 fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel (Dok A) u id-dikjarazzjoni *causa mortis* datata 27 ta' Marzu 2020 fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel ma' l-affdavit tagħha a fol 44 tal-proċess.

49. Għalhekk, fid-dawl tas-suespost, tiċħad it-tielet eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat għal dak li jirrigwarda l-prova tat-titolu.

50. L-Avukat tal-Istat, tramite, **r-raba' eċċezzjoni** sostna li r-rikorrenti ma eżawrietx ir-rimedji ordinarji billi ma rrikorrietx għal-Bord Li Jirregola l-Kera.

51. Din il-kwistjoni diġa' ġiet trattata aktar 'il fuq f'para 21 permezz ta' l-ewwel eċċezzjonijiet preliminari tal-intimat, kwindi a skans ta' repetizzjoni, tiċħad ir-raba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

Meritu tal-każ

52. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, wara l-kirja rigward il-fond Flat 2, numru 10, Triq Sant Andrija, Ħal-Lija billi qed jiġi sostnut li qed jiġu vvjolati d-drittijiet tar-rikorrenti bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini, ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u tal-Att X tal-2009 meta qed jingħata d-dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat.

53. Il-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra dan il-każ, fl-ottika tad-difiżi mqajma mill-intimat l-Avukat tal-Istat.

Artikolu 37

54. Fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet, ġie eċċepit li r-rikorrenti ma tistax tinvoka l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, għaliex huwa inapplikabbli. Inoltre`, b'referenza għall-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea,

ġie eċċepit, li l-marġini tal-Istat huma wiesgħa u l-Istat għandu jedd li jilleġisla biex jikkontrolla l-proprjeta` għall-interess ġenerali.

55. Fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jissottolinea li fil-każ in eżami, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma japplikax, stante li ma jokkorrux l-estremi tal-ewwel paragrafu tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, in kwantu hawn non si tratta ta' teħid ta' proprjeta`, jew ta' jedd fuqha taħt xi forma jew oħra iżda ta' limitazzjoni tal-użu tal-istess proprjeta`. Għalhekk, l-argument prinċipali tal-Avukat tal-Istat huwa li l-Kap 69, ma jistax ikun soġġett għall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Fi kliem ieħor l-Avukat tal-Istat sostna li l-ilment tar-rikorrenti jesorbita 'l barra minn dak imħares fl-imsemmi artikolu.

56. Fil-fatt, fis-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, ġie sottolineat li hemm qbil fil-ġurisprudenza lokali, li biex ikun hemm ksur jew leżjoni tal-Artikolu 37 (1) tal-Kostituzzjoni jeħtieġ illi jiġru tlett ħwejjeġ (i) it-tehid imġiegħel tal-proprjeta` (ii) il-kumpens offrut irid ikun wieħed mhux xieraq (iii) jeħtieġ li jkun hemm mankanza ta' aċċess lill-Qrati u anke nuqqas ta' dritt ta' Appell (Ara **Philip Amato Gauci vs Avukat Ġenerali et** deċiża fis-16 ta' Novembru 2004 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2006. Dwar l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, fir-risposta tiegħu l-Avukat tal-Istat, jissottolinea, li jridu jiġu mistħarrġa l-elementi li jsawru dan l-artikolu. Saret referenza għall-interferenza tal-Istat fuq id-dritt ta' proprjeta`, fejn ġie sostnut li l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa biex jidentifika u jilleġisla fl-interess ġenerali, sabiex jipproteġi persuni ma jitkeċċewx mid-dar ta' abitazzjoni.

57. Minn naħa l-oħra, r-rikorrenti ma taqbel xejn ma' dak eċċepit mill-Avukat tal-Istat u tikkontendi illi sofriet leżjoni tad-dritt tagħha stante li baqgħet tirċievi kera annwali miżera ta' Ewro 207.26 meta l-valur lokatizzju tal-fond *de quo* ġie stmat mill-Perit Tekniku maħtur mill-Qorti għal Ewro 4,500 fis-sena u Ewro 375 fix-xahar. Ġie sottolineat ukoll fis-sottomissjonijiet tar-rikorrenti, li l-leżjoni prinċipali lamentata mir-rikorrenti hija l-kera irriżorja li ma tikkombaċjax mal-valur lokatizzju offert fis-suq. Ġie sostnut mill-istess rikorrenti, li minkejja d-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009, ma serviex biex itaffi d-diskriminazzjoni sofferta minnha peress li anke bl-operat tas-subinċiż 2 tal-Artikolu 1531C, il-kera tibqa' ferm baxxa. Ir-rikorrenti qed tilmenta wkoll li m'hemmx garanzija proċedurali u termini raġonevoli, li ser tirċievi l-proprjeta` libera u franka minn kull inkwilinat, iżda l-inkwilinat baqa' jintiret *ex lege* meta l-proprjeta` hija tar-rikorrenti.

58. B'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, ir-rikorrenti sostniet li għalkemm is-setgħa tal-Istat li jindaħal għall-ġid nazzjonali hija setgħa wiesgħa u diskrezzjonali, iżda tibqa' l-ħtieġa li jintwera mill-Istat li l-interess ġenerali u l-bilanċ xieraq bejn l-interessi tal-individwu u dak tal-komunita`. F'dan is-sens, ġie sottomess mir-rikorrenti, li m'hemmx dubju li bis-saħħa tal-Kap 69, u bl-emendi tal-Att X tal-2009 seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-ħwejjeġ tar-rikorrenti, stante li l-inkwilin fil-każ in eżami, Cutajar

baqa' jirrisjedi fil-fond bis-saħħa tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69 u permezz tad-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 li daħal in vigore, preċiżament a tenur tal-Artikolu 1531F tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

59. B'referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, jinsab assodat li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa aktar ristrett mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Infatti l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea jipproteġi t-tgawdija paċifika tal-'possedimenti'. L-Artikolu 37(1) jitkellem dwar teħid b'mod obbligatorju tal-pussess ta' proprjeta` jew il-ksib b'mod obbligatorju ta' interess fi jew dritt fuq proprjeta`.

60. L-**Artikolu 37(1) tal-Kostuzzjoni ta' Malta** jipprovdi illi:

> "*Ebda propjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pusses tagħha b'mod obbligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq propjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispozizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist – (a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq; (b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-propjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas ta' dak il-kumpens; u (c) Li tiżgura lil kull parti proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta.*"

61. Il-Qorti Kostituzzjonali f'deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et**, qalet illi:

> "*Mid-diċitura ta' dan il-provvedimenti kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi propjeta "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi propjeta għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jipprova lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-propjeta' tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt, li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' propjeta' huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċiment ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi propjeta' u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat.*"

62. Fil-ġurisprudenza, diġa' tressqu eċċezzjonijiet simili għal dik in eżami referibbilment għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Fil-każ **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et** deċiża fit-30 ta' Ġunju 2020 ġie deċiż:

> "*Skont l-Avukat tal-Istat, l-ilment tar-rikorrenti bbażat fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa infondat billi dik id-dispożizzjoni ma tistax tiġi invokata għall-applikazzjoni ta' liġi li kienet fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissotitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data. Fil-każ tal-lum il-kirja favur l-intimati Vella hija regolata bil-Kap 69 li saret qabel it-3 ta' Marzu 1962 u allura kienet saret bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.*"

63. Bl-istess mod, fil-każ **Lawrence Fenech Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta' Novembru 2012 tressaq aggravju fis-sens, li l-Ewwel Qorti ma setgħetx issib ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minħabba l-Artikolu 47(9). L-aggravju kien milqugħ proprju għaliex il-Kap 88 sar liġi tal-pajjiż qabel it-3 ta' Marzu 1962.

64. Hawnhekk, il-Qorti ser tirreferi għas-sentenza reċenti deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020 fl-ismijiet **Lilian Martinelli et vs Avukat Ġenerali et,** fejn kien ġie rilevat hekk mill-Avukat tal-Istat, li ladarba l-kirja mertu tal-każ kienet imħarsa bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li daħal fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931, il-Qorti kellha tieħu wkoll konjizzjoni tal-Artikolu 37 u 47(9) tal-Kostituzzjoni.

65. L-**Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta** jipprovdi:

> "*Ebda ħaġa fl-Artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma :*
>
> (a) *Iżżidx max-xorta ta' proprjeta` li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta` li jistgħu jiġu miksuba;*
> (b) *Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta` jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;*
> (c) *Tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjeta`; jew*
> (d) *Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (c) tal-Artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.*"

66. Fil-każ **Lilian Martinelli et vs l-Avukat Ġenerali et**, ġie deċiż li għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet ma għandhomx l-effetti imsemmija fil-paragrafu (a) sa (d) tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk, ġie deċiż li l-Kap 69 kif emendat ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Dan l-istess prinċipju ġie applikat fil-każ **Josephine Mary sive Joyce Cachia et vs L-Avukat Ġenerali et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020. Din il-Qorti ser tadotta dan il-prinċipju hawnhekk enunċjat, u tiddikjara bl-istess mod, li l-Kap 69 ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. F'dan ir-rigward, l-ewwel talba, sa fejn jikkonċerna l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma tistax tintlaqa'.

67. Għalhekk, tilqa' **l-ħames u s-sitt eċċezzjonijiet** tal-Avukat tal-Istat, u limitatament għal dak li jirrigwarda biss il-Kap 69, **it-tnax-il eċċezzjoni** tal-Avukat tal-Istat. Tilqa' wkoll **is-sitt eċċezzjoni** tal-intimata Cutajar, f'dan ir-rigward.

68. Għalhekk, din il-Qorti ser tgħaddi issa sabiex teżamina l-ilment tar-rikorrenti mil-lat tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem

69. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem jgħid illi:

> "*Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat tgawdija paċifika tal-possediment tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*"

70. Il-Qorti, f'dan l-istadju, jidhrilha xieraq illi tagħmel referenza għal dak dikjarat mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fis-sentenza **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-25 ta'Frar 2016, fejn ingħad hekk:-

> "*Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. L-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li: "(1) Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first 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. 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 Feb 1986 § 37, Series A no.98, which reiterates in part the principles laid down by the court in **Sporrong and Lonnroth vs Sweden**, 23 September 1982, § 61 series A no. 52; see also **Broniowski vs Poland** (GC), no 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). **Hutten Czapska vs Poland** - (App No. 35015/97 -19 June 2006*)."

71. Kif tajjeb ribadit fil-każ reċenti deċiż mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et**, fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħux ikunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn Ewro 215 fis-sena, b'mod li għadu l-bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu.

Fil-każ suċitat ingħad:

"Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni".

72. Fis-sentenza reċenti tal-Qorti Ewropea **Aquilina vs Malta** – 40246/18 tad-9 ta' Ġunju 2020.

*"However, the Court has already held that the 2009 and 2010 amendments affecting different controlled rent regimes had only slightly improved the situation of landlords and such rents remained in stark contrast with the market values of the property……."(See, for example, Anthony **Aquilina vs Malta** no. 3851/12, § 63, 11 December 2014; **Montanaro Gauci & others vs Malta**, 31454/12, § 54-55, 30 August 2016; and **Zammit and Attard Cassar vs Malta**, cited above § 62).*

73. F'dan il-kuntest huwa relevanti wkoll dak li intqal fil-każ tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem **Amato Gauci vs Malta** 47045/06:

"*In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, 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, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was placed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation*."

74. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-rikorrenti sostniet, li qed tirċievi kera miżera ta' €207.26 fis-sena meta fl-2019, il-Perit nominat mill-Qorti stma il-fond in kwistjoni bl-ammont ta' valur lokatizzju ta' €4,500 fis-sena. Għalhekk, ir-rikorrenti kompliet tirreferi għar-rapport tal-Perit fejn jidher li r-rikorrenti qed tipperċepixxi kera irriżorja komparata mal-valuri lokatizji stmat mill-Perit nominat mill-Qorti.

75. Din il-Qorti tirrileva illi tagħmel referenza biss għall-valuri stmati mill-Perit nominat minnha u mhux għall-valuri tal-perit ex parte, liema valuri huma esaġerati u jmorru ferm oltre dak stmat mill-Perit nominat mill-Qorti. Għal din ir-raġuni, qed issir referenza biss għall-valuri tal-Perit Joe Grech nominat mill-Qorti.

76. Fil-każ in eżami jirriżulta li l-kirja tal-imsemmi fond Flat 2, numru 10, Triq Sant Andrija, Ħal Lija hija koperta bil-Kap 69, u bl-operazzjoni tal-Att X tal-2009. Il-leżjoni prinċipali tar-rikorrenti tirrigwarda l-kera irriżorja. Iżda l-ilment tar-rikorrenti huwa bbażat ukoll fuq in-nuqqas ta' proporzjoni bejn id-dritt tas-sid u tal-inkwilin, peress li m'hemmx garanzija meta r-rikorrenti ser tirċievi lura l-fond mingħajr inkwlinat.

77. Relevanti huwa l-każ **Cassar vs Malta** (950570/13) deċiż mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Jannar 2018, fejn ingħad:

> "*In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It further notes that from 2008 onwards, the Court found the legitimacy of the aim pursued highly questionable and thus does not justify a reduction compared with the free market rental value." (Ara wkoll* ***Sergio Falzon et vs L-A.G. et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Jannar 2018).*

78. Di piu, r-rikorrenti fis-sottomissjonijiet, irreferiet ukoll għall-każ **Zammit & Attard Cassar vs Malta** fejn il-Qorti tal-Unjoni Ewropea spjegat:

> *"While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that despite the 2019 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not affectively contested by the Government………."*

79. Fis-sottomissjonijiet tagħha, ir-rikorrenti, issottolineat li, bis-saħħa tal-Kap 69 kif emendat bl-emendi tal-Att X tal-2009, seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-proprjeta`, indħil li ma kienx proporzonat, u minħabba fih is-sid intalab jerfa' piż

żejjed, meta mqabbel ma' l-għanijiet li għalihom dik il-liġi daħlet fis-seħħ. Din il-Qorti taqbel ma' dan l-argument.

80. Huwa ċar illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta għadu qed jirregola r-relazzjonijiet bejn is-sidien u l-inkwilini bi ksur lejn id-dritijiet fundamentali tas-sidien, fejn il-piż finanzjarju huwa mitfugħ kollu fuq is-sidien, f'dan il-każ, ir-rikorrenti. Fil-fatt, f'dan il-kuntest, relevanti ħafna huwa l-każ deċiż mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fis-27 ta' Frar 2018, **Vella vs Malta**, fejn ingħad, li l-għan aħħari huwa li l-privat waħdu ma jitgħabbiex bil-piż ta' miżuri li huma soċjali u fl-interess pubbliku.

81. Min-naħa l-oħra, l-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet tiegħu, irrefera għar-rekwiżiti neċessarju b'refereneza għall-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Ġie sottomess li l-legalita` tal-miżuri protettivi favur l-inkwilin huma sanzjonati bl-Artikolu 3 u 4, 9 u 12 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-Artikolu 1531B u 1531K tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

82. Il-Qorti, madankollu, tosserva illi dan l-argument tal-Avukat tal-Istat ma jreġġix għaliex hawnhekk m'hawnx lok ta' stħarriġ leġislattiv, iżda jekk dawn il-provvedimenti tal-liġi humiex jikkawżaw ksur tad-drittijiet fondamentali abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. In fatti, dak li kellu jiġi ppruvat li nżamm il-bilanċ ġust bejn il-ħtiġijiet tas-soċjeta' u r-rispett dovut għad-dritt tal-proprjeta` tal-individwu. Madankollu, mir-riżultanzi diġa indikati f'dan il-każ, il-Qorti tqis, li t-test tal-bilanċ u proporzjonalita` ma ġiex sodisfatt. Fil-fatt, il-pern tal-istħarriġ rikjest fil-każ in materja, huwa li s-setgħa tal-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid għall-għan soċjali trid titwettaq b'mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta' ħwejġu, fin-nuqqas ta' dan ikun hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

83. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-tiġdid tal-Kiri tal-Bini l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, u l-liġijiet viġenti ħoloq sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, id-deprivazzjoni u tgawdija ta' proprjetà tar-rikorrenti twassal għal vjolazzjoni tad-drittijiet tagħha.

84. Din il-Qorti ħadet konjizzjoni mhux biss tan-nuqqas ta' tgawdija ta' proprjetà, iżda wkoll il-kera irriżorja li qed tiġi ipperċepita mir-rikorrenti. Għalhekk, il-Qorti ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti mhux abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u dan kif spjegat aktar 'il fuq, iżda hemm leżjoni a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

85. Għalhekk, id-difiża sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat f'dan ir-rigward, ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

Kumpens

86. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti, talbet lill-Qorti sabiex tipprovdi rimedji xierqa u opportuni sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi li għandha r-rikorrenti talli inkisru d-drittijiet tagħha.

87. Jirriżulta wkoll illi r-rikorrenti talbet lill-Qorti sabiex tiddikjara illi l-intimat ma jistax jibqa' jibbaża l-okkupazzjoni tiegħu fuq il-protezzjoni mogħtija lilu bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

88. Il-Qorti tosserva li dwar jekk l-intimat Cutajar għandux jibqa' jibbenefika mill-protezzjoni tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, dik hija kwistjoni illi għandha tiġi kkunsidrata u deċiża mill-Bord tal-Kera, a tenur tal-Kap 69, u dan sabiex jiġi assikurat li kemm l-intimat kif ukoll ir-rikorrenti jingħataw il-possibilta` illi jressqu d-difiżi tagħhom quddiem dak il-Bord, illi huwa l-Bord kompetenti sabiex jiddeċiedi dwar jekk persuna għandhiex tkompli tgawdi l-protezzjoni tal-Kap 69 jew le – għalhekk it-tielet talba (i) sa (iii) kif dedotta, mhijiex ser tiġi kkunsidrata minn din il-Qorti.

89. Din il-Qorti madankollu ser tipprovdi għal danni a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

90. Jirriżulta illi, fit-talba tar-rikorrenti, talbet għal ħlas ta' kumpens u danni, li l-Qorti tifhem li jfisser pretensjoni għad-danni pekunarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunarji għal-leżjoni sofferti mir-rikorrenti.

91. Ġaladarba instab li hemm ksur tad-drittijiet tagħha għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, il-Qorti tqis li tali talba għal danni, kemm pekunarji kif ukoll non-pekunarji, hija mistħoqqa li tiġi kkunsidrata.

Danni Pekunarji

92. Dwar danni pekunarji, f'dan l-istadju l-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza **Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża fil-31 ta' Ottubru 2014, fejn f'materja ta' komputazzjoni ta' kumpens għal leżjoni ta' dritt fundamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:

> "*Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mil-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull każ għandu jiġi trattat hu deċiż fuq il-fattispecie tiegħu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropea ħasset li f'ċerti każijiet kellha tagħti kumpens f'ammont inferjuri għal dak li ingħata lir-rikorrenti mil-ewwel Qorti, ma' jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija tagħhom b'mod li bilfors kumpens li jingħata ikun f'ammont viċin dak li tagħti il-Qorti Ewropea. Fil-każ*

odjern l-ewwel Qorti ħadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra ir-rikorrenti u dehrilha li l-kumpens xieraq li għandha tagħti f'dan il-każ ikun fl-ammont ta' ħamsa u għoxrin elf ewro (EUR 25,000). Hija ikkunsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jieħdu il-proċeduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iż-żmien tat-twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-propjeta' tagħhom mingħajr ma ngħata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-eżistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma' dawn għandu jiġi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-propjeta' tagħhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-bord kompetenti sabiex jiżviluppaw il-fond".

Issa għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma' jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu njorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul taż-żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet Kostituzzjonali tagħhom: (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, ikkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti, ikkunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li jagħmlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li se tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-Artikolu 5 tal-Kap 158."

93. Il-Qorti tosserva wkoll illi fil-kalkolu tal-kumpens illi huwa dovut għal leżjoni tat- tip kontemplat permezz ta' l-azzjoni odjerna, hija ta' benefiċċju għal parti li jkun regola ċara u sempliċi dwar kif il-Qorti tasal għal tali kumpens.

94. Il-Qorti kif ippreseduta, temmen li huwa fl-aħjar interess tal-ġustizzja u tal-partijiet kollha li jkun hemm regola ċara u sempliċi li abbażi tagħha wara li tkun qieset li l-elementi kollha fuq ġia msemmija lkoll jirriżultaw, il-Qorti tasal biex tiffissa l-kumpens, u tħoss illi tali regola għandha tkun ta' kumpens ekwivalenti ħamsin fil-mija (50%) tal-valur medju lokatizzju tul il-perjodu kollu fejn ir-rikorrenti ġew imċaħħda mill-proprjeta`.

95. **Il-Qorti tqis li tali ċarezza u sempliċita` fir-regola ta' applikazzjoni ta' kumpens għandha tkun ta' assistenza u għajnuna għall-partijiet sabiex jistgħu jaslu għal indikazzjoni ta' kumpens ġust <u>qabel</u> ma jinbdew il-proċeduri odjerni, liema fatt ikun jista' jwassal sabiex jitnaqqsu l-volum kbir ta' Kawżi Kostituzzjonali fuq kumpens illi l-Qorti bdew jiffaċjaw reċentement.**

96. Jirriżulta mill-assjem tal-provi, li l-fond in kwistjoni kien oriġinarjament jappartjeni lid-defunt Salvatore Muscat, u ddevolva fuq ir-rikorrenti mal-mewt ta' Salvatore Muscat fl-24 ta' April 2019. Sussegwentement, saret id-dikjarazzjoni *causa mortis,* fis-27 ta' Marzu 2020, kif jidher mill-atti eżebiti.

97. Il-Qorti tqis illi, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, fejn jidher li l-aventi kawża tar-rikorrenti kien ilu jikri l-imsemmi fond għal diversi snin. Għalhekk, kwalsiasi kumpens li għandu jingħata lir-rikorrenti, bħala sid tal-fond mertu tal-kawża odjerna, għandu jingħata minn April 2019 'il quddiem, minn meta l-imsemmi fond iddevolva fuqha.

98. Jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku tal-Qorti il-Perit Joe Grech u l-valuri minnu stabbiliti u indikati f'paragrafu 17 aktar 'il fuq, illi bejn is-sena 2011 sal-2020:

- Il-valur lokatizzju fl-2020 kien ta' Ewro 4,500 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2019 kien ta' Ewro 4,675 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2018 kien ta' Ewro 4,125 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2017 kien ta' Ewro 3,850 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2016 kien ta' Ewro 3,600 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2015 kien ta' Ewro 3,575 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2014 kien ta' Ewro 3,450 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2013 kien ta' Ewro 3,150 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2012 kien ta' Ewro 2,975 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2011 kien ta' Ewro 2,975 fis-sena

99. Ikkunsidrat li il-qliegħ previst li setgħet tippercepixxi ipotetikament ir-rikorrenti sad-data tar-rapport peritali, kien jammonta għal disat elef, mija ħamsa u sebgħin Ewro (€9,175).

100. Jirriżulta għalhekk li applikat ir-regola fuq imsemmija, ossija li l-Gvern għandu jagħmel tajjeb in linea ta' danni għall-ammont ta' nofs il-qliegħ li seta' jiġi rikavat, il-kumpens għandu jkun ta' erbat elef, ħames mija sebgħa u tmenin Ewro u ħamsin ċenteżmu (€4,587.50) li huwa mis-sena 2019 sal-2020, illi fiha tali leżjoni kienet ċarament ikkawżata fil-konfront tar-<u>rikorrenti bħala sid tal-fond</u> sas-sena tal-preżentata tal-kawża odjerna.

101. Il-Qorti tosserva li tali somma ċertament tinkorpora fiha l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku il-konsegwenza ta' tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti tingħata kumpens effettiv u mistħoqq.

Danni Non-pekunarji

102. Din il-Qorti tagħmel referenza wkoll għall-każ **Henry Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, fejn il-Qorti qieset li d-danni pekunarji kellhom ikunu fl-ammont ta' €300,000 u rigward id-danni non-pekunarji ta' € 9,000 kif likwidatat mill-ewwel Qorti, li tissarraf fl-ammont ta' € 500 għal kull sena li l-appellant sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, hija ikkonsidrata illi ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.

103. Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti ser tevalwa d-danni non-pekunarji fl-ammont ta’ €500 għal kull sena li r-rikorrenti sofriet ksur tad-drittijiet fundamentali. Tenut kont li l-kumpens beda jingħata mill-2019, sad-data tal-preżentata tal-kawża fl-2020 għaddew sentejn, għalhekk il-kumpens għandu ikun ta’ elf Ewro (€1000).

104. Tenut kont tal-fatt, li mill-2019, ir-rikorrenti kienet spussessata mill-proprjeta` tagħha mingħajr ebda kumpens, il-Qorti tqis illi l-kumpens li r-rikorrenti għandha tingħata għan-nuqqas fil-konfront tagħha għandu jkun ekwivalenti għal erbat elef, ħames mija, sebgħa u tmenin Ewro u ħamsin ċenteżmu (€4,587.50) bħala danni pekunarji u elf Ewro (€1,000) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta’ ħamest elef, ħames mija sebgħa u tmenin Ewro u ħamsin ċenteżmu (Ewro 5,587.50).

Rimedju ulterjuri

105. Bħalma ġia indikat il-Qorti aktar il-fuq, dina l-Qorti ma hijiex ser tqis it-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament ta’ l-intimat, kemm in vista tal-eta ta’ l-intimat, kif ukoll in vista tal-fatt illi deċiżjoni ta’ żgumbrament iċċaħħad id-dritt lill-intimat illi jingħata l-possibbilta’ li jressaq id-difiżi tiegħu quddiem il-forum opportun, ossija il-Bord li Jirregola l-Kera.

106. Madanakollu, mill-assjem tal-provi, irriżulta illi r-rikorrenti tikkontendi li hemm terzi persuni illi qed jabitaw fil-fond, fatt kkontestat mill-intimat Cutajar, ghalkemm jirriżulta ben ippruvat illi, għal perjodu twal ta’ żmien, l-istess Cutajar jgħix barra minn Malta fuq xogħol pastorali, u għalhekk ma huwiex f’posizzjoni jgħid x’użu qed isir mill-fond tiegħu minn membri tal-familja tiegħu.

107. Filwaqt illi l-Qorti tifhem illi għandha toħloq bilanċ bejn id-dritt tas-sid u dik tal-inwkilin, huwa ċert illi għandha tassikura ruħha illi kwalsiasi drittt ma jistax jiġi abbużat minn membri tal-familja oħra tal-inkwilin f’każ ta’ mewt. Dana qiegħed jingħad għax, fl-eventwalita’ li l-intimat jmut, jekk “membri tal-familja tal-kerrejj” fil-Kap 69, ikunu qed jgħixu magħhom, tali persuni għandhom dritt jibqgħu jabitaw fil-fond bħala “kerrejja” a tenur tal-Kap 69 u tal-Kodiċi Ċivili.

108. Huwa ċar illi, in vista tal-fatt li dina l-Qorti qiegħda tiddikjara li tali protezzjoni għandha titqies bħala leżiva għar-rikorrenti, huwa naturali li dina l-Qorti tkun

trid tagħti rimedju lir-rikorrenti sabiex jigi assikurat li tali leżjoni ma tibqgħax isseħħ.

109. Għalhekk, għal dak illi jirrigwarda t-tieni talba tar-rikorrenti, għalkemm dina l-Qorti ma hijiex ser tordna l-iżgumbrament ta' l-intimat mill-fond, din il-Qorti ser tordna illi membri tal-familja li jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kap 69 u fil-Kodiċi Ċivili.

Konklużjoni

Il-Qorti;

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensur tar-rikorrenti, u tal-intimati;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tilqa' is-sitt, il-ħmistax u in parte s-sittax-il eċċezzjoni tal-intimat Cutajar kif spjegat.

Tiċħad ir-rimanenti eċċezzjonijiet kollha tal-intimat Cutajar.

Tilqa' l-ħames u s-sitt eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

Tilqa' limitatament it-tnax-il eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat għal dak li jirrigwarda biss l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha ta' l-Avukat tal-Istat.

Tilqa' l-**Ewwel Talba** tar-rikorrenti limitatament, kif ġej billi:

Tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet l-Artikoli 3, 4 u 9(b) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009, u l-operazzjonijiet viġenti ossija l-Artikolu 1531C u 1531F tal-Kap 16 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni għall-fond flat 2 Numru 10, Triq Sant Andrija Lija, lill-intimat, b'hekk ir-rikorrenti sofriet ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) iżda tiċħad it-talba għar-rigward tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta għar-raġunijiet spjegati.

Tiċħad it-**Tieni Talba**

Tiċħad it-talba għad-dikjarazzjoni tan-nullita` tal-Artikolu 1531C u l-Artikoli 1531F tal-Kap 16 u l-Artikoli 3, 4 u 9(b) tal-Kap 69.

Dwar it-Tielet Talba

Tiċħad l-ewwel, tieni u tielet subinċiż, ossia (i), (ii) u (iii) għar-raġunijiet ġia fuq imsemmija filwaqt illi:

Tiddikjara illi kwalsiasi membri tal-familja ta' l-intimat ma għandhomx aktar dritt jibbenefikaw mill-protezzjoni lilhom mogħtija a tenur tal-Kap 16 u l-Kap 69 fl-eventwalita tal-mewt ta' l-intimat.

Tiċħad it-talba għall-iżgumbrament tal-intimat Dun Saverin Cutajar mill-fond *de quo*.

Tilqa' r-raba' subinċiż, ossija (iv) kif ġej:

Tiddikjara li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli biex iħallas kumpens lir-rikorrenti u tillikwida dan, fl-ammont ta' erbat elef, ħames mija sebgħa u tmenin Ewro u ħamsin ċenteżmu (€4,587.50) bħala danni pekunarji u elf Ewro (€1,000) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' **ħamest elef, ħames mija sebgħa u tmenin Ewro u ħamsin ċenteżmu (Ewro 5,587.50)** mhux abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, iżda abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

L-ispejjeż għall-proċeduri odjerni tar-rikorrenti għandhom ikunu kollha a kariku tal-Avukat tal-Istat filwaqt illi l-ispejjeż tal-intimat Cutajar għandhom jibqgħu a kariku ta' Cutajar stess.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur