MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tad-9 ta' Marzu, 2022

Rikors Kostituzzjonali Numru 163/2020 LM

Malcolm Pullicino (K.I. nru. 20373(M))

vs.

L-Avukat tal-Istat u Gaetano Spiteri (K.I. nru. 488746(M))

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fid-19 ta' Awwissu, 2020, mir-rikorrent **Malcolm Pullicino (K.I. nru. 20373(M))** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrent'], fejn issottometta dan li ġej:

"Jesponi bir-rispett:

*1. Illi l-esponent huwa s-sid tal-appartament fl-indirizz 133, "South Sea Flats", Flat 7, Triq it-Torri, Sliema, hekk skont kuntratt ippubblikat min-Nutar Joseph Abela fit-12 ta' Novembru 2003 (hawn anness u mmarkat **Dok A**), liema apartament huwa preżentament okkupat mill-intimat bis-saħħa tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

2. Illi dan l-appartament kien oriġinarjament rekwiżizzjonat mill-Gvern u allokat lill-omm l-intimat versu kera ta' sitta u ħamsin lira (Lm56) u ċjoé mija u tletin Ewro u ħamsa u erbgħin ċenteżmu (€130.45) fis-sena.

3. Illi peress illi l-intimat kien jgħix m'ommu fl-appartament in kwistjoni bħala d-dar residenzjali tiegħu sa minn qabel l-1995; meta hija ġiet nieqsa, il-kirja intirtet mill-istess intimat.

4. Illi llum il-ġurnata bl-emendi tal-Att X tal-2009, il-kera annwali telgħet għal mitejn u tlett Ewro u erbatax-il ċenteżmu (€203.14), liema kera ilha qed tiġi rifjutata mill-esponenti.

5. Illi dan l-ammont huwa irriżorju meta kkumparat mal-valur lokatizzju fis-suq tal-proprjetà, illi l-esponent jistma li huwa ta' circa erbatax-il elf Ewro (€14,000) fis-sena, kif se jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża.

6. Illi dawn il-fatti jammontaw għal ksur tad-dritt tal-proprjetà tal-esponenti billi jeżisti sproporzjon qawwi bejn dak illi l-intimat ilu jirċievi bħala kera għal dawn l-aħħar sbatax-il sena, u dak illi l-propjetà kienet trendi fuq is-suq li kieku l-esponent kien ħieles jikri l-propjetà versu kera ġusta li tirrifletti l-valur reali tal-istess.

7. Illi għaldaqstant l-esponent jisħaq illi huwa kellu u għadu qiegħed iġarrab piż indivdiwali, eċċessiv u sproporzjonat meta mqabbel mal-għan tal-liġi bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll għall-Konvenzjoni Ewropea għall-Ħarsien tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fundamentali.

Għaldaqstant l-esponent umilment jitlob illi din il-Qorti jogħġobha:

1. *Tiddikjara li l-fatti hawn fuq deskritti jammontaw għal vjolazzjoni tad-dritt tal-esponent għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu kif protett mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll għall-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;*

2. *Tordna, abbazi ta' dak iddikjarat fis-sentenzi Apap Bologna v. Malta (App. No. 46931/12), Marshall and Others v. Malta (App.No.79177/16) u Portanier v. Malta (App. No. 55747/16), l-iżgumbrament tal-intimat Gaetano Spiteri mill-appartament fl-indirizz 133, "South Sea Flats", Flat 7, Triq it-Torri, Sliema;*

3. *Tillikwida ammont ta' kumpens konsegwenzjali għall-vjolazzjoni hekk iddikjarata;*

4. *Tagħti kull ordni, direttiva u/jew provvediment sabiex tpoġġi lill-esponenti, kemm jista' jkun, fl-i*status quo ante* tal-vjolazzjoni.*

Bl-ispejjez."

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem "l-intimat Avukat tal-Istat"], li ġiet ippreżentata fil-15 ta' Settembru, 2020, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens li bl-ordni ta' rekwiżizzjoni u bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta anke bl-emendi fil-liġi tal-2009, qed jiġu miksura fil-konfront tiegħu l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, kif ukoll l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan billi qiegħed jiġi mċaħħad mit-tgawdija tal-fond 133, "South Sea Flats", Flat 7, Triq it-Torri, Sliema mingħajr ma qed jingħata kumpens adegwat.

Awtorità tad-Djar

1. *Illi in linea preliminari in kwantu li l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes kontra Ordni ta' Rekwiżizzjoni, dan ifisser illi strettament it-tilwima tiegħu kellha tkun mal-Awtorità tad-Djar li skont l-artikolu 24 tal-Att dwar l-Awtorità tad-Djar (Kap. 261 tal-Liġijiet ta' Malta) l-Awtorità tad-Djar assorbiet id-drittijiet, obbligi, funzjonijiet u assi li qabel kienu jappartjenu lid-Direttur Għall-Akkomodazzjoni Soċjali u mhux mal-esponent. L-esponent jeċepixxi wkoll illi ġaladarba ir-rikorrent mhux qed jattakka xi dispożizzjoni partikolari tal-liġi u lanqas xi egħmil magħmul mill-Avukat tal-Istat, l-Avukat tal-Istat ġie mħarrek bla bżonn f'dawn il-proċeduri a sensu tal-artikolu 181B tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta. In vista ta' dan kollu, għaldaqstant l-esponent għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju;*
2. *Illi in linea preliminari wkoll ir-rikorrent irid iġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-proprjetà in kwistjoni. F'dan ir-rigward jingħad ukoll illi r-rikorrent ma jistax jilmenta dwar perijodi qabel ma hu kellu titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni;*
3. *Illi r-rikorrent kien konsapevoli tal-fatt li hu kien qiegħed jixtri l-fond kif mikri lil terzi. Ir-rikorrent daħal għall-kuntratt ta' xiri b'mod volontraju bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-kuntratt;*
4. *Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt;*
5. *Illi strettament mingħajr preġudizzju, sa fejn l-ilment tar-rikorrenti huwa mibni fuq l-artikolu 37, l-esponent jeċepixxi li dan huwa ghal kollox improponibbli u dan peress illi l-artikolu 37 japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi*

żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Però ċertament li fil-każ odjern tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-ħruġ ta' Ordni ta' Rekwiżizzjoni, ir-rikorrent ma tilfix għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni iżda biss il-pussess ta' dik il-proprjetà. Il-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu, madankollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrent ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;

Partikolarment fis-sentenza Edwards vs. Malta *deċiża fl-24 t'Ottubru 2006, il-Qorti Ewropea tal-Ġustizzja dwar il-liġi tar-rekwiżizzjoni kienet ippronunzjat ruħha b'dan il-mod:*

"In the present case, the Court can accept the Government's arguments that the requisition and the rent control were aimed at ensuring the just distribution and use of housing resources in a country where land available for construction could not meet the demand. These measures, implemented with a view to securing the social protection of tenants (see, mutatis mutandis, Hutten – Czapska, cited above paragraph 178, and Ghigo, cited above, paragraph 58), were also aimed at preventing homelessness, as well as at protecting the dignity of poorly off tenants (see paragraphs 43 and 47 above). The Court accepts that the impugned legislation had a legitmate aim in the general interest, as required by the second paragraph of Article 1."

Għalhekk ma hemmx dubju li l-liġi ta' rekwiżizzjoni taqdi għanijiet leġittimi fl-interess ġenerali u mill-aspett legali tagħha ir-rikorrent m'għandux raġun jikkontestaha;

6. *Illi stabbilit li l-ordni ta' rekwiżizzjoni in kwistjoni għandha għanijiet leġittimi u hija fl-interess ġenerali, b'dana li m'hemm xejn ħażin taħt il-Konvenzjoni Ewropea, li l-liġi Maltija tiddisponi li ċertu postijiet jistgħu jiġu meħuda minn idejn is-sidien* pro tempore *biex jingħataw lil persuni li huma fil-bżonn ta' dar fejn jgħammru allura sa fejn ir-rikorrenti qed jilmentaw mill-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, tali lmenti huma nfondati;*

7. *Illi dwar l-ilment tal-proporzjonalità fil-kumpens mirċievi mir-rikorrenti bħala konsegwenza tal-ordni ta' rekwiżizzjoni, jibda biex jingħad illi huwa prinċipju konvenzjonali milqugħ f'bosta deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma hawn f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;*

8. *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 għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti.

9. *Illi jsegwi għalhekk illi ma hemm l-ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk it-talbiet tar-rikorrent mhumiex mistħoqqa u għandhom jiġu miċħuda minn din l-Onorabbli Qorti.*

10. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri"*

3. Rat ir-risposta ulterjuri tal-intimat Avukat tal-Istat ippreżentata fit-23 ta' Settembru, 2021, fejn issottometta dan li ġej:

"Illi wara eċċezzjonijiet imressqa mill-esponenti, daħal fis-seħħ l-Att 24 tal-2021;

Illi l-esponenti intavola rikors b'talba lil din l-Onorabbli Qorti fil-21 ta' Lulju 2021 sabiex iressaq eċċezzjonijiet ulterjuri, liema talba ġiet milqugħa permezz nhar il-15 ta' Settembru 2021;

Illi l-esponenti qiegħed umilment jeċċepixxi, u dan mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet imressqa fir-risposta ġuramentata tiegħu, s-segwenti:

Illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrent ċertament ma jistax jilmenta aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta huwa jista' jitlob lill-Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej. Wara kollox, hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;

Illi hekk ukoll, dejjem skont l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrent jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja, jekk juri li l-inkwilin ma ħaqqux li jkollu protezzjoni mill-Istat. Jiġi b'hekk, li b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021 m'hemm l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Għaldaqstant, fid-dawl ta' dan, l-esponent qiegħed jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti ma tistax tiddikjara li l-inkwilin ma jistax jistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jgħix fil-fond mertu ta' din il-kawża;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri miġjuba fuq bil-permess ta' din l-Onorabbli Qorti."

4. Rat ir-risposta ta' **Gaetano Spiteri (K.I. nru. 488746(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Spiteri'] fejn ġie eċċepit is-segwenti:

"Jeċċepixxi bir-rispett:-

1. *Illi fl-ewwel lok l-esponent mhuwiex leġittimu kontradittur għall-iskopijiet ta' din il-kawża, stante li l-ilment tar-rikorrent huwa dirett versu l-Avukat tal-Istat, u jirrigwarda liġi promulgata mil-Leġislatur; l-esponent ma kien bl-ebda mod involut fl-ippromulgar ta' tali liġi u għalhekk għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju bi spejjeż kontra tal-atturi.*
2. *Illi fit-tieni lok, il-liġi li qed jattakka l-attur kienet intiża li tiffrena l-abbuż tas-sidien fl-impożizzjoni ta' kirjiet eżorbitanti, kif wara kollox qed jerġa' jsir illum għax mhemmx kontroll fuq l-ammont ta' kera mitlub fuq inkwilinati godda. L-ammont ta' kera li llum il-ġurnata saru jippretendu s-sidien huwa skandaluż u dawn ma jieħdux in konsiderazzjoni l-introjtu miżeru li jista' jkollu inkwilin, bħal ma hu l-każ tal-esponent li ghandu 74 sena u jgħix b'pensjoni mensili li hija inferjuri għall-pagamenti ta' kera mensili li jippretendu s-sidien.*
3. *Illi bla preġudizzju għal dak sollevat qabel, l-attur ma jista' qatt jilmenta li saret xi liġi li ċaħħditu mid-dritt tat-tgawdija tal-proprjetà stante li l-liġi tal-kera li qed jilmenta minnha l-attur ġiet promulgata fl-1979, u għalhekk ferm u ferm qabel ma l-attur iddeċieda li jixtri l-flat ta' residenza tal-esponent. L-attur xtara dan il-flat fl-2003 ben konxju li huwa kellu jirrikonoxxi l-inkwilina ta' dak iż-żmien, ben konxju li kien marbut jibqa' jirċievi l-kera ġià ffissata indefinittivament bla ebda possibilità ta' awment, ben konxju li l-inkwilina Mary Anne Spiteri kellha jgħix magħha binha l-esponent Gaetano Spiteri li kellu dritt jiret il-kirja, u ben konxju dak iż-żmien li kieku Gaetano Spiteri kellu ikollu tfal u jibqgħu jgħixu miegħu sa mewtu anke huma kien ikollhom dritt jirtu l-kirja (ħaġa li apparti li fattwalment ma vveratx ruħha, ma baqgħetx possibbli bil-bdil tal-ligi tal-kera fl-2009). Fi ftit kliem l-attur kien jaf x'qed jixtri, u bil-prinċipju li* ingnorantia legis neminem excusat, *l-attur xtara bil-liġi tal-kera relattiva già operattiva, liema liġi naturalment kienet tbaxxi l-valur tal-prorpjetà. Di fatti l-attur xtara din il-proprjetà Lm25,000 biss, ekwivalenti ghal €59,340. L-attur jista' jqis ruħhu fortunat li bl-Att X tal-2009 sar tibdil favur is-sidien, bħal ma hu li l-kera ġiet awmentata u baqgħet tigi awmentata kull 3 snin.*
4. *Illi fi kwalunkwe każ it-talba f'din il-Qorti għall-iżgumbrament hija irritwali, kapriċċuża, u ma tistax tintlaqa' stante li l-attur kellu jirrikorri għall-Bord tal-Kera biex se mai tiġi riveduta l-kirja. Ma teżisti ebda raġuni valida biex l-esponent jitkeċċa minn daru."*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tas-6 ta' Novembru, 2020, ġie nominat bħala perit tekniku ġudizzjarju **il-Perit Mario Axisa** sabiex jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri fis-suq miftuħ tal-proprjetà, li ħalef ir-rapport tiegħu waqt l-udjenza tal-15 ta' Ottubru, 2021**.**

Rat il-verbal tal-udjenza tal-15 ta' Ottubru, 2021, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati rispettivament mir-rikorrent u mill-intimat Avukat tal-Istat.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

5. Jirriżulta li r-rikorrent kien akkwista l-appartament numru sebgħa (7) fil-blokk bin-numru mija tlieta u tletin (133) u bl-isem 'South Sea Flats' f'Triq it-Torri, ġewwa Tas-Sliema, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'] permezz ta' att notarili tat-12 ta' Novembru, 2003, magħmul quddiem in-Nutar Joseph Abela.[1] Ir-rikorrent qed jikkontendi li oriġinarjament il-fond kien rekwiżizzjonat mill-Gvern ta' Malta u mogħti lill-omm l-intimat bil-kera ta' sitta u ħamsin Liri Maltin (Lm56.00) fis-sena jew mija u tletin Euro u ħamsa u erbgħin ċenteżmu (€130.45). Skont ir-rikorrent, l-intimat kien jgħix m'ommu fil-fond sa minn qabel l-1995, u meta mietet il-kirja ntirtet minnu. Imbagħad permezz tal-emendi tal-Att X tal-2009, il-kera annwali pagabbli kienet żdiedet għal mitejn u tliet Euro u erbatax-

[1] Ara vera kopja Dok.A *a fol.* 4.

il ċenteżmu (€203.14). Illum huwa ma kienx qed jaċċetta din il-kera, u jissottometti li din hija waħda irriżorja kif imqabbla mal-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuħ, li r-rikorrent jgħid li jistma li huwa ta' erbatax-il elf Euro (€14,000) fis-sena, kif kien ser jintwera fil-mori tal-kawża. B'hekk jgħid li hemm sproporzjon qawwi bejn il-kera li huwa kien jirċievi mingħand l-intimat Spiteri f'dawn l-aħħar sbatax-il sena, u dak li l-fond seta' irendi skont is-suq li kieku kien ħieles. Għalhekk ir-rikorrent jisħaq li kien u għadu qed iġarrab piż eċċessiv u sproporzjonat, u dan bi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'l quddiem 'il-Kostituzzjoni'] u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni']. Ir-rikorrent qiegħed jitlob lil din il-Qorti sabiex tiddikjara li l-fatti kif esposti jwasslu għal ksur tad-dritt tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà, u dan kif protett mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, kif ukoll sabiex tordna l-iżgumbrament tal-intimat Spiteri mill-fond. Dan filwaqt li jitolbha sabiex tillikwida l-ammont ta' kumpens dovut riżultat tal-ksur kif dikjarat, u tordna lill-intimat Avukat tal-istat iħallas dak il-kumpens hekk likwidat u tagħti kull ordni, direttiva u/jew provvediment sabiex huwa kemm jista' jkun jitpoġġa fl-i*status quo* qabel seħħ tali ksur.

6. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi: b'mod preliminari (i) huwa ma kienx il-leġittimu kontradittur ġaladarba r-rikorrent ma kienx qed jattakka xi disposizzjoni partikolari tal-liġi u lanqas xi għemil tiegħu; (ii) ir-rikorrent għandu jġib prova tat-titolu tiegħu; (iii) ir-rikorrent kien konsapevoli li kien qed jixtri l-fond kif mikri lil terzi, u anki li dan għamlu b'mod volontarju u konsapevoli tal-qafas legali applikabbli; fil-mertu (iv) l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrent huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u t-talbiet tiegħu għandhom jiġu

miċħuda; (v) sa fejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dan kien improponibbli għaliex l-istess artikolu kien japplika biss f'każ ta' teħid forzuż; (vi) sa fejn imbagħad l-ilment tar-rikorrent kien imsejjes fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, skont il-proviso tiegħu l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali; (vii) l-ordni ta' rekwiżizzjoni in kwistjoni kellha għanijiet leġittimi u saret fl-interess ġenerali, u għalhekk l-ilment tar-rikorrent fil-konfront tagħha huwa infondat; (viii) huwa prinċipju konvenjonali tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il-Qorti Ewropea'] li l-għanijiet leġittimi bħal dawk tal-każ odjern kienu jagħtu lok għal kumpens f'ammont ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq; u (ix) fil-każ li l-Qorti takkorda ksur, dikjarazzjoni hija suffiċjenti. Permezz tal-eċċezzjoni ulterjuri tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jirrileva li permezz tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrent illum għandu d-dritt li jirrikorri quddiem il-Bord tal-Kera sabiex jitlob għal żieda fil-kera fil-perċentwali li ma jaqbiżx 2%, u anki sabiex jieħu lura l-fond jekk juri li l-intimat Spiteri ma kienx jistħoqqlu l-protezzjoni tal-Istat.

7. L-intimat Spiteri qed jeċċepixxi s-segwenti: (i) li huwa mhux il-leġittimu kontradittur għaliex huwa bl-ebda mod ma kellu x'jaqsam mal-ippromulgar tal-liġi in kwistjoni, u l-ilment tar-rikorrent kien dirett kontra l-intimat Avukat tal-Istat; (ii) l-istess liġi kienet saret sabiex twaqqaf l-abbuż tas-sidien fit-talba tagħhom għal kera eżorbitanti; (iii) ir-rikorrent xtara l-fond wara li ġiet fis-seħħ il-liġi fis-sena 1979, u għalhekk huwa jaf li kien marbut li jibqa' jirċievi l-kera kif stabbilita b'mod indefinittiv, u kien jaf ukoll li mal-inkwilina kien jgħix binha l-intimat Spiteri, li kellu dritt jiret il-kirja; u (iv) it-talba għall-iżgumbrament tiegħu hija rritwali, kapriċċjuża, u ma tistax tiġi milqugħha għaliex ir-rikorrent kellu

jirrikorri quddiem il-Bord tal-Kera, u ma kienet teżisti l-ebda raġuni valida sabiex jitkeċċa.

<u>Provi u riżultanzi</u>

8. Flimkien mar-rikors promotur, ir-rikorrent **Malcolm Pullicino** ppreżenta vera kopja tal-kuntratt notarili tat-12 ta' Novembru, 2003, ippubblikat min-Nutar Joseph Abela, li permezz tiegħu huwa kien akkwista l-fond in kwistjoni mingħand il-kumpanija Homes and Fashion Limited.[2] L-imsemmi rikorrent imbagħad xehed permezz tal-proċedura tal-affidavit, fejn ikkonferma l-akkwist tiegħu. Stqarr li huwa kien jaf li l-fond kien mikri lil terza persuna li dak iż-żmien kienet l-isptar, iżda ma kienx jaf li t-tifel tagħha, l-intimat Gaetano Spiteri, kien jgħix magħha u kien għadu hemm sallum. Ir-rikorrent spjega li huwa flimkien ma' oħtu Joanna Pullicino, kien avviċina lill-istess intimat Spiteri, f'tentattiv sabiex jintelħaq ftehim sabiex hu u ommu joħorġu mill-fond, u hu fil-fatt kien offrielhom is-somma ta' Lm10,000 bħala kumpens. L-intimat Spiteri u ommu ma kienux aċċettaw għaliex ma kellhomx fejn imorru joqgħodu, u anki għax ma kienux ser isibu post ieħor bħalu quddiem il-baħar. Imbagħad wara l-mewt tal-inkwilina, omm l-intimat Spiteri, ir-rikorrent kien għamel proposta oħra lil dan tal-aħħar fejn saħansitra offra li jagħmel rifużjoni tal-kera kollha li kienet tħallset, u li jagħtih appartament ieħor f'Baħar ic-Cagħaq, li huwa t'oħtu Joanna Pullicino, mingħajr kera sakemm idum ħaj. Iżda dan m'aċċettax u xi żmien wara r-rikorrent skopra li l-intimat Spiteri saħansitra ma kienx qed jagħmel użu mill-fond bħala r-residenza ordinarja tiegħu, u għalhekk intavola proċeduri għall-iżgumbrament tiegħu fis-sena 2008. Madankollu s-sentenza nqatgħet kontra r-rikorrent minħabba nuqqas ta' prova ta' abbandun. Ir-rikorrent spjega li meta xtara l-fond,

[2] Dok. A a *fol*. 4.

il-kera kienet ta' Lm50 fis-sena jew €116.47, u llum din kienet awmentat skont il-liġi għal €203.14 fis-sena. Ir-rikorrent irrileva li huwa mhuwiex qed jaċċetta l-kera mingħand l-intimat Spiteri, li minflok kien qed jiddepożitaha fil-Qorti. Huwa kien ħa parir mingħand oħtu dwar il-valur tal-fond, u din qaltlu li bil-pussess battal dan kellu valur ta' bejn €750,000 u €800,000. Barra minn hekk, appartament ieħor fl-istess blokk u li kellu n-numru 3, kien qed jinkera *unfurnished* bir-rata ta' €2,000 fix-xahar. Hekk kif ir-rikorrent ra li huwa ma kienx ser jasal f'arranġament mal-intimat Spiteri, bl-għajnuna ta' oħtu huwa kien ħa parir ta' avukat u b'hekk bagħat ittra uffiċjali fit-23 ta' Jannar, 2020. Wara skambju ta' korrispondenza bejn l-avukati fejn ma waslu mkien, huwa ntavola proċeduri kostituzzjonali.

9. L-intimat **Gaetano Spiteri** xehed ukoll permezz tal-proċedura tal-affidavit. Spjega kif meta kellu tlettax-il sena, il-familja tiegħu kienu marru joqgħodu fil-fond in kwistjoni, u wara li miet missieru fis-sena 1978, huwa kien baqa' jirrisjedi ma' ommu sakemm din mietet fl-1 ta' Jannar, 2007. Sussegwenti għall-mewt tagħha, huwa baqa' joqgħod fil-fond u ma kellu l-ebda post ieħor fejn seta' imur jgħix. Sadanittant ir-rikorrent m'aċċettax il-kera mingħandu, u għalhekk huwa beda jiddepożitaha fil-Qorti. Is-sid kien fetaħ ukoll proċeduri kontrih għall-iżgumbrament tiegħu fuq l-allegazzjoni li huwa ma kienx jgħix fil-fond. L-intimat Spiteri ddikjara li dan ma kienx minnu u għalhekk it-talba tar-rikorrent ma kinitx intlaqgħet. Żied igħid li huwa kellu ħamsa u sebgħin sena, jgħix waħdu fuq il-pensjoni, u kien ser isibha bi tqila sew ifittex residenza oħra jekk jittieħed il-fond lura.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

10. Il-Qorti ser tgħaddi qabel xejn sabiex tindirizza l-ewwel eċċezzjoni preliminari sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat. Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat isostni li huwa mhux il-leġittimu kontradittur ġaladarba l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq il-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni fuq il-fond, u mhux qed jattakka dispożizzjoni tal-liġi partikolari jew għemil tiegħu. Jispjega li b'dan il-mod il-proċeduri tiegħu kellhom jiġu ntavolati kontra l-Awtorità tad-Djar, li skont l-artikolu 24 tal-Kap. 261 assorbiet id-drittijiet, obbligi, funzjonijiet u assi tad-Direttur Għall-Akkomodazzjoni Soċjali. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat filwaqt li jissottometti li ma jidhirx li r-rikorrent qed jattakka ordni ta' rekwiżizzjoni, jgħid ukoll li mhux ċar liema qafas legali huwa applikabbli f'dawn il-proċeduri, għaliex filwaqt li fir-rikors promotur tiegħu r-rikorrent jallega li l-fond kien ġie rekwiżizzjonat, huwa ma weriex permezz tal-provi jekk dan sussegwentement kienx ġie de-rekwiżizzjonat, u jekk fl-affermattiv jekk qabel jew wara l-emendi tal-1995. Għalhekk jgħid li l-azzjoni tar-rikorrent qatt ma tista' tirnexxi fid-dawl ta' dawn id-dubji, ġaladarba huwa inekwivoku li fid-dawl tad-disposizzjonijiet tas-subartikolu 24(1) tal-Kap. 261 l-intimat Avukat tal-Istat ma jistax jinżamm responsabbli għal ordnijiet ta' rekwiżizzjoni li nħarġu fil-passat, u anki għal relazzjoni lokatizzja eżistenti bejn ir-rikorrent u l-intimat Spiteri. Jikkontendi li ma nġabet l-ebda prova li turi li l-kirja in kwistjoni hija soġġetta għal Kap. 69, u dak li ntqal mir-rikorrent fil-punt 21 tan-nota tiegħu, li l-fond kien ġie derekwiżizzjonat qabel huwa xtrah, baqgħet biss allegazzjoni.

11. Ir-rikorrent fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu jsostni li l-intimat Avukat tal-Istat m'għandux raġun għaliex hawn qed tiġi attakkata l-applikazzjoni tal-liġi

fil-konfront tiegħu. Huwa hawn jagħmel riferiment għat-talbiet tiegħu, billi jiċċita wkoll dawk rilevanti għal din l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, u jikkontendi li l-fatt li fil-passat il-fond kien rekwiżizzjonat huwa għal kollox irrilevanti, u tniżżel għall-fini ta' eżatezza u mhux għaliex huwa kien qed jilmenta mill-ħruġ ta' dik l-ordni.

12. Il-Qorti tgħid li tassew il-premessi ppreżentati mir-rikorrent ma jagħtux stampa legali ċara tar-relazzjoni bejn ir-rikorrent u l-intimat Spiteri. Tispjega li fl-ewwel premessa r-rikorrent jissottometti li dan tal-aħħar qed jokkupa l-fond bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, u fit-tielet premessa tiegħu jkompli jgħid li l-imsemmi intimat Spiteri kien jgħix flimkien m'ommu fil-fond, u mbagħad wiret il-kirja meta ġiet nieqsa. Iżda mbagħad fit-tieni premessa r-rikorrent jispjega li l-istess fond kien fil-passat ġie rekwiżizzjonat mill-Gvern u allokat lil omm l-intimat Spiteri, filwaqt li mkien ma jsemmi jekk sussegwentement kienet ukoll inħarġet ordni ta' de-rekwiżizzjoni. Madankollu jidher li l-ilment prinċipali tiegħu huwa dwar l-ammont ta' kera li huwa jirċievi, u dan filwaqt li l-ewwel talba tar-rikorrent tagħmel riferiment għal dawn l-istess fatti kif dikjarati minnu, u li allegatament jikkostitwixxu ksur tad-dritt tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà kif protett permez tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

13. Għalhekk ċertament mhux ċar jekk l-ilment tar-rikorrent huwiex dirett lejn il-kera allegatament f'ammont irriżorju li huwa kostrett li jirċievi bħala riżultat ta' xi ordni ta' rekwiżizzjoni, fejn b'hekk huma applikabbli d-disposizzjonijiet tal-Kap. 125, jew jekk l-ilment tiegħu jirrigwardax l-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 li jrażżnu d-dritt tas-sid li jitlob kera skont l-ammont li jixtieq jirċievi. Tagħraf li bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tas-subartikolu

181B(2) tal-Kap. 12, fil-każ tal-ewwel l-intimat Avukat tal-Istat mhux il-leġittimu kontradittur, għaliex kif sewwa jirrileva, l-Awtorità tad-Djar skont l-artikolu 24 tal-Kap. 261, illum hija l-awtorità rilevanti. Jekk min-naħa l-oħra l-intimat Spiteri għandu titolu lokatizzju bis-saħħa tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, hawn l-intimat Avukat tal-Istat ma jistax jitlob li jiġi meħlus mill-osservanza tal-ġudizzju għaliex mhuwiex il-leġittimu kontradittur. Il-Qorti tirrileva li anki permezz tal-provi li ressaq ir-rikorrent, fejn kellu l-opportunità li jeħles minn dan id-dubju, huwa naqas milli jagħmel ċara il-pożizzjoni legali tiegħu u tal-intimat Spiteri. Din il-Qorti saħansitra tasal biex tistqarr li m'hemm ħjiel ta' xejn fl-atti, għajr għan-nuqqas ta' kontestazzjoni min-naħa tal-intimat Spiteri, li din il-Qorti ma ssibx prova suffiċjenti sal-grad rikjest mil-liġi, li dan tal-aħħar huwa tassew l-inkwilin.

14. Għaldaqstant din il-Qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet tar-rikorrenti.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi, il-Qorti tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-Intimat Avukat tal-Istat, u tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet tar-rikorrent, bl-ispejjeż kollha tal-proċedura odjerna kontra tiegħu.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur