MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM’AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-15 ta’ Ġunju, 2022

Rikors Kostituzzjonali Numru 295/2021 LM

Marianne Mamo (K.I. 774848M)

vs.

L-Avukat tal-Istat għan-nom tal-Gvern ta’ Malta
u Anna Maggi (K.I. 706752M)

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors Kostituzzjonali mressaq fl-4 ta’ Mejju, 2021, mir-rikorrenti **Marianne Mamo** (minn issa ’l quddiem ‘ir-rikorrenti’) , fejn issottomettiet dan li ġej:

1) Illi l-esponenti hija sid id-dar numru 24, ’Mary House’, Valletta Road, Paola[1]; illum detenuta f’titolu ta’ kera mill-intimata Maggi ai termini tal-art. 12(3) tal-Kap. 158, u dan billi:

[1] Korrezzjoni awtorizzata b’digriet tas-16.09.2021.

a L-imsemmi fond ġie akkwistat mill-ġenituri tar-rikorrenti, George u Paola konjuġi Stafrace, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Agius tat-28 ta' April, 1964 (Dok. MM1);

b nhar il-25 ta' Settembru, 1964, George u Paola Stafrace dehru quddiem in-Nutar Paul Pellegrini Petit, u (i) ikkonċedew l-istess fond b'titolu ta' ċens temporanju a favur ċertu Joseph Cachia għal 17-il sena mill-1 ta' Ottubru, 1964, versu ċens ta' £40 fis-sena (Dok. MM2); u (ii) għamlu testment unica charta *li permezz tiegħu ħallew l-istess fond bi prelegat lill-esponenti u istitwewha bħala eredi tagħhom (Dok. MM3);*

ċ Joseph Cachia biegħ u ttrasferixxa l-utli dominju tiegħu a favur ċertu Ronald Desira permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar George Cassar tas-26 ta' Mejju, 1965 (Dok. MM4);

d George Stafrace miet nhar id-9 ta' Settembru, 1966 (Dok. MM5), u b'hekk l-esponenti wirtet in-nofs indiviż tal-fond de quo;

e Iċ-ċens temporanju skada nhar it-30 ta' Settembru, 1981, u rriżulta li f'dan l-istadju l-fond kien soġġett għal kirja favur l-intimati Maggi u żewġha llum mejjet; in vista tal-art. 12(3) tal-Kap. 158 kellu jiġi aċċettat illi l-konjugi Maggi kienu protetti minn kirja maħluqa ope legis u l-kera ġiet bonarjament stabbilita fl-ammont ta' tmenin Lira Maltin (LM80) fis-sena;

f Paola Stafrace iddonat ir-rimanenti nofs indiviż tal-fond de quo lill-esponenti permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Rachelle Farrugia tal-31 ta' Mejju, 2000 (Dok. MM6) u mietet nhar is-17 ta' Marzu, 2012 (Dok. MM7);

g Il-kera fil-frattemp kienet ġiet awmentata bi qbil għal mija u sittin Lira Maltin (LM160 fis-sena) jew mija u sebgħa u tmenin euro (€187) kull sitt xhur; fis-sena 2013 reġgħet għoliet bi qbil għal mitejn u disgħa u erbgħin euro (€249) kull sitt xhur; u minn Jannar 2016 sal-aħħar tal-2019 tħallsu mitejn u sitta u ħamsin euro (€256) kull sitt xhur (ara Dok. MM8 sa MM10); wara dan l-esponenti ma aċċettatx iktar kera;

3. Illi bejn l-1964 u l-1981, il-valur lokatizju tal-proprjetà għola ħafna aktar mid-doppju, u għalhekk mill-1981 sal-lum il-konjugi Stafrace u r-rikorrenti bħala eredi tagħhom u bħala sid de proprio batew danni sija pekunjarji u sija morali; speċjalment tenut kont tal-fatt illi dak iż-żmien li skada ċ-ċens l-esponenti u żewġha kienu għadhom kif iżżewġu, kellhom bżonn dar fejn jgħixu huma sstess, u billi l-Kap. 158 ma jagħtix lok għal eżami tal-ħtiġijiet rispettivi tal-partijiet, l-esponenti ma kellha l-ebda rimedju disponibbli sabiex tittermina l-okkupazzjoni tal-proprjetà tagħha;

*4 Illi jiġi dikjarat minn issa li, għalkemm l-art. 7 tal-Kap. 319 teskludi kull dritt ta' azzjoni quddiem din l-Onorabbli Qorti a bażi tal-istess kap relattivament għal danni sofferti qabel it-30 ta' April, 1987, il-Qorti Ewropea ddeċidiet kemm-il darba (ara Bezzina Wettinger v Malta no. 2226/10 § 35 22/11/2011 (fn. 1 "*The Court observes

that, in the absence of an express limitation, the Maltese declaration of 30 April, 1987 is retrospective and the Court is therefore competent to examine facts which occurred between 1967, the year of ratification, and 1987, the year in which the State's declaration under former Article 25 became effective (see *Bezzina Wettinger and Others v. Malta,* no. 15091/06, § 54, 8 April, 2008). As the Government's declarations in respect of the applicant's property were made in 1969, the Court considers that there has not been an acknowledgment that the applicants had been suffering a violation of their rights, throughout the eighteen-year period from 1969 to 1987.") *li għall-finijiet tal-Konvenzjoni Malta ilha li rratifikat il-Konvenzjoni sa mill-1967 u li hija minn dik id-data li ċ-ċittadini ta' Malta għandhom dritt għal kull rimedju opportun; mill-banda l-oħra, ġie kemm-il darba ritenut illi l-emendi fil-Kap. 158 li saru wara l-1964 jagħtu lok għad-danni taħt il-Kostituzzjoni mingħajr limitazzjonijiet ta' żmien; l-esponenti għalhekk hija intitolata għall-ħlas tad-danni kollha sofferti minnha u mill-ġenituri tagħha mill-1981 sa llum;*

Għaldaqstant l-esponenti titlob umilment lil din l-Onorabbli Qorti:

i Tiddikjara li l-applikazzjoni tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta fir-rigward taċ-ċens temporanju skadut tad-dar numru 24, 'Mary', Triq il-Belt Valletta, Paola[2]*, irriżultat fi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha sija ai termini tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u sija tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;*

ii Tillikwida d-danni pekunjarji u non-pekunjarji u l-imgħaxijiet kumpensattivi dovuti lill-esponenti in vista ta' tali ksur u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex iħallas tali kumpens lill-esponenti;

iii Tagħti kull ordni u direttiva, inkluż għall-iżgumbrament tal-intimata Maggi, li jkun neċessarju sabiex tali ksur jieqaf immedjatament u darba għal dejjem;

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali u b'kull rimedju ieħor li jidhrilha xieraq dina l-Onorabbli Qorti.

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** (minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat') li ġiet ippreżentata fit-3 ta' Ġunju, 2021, li biha eċċepixxa:

1. *Illi sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti trid iġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-proprjetà in kwistjoni. Di più, ir-rikorrenti trid iġġib prova wkoll li din* ***l-enfitewsi***

[2] Korrezzjoni awtorizzata b'digriet tas-16.09.2021.

temporanja hija mħarsa bl-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta)*;*

2. *Illi r-rikorrenti għandha tindika eżattament l-artikolu mill-Kap. 158 li skont hi jiksrulha d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà msemmija;*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, jingħad illi r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perijodi* ***qabel ma hi kellha titolu fuq il-proprjetà*** *in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment. Barra minn hekk, l-esponent jirrileva wkoll illi r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar* ***perijodi qabel l-1 ta' Ottubru tal-1981*** *(fn. 1 id-data tal-għeluq tal-perijodu tal-konċessjoni enfitewtika) minħabba li f'dak iż-żmien il-kuntratt tal-enfitewsi temporanja kien għadu in vigore. Apparti minn hekk, jidher li bejn id-9 ta' Settembru, 1966 (fn. 2 id-data tal-mewt ta' George Stafrace) u l-31 ta' Mejju, 2000, ir-rikorrenti kienet biss proprjetarja ta' nofs indiviż tal-fond in kwistjoni. Għalhekk, għall-perijodu qabel il-31 ta' Mejju, 2000, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti ssib li kien hemm ksur, kwalunkwe kumpens li jista' jiġi ordnat jingħata għandu jkun jirrifletti biss is-sehem indiviż li r-rikorrenti kellha f'dak il-perijodu;*

4. *Illi inoltre u mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponenti jeċċepixxi wkoll illi mir-rikors promutur jidher li r-rikorrenti akkwistat it-tieni nofs indiviż tal-fond in kwistjoni b'permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni fil-31 ta' Mejju, 2000 mingħand ommha, fejn hi kienet taf minn qabel li l-fond huwa assoġġettat għal din il-kirja u għaldaqstant, hi stess għażlet minn jeddha li takkwista fond li huwa suġġett għal kirja favur terzi. Għalhekk, għandu japplika l-massimu* volenti non fit iniuria. *Barra minn hekk, mir-rikors kostituzzjonali promutur jidher li kemm l-antekawża tar-rikorrenti u r-rikorrenti stess aċċettaw li l-intimata tokkupa l-post b'tali kirja u bl-ammont perċepit għaliex fil-fatt fl-1981 l-kera perċepita '*ġiet bonarjament stabbilita' *mir-rikorrenti u l-antekawża tagħha u di più kienet ir-rikorrenti stess li awmentat il-kirja 'bi qbil' kemm fis-sena 2000 u kif ukoll fis-sena 2013;*

5. *Illi minn 'Dok. MM4' li ġie anness mar-rikors promutur, jidher li* ***l-enfitewta oriġinali kien Joseph Cachia li biegħ u ttrasferixxa l-utili dominju lil Ronald Desira****. Madanakollu, m'hemmx konnessjoni kif l-enfitewsi temporanja ġiet ittrasferita lill-intimata u għalhekk ir-****rikorrenti trid tipprova li l-intimata Anna Maggi, u żewġha llum mejjet, akkwistaw il-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja u kellhom il-jedd li jgawdu mill-protezzjoni mogħtija mid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158****. Isegwi għalhekk li r-rikorrenti trid tipprova wkoll li l-intimata kienet, kemm fiż-żmien tal-konċessjoni enfitewtika, u kif ukoll għadha s'issa l-inkwilina ai termini tal-Artiolu 12 tal-Kap. 158;*

6. *Illi r-rikorrenti ma tistax titlob lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha mingħajr ma tieħu in kunsiderazzjoni r-reġim*

legali kollu fit-totalità tiegħu skont il-liġi in vigore u li għalhekk dak li minnu qed tilmenta r-rikorrenti jrid jiġi eżaminat ukoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018. Illi dan jingħad ukoll għaliex ir-rikorrenti ma utilizzatx ir-rimedji ordinarji disponibbli sabiex tirriprendi l-pussess tal-fond in kwistjoni jew sabiex ikollha awment fil-kera, liema nuqqas irendi din l-azzjoni intempestiva;

7. *Illi l-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt għar-raġunijiet segwenti:*

8. *Illi l-esponenti jeċċepixxi l-inapplikabilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu 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 bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprjazzjoni permezz ta' akkwist b'titolu ta' xiri assolut. Però ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa' sid tal-proprjetà, tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħha ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qiegħda tattakka r-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu, madanakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għalhekk għandu jiġi miċħud;*

9. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont il-proviso ta' dan l-istess Artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa u għandu marġini ta' apprezzament wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestement mingħajr bażi raġonevoli. Magħdud ma' dak li ġie spjegat aktar 'il fuq f'din ir-risposta l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;*

10. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wkoll peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa biss li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tar-rikorrenti bħala sid qua proprjetarja tal-fond in kwistjoni;*

11. *Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ* ***Connie Zammit et vs Malta*** *(applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar, 1991 ġie osservat illi "*the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far reaching interference with property rights was involved. Thus in **James and Others** (Eur. Court H.R., James and Others judgment of 21 February, 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in **Mellacher and Others** Eur. Court H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December, 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenancy agreement".

Fil-fehma tal-esponent ma hemm l-ebda dubju li miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi u dan sabiex ma jispiċċawx mingħajr saqaf fuq rashom u ***dan taħt kundizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imħallas lis-sid li jiżdied ukoll kull tliet (3) snin skont l-għoli tal-ħajja****. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi kklassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali.*

12. Illi stabbilit li l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali, bil-konsegwenza li ma hemm xejn li jistona mal-Konvenzjoni Ewropea li l-liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi l-okkupant li jkun qed juża l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera u b'kundizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qiegħda titlob dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea, tali talba mhijiex mistħoqqa;

13. Illi anke jekk ir-rikorrenti qiegħda tilmenta li hija qiegħda ġġorr piż sproporzjonat minħabba li l-ammont ta' kera li qed tirċievi ma tirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rimedjat bit-tneħħija tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 jew bl-iżgumbrament tal-intimata. Dan jingħad għaliex huwa kontradittorju li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżura msemmija fl-Artikolu 12 tal-Kap. 158 biex imbagħad jinnewtralizzaha billi jagħmilha inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanta;

14. Illi inoltre, dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħda tipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizju tal-proprjetà

fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti;

15. Illi l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta*** *(fn. 3 App. Nru. 47045/06 Deċiż 15/09/2009) irrikonoxxiet li "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State <u>and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable"</u> (*fn. 4 enfasi tal-esponent). Illi għalhekk anke jekk għall-grazzja tal-argument fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri;*

16. Illi fl-umli fehma tal-esponent fil-każ odjern dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà b'mod dejjaq imma għandha tevalwa u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe mill-aspett ta' proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali. Illi jsegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni naturali hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità ma huwiex ġustifikat għaliex ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għall-kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex mistħoqqa;

17. Illi aktar minn hekk, il-Leġiżlatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta billi introduċa l-artikolu 12B li permezz tiegħu proprjetarju ta' fond għandu l-possibilità li jitlob reviżjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-proprjetà kif ukoll il-possibilità li jieħu lura l-pussess tal-proprjetà tiegħu (fn. 5 ara s-sentenza fl-ismijiet "Maria Fatima Vassallo vs Avukat Ġenerali" deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Ġunju, 2020 (129/2019). M'għandhiex mis-sewwa għalhekk il-lanjanza tar-rikorrenti meta tgħid li l-intimata qiegħda tingħata dritt ta' rilokazzjoni indefinit, u li hija impossibbli r-ripreża tal-fond mertu tal-kawża;

18. Illi fir-rigward tat-tieni talba u tal-imgħax legali, jiġi eċċepit li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat, kif ġie konfermat fil-ġurisprudenza nostrali, fosthom fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat et,*** *mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Marzu, 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Novembru, 2013;*

19. 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 l-oħra mitluba mir-rikorrenti;*

20. Salv eċċezzjonijiet oħra mitluba mir-rikorrenti.

Għaldaqstant, fid-dawl ta' dak soprindikat jirriżulta li ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha b'hekk tiċħad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti."

3. Rat illi b'rikors tas-26 t'Awwissu, 2021, l-intimat Avukat tal-Istat talab biex iżid eċċezzjoni oħra ma' dawk ippreżentati minnu fir-risposta tiegħu. Din il-Qorti awtorizzat iż-żieda ta' din l-eċċezzjoni ulterjuri waqt l-udjenza tal-15 ta' Settembru, 2021, u l-Avukat tal-Istat ippreżenta r-risposta ulterjuri tiegħu fil-11 ta' Ottubru, 2021, fejn eċċepixxa:

"Illi permezz tal-verbal tal-15 ta' Settembru, 2021, din l-Onorabbli Qorti laqgħet it-talba tal-esponent għal żieda ta' eċċezzjoni ulterjuri kif mitlub fir-rikors intavolat mill-esponent fis-26 ta' Awwissu, 2021;

Illi l-eċċezzjoni ulterjuri li l-esponent jixtieq iressaq, in vista tal-verbal suespost, taqra kif isegwi:

1 Illi l-lanjanza tar-rikorrenti fejn tissottometti li l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma jagħtix biżżejjed rimedju, hija infondata fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser joħroġ aktar 'il quddiem mit-trattazzjoni tal-kawża;

*Madanakollu u mingħajr preġudizzju, f'dan l-istadju tajjeb li jingħad li skont l-**Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta** r-rikorrenti tista' titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Minn kif ġie konfermat fil-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet **Gerald Camilleri u martu Rayline Camilleri v. L-Avukat Ġenerali et** (deċiża 06/10/20) "*id-disposizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap. 158 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xierqa, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali". *Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% għalhekk iżżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej. 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-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm anqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi lil hemm minn dan, u dejjem skont l-**Artikoli 12B u 12Ċ tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta,** sid jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja, jekk jissodisfa l-kriterji indikati mil-liġi;*

Għalhekk isegwi li f'kull każ u bla ħsara għas-suespost, lanqas ma jista' jinstab ksur wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 u li kull ilment u talba konsegwenzjali tar-rikorrenti rigwardanti l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex mistħoqqa u għandhom jiġu miċħuda wkoll."

4. Rat ir-Risposta tal-intimata **Anna Maggi** (minn issa 'l quddiem 'l-intimata Maggi'), li ġiet ippreżentata fl-4 ta' Ġunju, 2021, li biha eċċepiet:

1. *Illi, preliminarjament, ir-rikorrenti qiegħda tabbuża mill-proċess kostituzzjonali stante illi qiegħda tadopera proċedura straordinarja bħal ma hija l-proċedura odjerna meta kellha a dispożizzjoni tagħha rimedji ordinarji sabiex tħares id-drittijiet pretiżi minnha fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li jirrevedu l-pagament tal-kera;*
2. *Illi preliminarjament ukoll, l-esponenti m'għandhiex tkun ikkundannata bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali tar-rikorrenti u dan stante li ċittadin privat ma jistax ikun misjub li kiser drittijiet ta' terzi, u inoltre, l-esponenti dejjem assigurat li tottempera ruħha ma' dak li tgħid il-liġi u xejn iżjed;*
3. *Illi ukoll in linea preliminari, ir-rikorrenti jrid iġib prova tat-titolu li fuqu qed tibbaża l-azzjoni odjerna;*
4. *Illi l-esponenti qed iżżomm b'titolu ta' kera l-fond numru 50, 'Mary House', Valletta Road, Paola mingħand ir-rikorrenti, liema drittijiet huma regolati mil-Liġi u l-ammont ta' kera huwa hekk stabbilit mil-Liġi u għalhekk l-esponenti mhux qed tippreġudika d-drittijiet tar-rikorrenti;*
5. *Illi l-esponenti ilha tabita fil-fond de quo għal dawn is-snin kollha u liema fond hija dejjem ħadet ħsiebu;*
6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti sal-2019, dejjem aċċettat il-kirja miftiehma u/jew stabbilita mil-Liġi u qatt ma ilmentat mal-esponenti għal xi lanjanza in rigward tal-istess kera. In oltre, sa mill-2019, kull kera dovuta dejjem tħallset, inkluż wara li r-rikorrenti naqset milli taċċetta tali kirja dovuta mingħajr ebda raġuni valida, fejn l-esponenti debitament ħallset il-kera dovuta billi ddepożitat il-kera permezz ta' ċedoli ta' depożitu l-Qorti, u għalhekk isegwi illi huwa ferm inġust illi l-esponenti tispiċċa tiġi żgumbrata mill-fond mingħajr ebda ħtija tagħha. Illi di piu l-esponenti m'għandhiex mezzi suffiċjenti sabiex issib akkomodazzjoni alternattiva;*
7. *Illi rigward l-ilment tar-rikorrenti li qiegħda ġġorr piż sproporzjonat minħabba l-ammont ta' kera li qiegħda tirċievi ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo ma għandux jiġi rimedjat bl-iżgumbrament tal-esponenti li dejjem u skrupulożament ħadet ħsieb li timxi mal-Liġi;*

8. *Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponenti m'għandhiex tkun rilokata mill-fond in kwistjoni u dan fid-dawl ta' dak ribadit fil-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet Dr Cedric Mifsud et vs l-Avukat Ġenerali (31.01.2014):* 'huwa wkoll stabbilit li mhuwiex il-kompitu ta' Qorti mitluba tistħarreġ ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-ġid u l-għoti ta' kumpens xieraq biex tordna t-tneħħija mill-post tal-okkupant li jkun.'*;*
9. *Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzu għas-suespost, l-esponenti m'għandhiex tbati ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma tistax tkun ikkastigata talli ottemperat ruħha ma' ordni leġittima tal-Istat;*

Għaldaqstant, u in vista tas-suespost, l-esponenti qiegħda umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tiċħad it-talbiet magħmula fir-rikors promutur (295/2021 LM) filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet preliminari kollha jew in parte u/jew eċċezzjonijiet l-oħra miġjuba mill-esponenti, u dan taħt dawk il-provvedimenti li dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha li huma xierqa u opportuni.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li minn issa hija inġunta in subizzjoni.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Semgħet ix-xhieda.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-18 ta' Frar, 2022, fejn il-partijiet ingħataw l-fakultà li jippreżentaw noti ta' sottomissjonijiet, u fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimata Maggi.

<u>Provi u riżultanzi</u>

5. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrenti ppreżentat għadd ta' dokumenti, fosthom kopja tal-kuntratt ta' akkwist tal-fond mertu ta' dawn il-

proċeduri numru erbgħa u għoxrin (24), 'Mary House', Valletta Road, Paola [minn issa 'l quddiem 'il-fond'] mill-ġenituri tar-rikorrenti, George u Paola Stafrace, tat-28 ta' April, 1964 fl-atti tan-Nutar Joseph Agius[3], kopja tal-kuntratt tal-25 ta' Settembru, 1964 fl-atti tan-Nutar Paul Pellegrini Petit li permezz tiegħu George u Paola Stafrace ikkonċedew il-fond b'titolu ta' ċens temporanju favur Joseph Cachia għal żmien sbatax-il sena[4], kif ukoll kopja tat-testment *unica charta* tal-istess konjugi Stafrace, li permezz tiegħu ħallew il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri lir-rikorrenti.[5] Ir-rikorrenti ppreżentat ukoll kopja tal-kuntratt ta' bejgħ u trasferiment tal-*utile dominium* tal-fond imsemmi favur Ronald Desira permezz ta' kuntratt tas-26 ta' Mejju, 1985fl-atti tan-Nutar George Cassar[6], u kopja taċ-ċertifikat tal-mewt ta' George Stafrace.[7] Kuntratt ieħor li ġie esebit hu dak li permezz tiegħu Paola Stafrace tat b'donazzjoni n-nofs indiviż tal-fond lir-rikorrenti permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Rachelle Farrugia tal-31 ta' Mejju, 2000.[8] Ġew esebiti wkoll għadd ta' irċevuti tal-kera li tħallset mill-intimata.[9]

6. Permezz ta' nota tas-16 ta' Ġunju, 2021, ir-rikorrenti ppreżentat kopja tar-riċerki testamentarji tal-ġenituri tagħha.[10]

7. Ir-rikorrenti **Marianne Mamo** waqt l-udjenza tas-16 ta' Ġunju, 2021[11], ikkonfermat dak kollu dikjarat minnha fir-rikors ippreżentat minnha. Il-kontro-eżami tar-rikorrenti sar waqt l-udjenza tal-15 t'Ottubru, 2021[12], fejn ikkonfermat li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri kien tal-ġenituri tagħha, u hi

---
[3] *A fol.* 4 tal-proċess.
[4] *A fol.* 8 tal-proċess.
[5] *A fol.* 10 tal-proċess.
[6] *A fol.* 19 tal-proċess.
[7] *A fol.* 21 tal-proċess.
[8] *A fol.* 22 tal-proċess.
[9] *A fol.* 30 *et seq* tal-proċess.
[10] *A fol.* 50 *et seq* tal-proċess.
[11] *A fol.* 56A tal-proċess.
[12] *A fol.* 275 tal-proċess.

wirtet nofs il-fond meta miet missierha. Ir-rikorrenti qalet li hija taf li l-intimata ħadet dan il-fond mingħand ċerta Carmen, iżda ma tafx eżattament il-fond kif għadda minn id għal oħra. Ir-rikorrenti kkonfermat li hija qatt ma istitwiet proċeduri legali biex tirriprendi pussess tal-fond jew biex togħla l-kera.

8. Waqt l-udjenza tal-15 ta' Settembru, 2021[13], xehed **Savio Borg,** responsabbli mix-xogħol tal-Qrati u mill-*Party Financing Act* fl-Uffiċċju Elettorali, li spjega li l-indirizz tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri llum inbidel, wara li kien hemm *renumbering* tal-bibien. Ix-xhud ippreżenta wkoll kopja tar-Reġistru Elettorali fuq medda ta' diversi snin, sabiex juri li l-intimata dejjem għexet fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.[14]

9. L-intimata **Anna Maggi** xehdet waqt l-udjenza tal-15 t'Ottubru, 2021[15], fejn qalet li hija ilha tgħix fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri mill-1975, u hija dejjem għexet f'dan il-fond b'titolu ta' kera. L-intimata qalet li fil-preżent hija tħallas €256 kera kull sitt xhur, filwaqt li ppreżentat numru ta' irċevuti tal-kera li tħallset minnha tul is-snin.[16] L-intimata Maggi ppreżentat ukoll l-*affidavit* tagħha[17]*,* fejn qalet li hija ilha tirrisjedi fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri mill-1 ta' Frar, 1974, u hija qatt ma ħarġet minn hemm jew marret tgħix f'xi post ieħor. Qalet li hija dejjem żammet il-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u dejjem ħadet ħsiebu bl-aħjar mod. Qalet li hija dejjem ħallset il-kera dovuta minnha fil-ħin, u li fil-preżent hija qegħda tħallas €256 kull sitt xhur rivedibbli kull tliet snin. Qalet li hija qatt ma kellha problemi mar-rikorrenti, sakemm wara Lulju tal-2019 ir-rikorrenti bdiet tirrifjuta l-kera, u għalhekk hija bdiet tiddepożita din il-kera taħt l-awtorità tal-Qorti. L-intimata Maggi qalet li llum il-ġurnata hija mara

---

[13] *A fol.* 68 tal-proċess.
[14] *A fol.* 72 *et seq* tal-proċess.
[15] *A fol.* 183 tal-proċess.
[16] *A fol.* 186 *et seq* tal-proċess.
[17] *A fol.* 285 tal-proċess.

anzjana u m'għandha l-ebda introjtu għajr il-pensjoni, u m'għandhiex mezzi suffiċjenti biex issib kirja alternattiva. L-intimata qalet li ma jkunx ġust li hija tiġi żgumbrata mill-fond wara tant snin.

10. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju maħtur mill-Qorti, **il-Perit Joe Grech**, ippreżenta r-relazzjoni tiegħu fit-28 ta' Settembru, 2021[18], fejn spjega li huwa għamel aċċess fil-fond fl-4 t'Awwissu, 2021. Qal li biex wasal għall-valur lokatizju tal-fond hu qies il-*property price index* maħruġ mill-Bank Ċentrali ta' Malta, u aġġusta l-valuri skont il-valur ta' proprjetajiet mibjugħin fiż-żona. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjega li l-fond jikkonsisti f'terran sottostanti għall-proprjetà ta' terzi, li jkopri kejl superfiċjali ta' madwar 114 metru kwadru. Il-valur lokatizju tal-fond skont il-Perit Tekniku Ġudizzjarju jvarja minn €400 fl-1981, għal €6,650 fl-2021.

11. **Anthony Mamo**, ir-raġel tar-rikorrenti, fl-*affidavit* tiegħu[19] qal li tul is-snin hu u martu sofrew diversi danni morali minħabba li huma ma setgħux jirriprendu pussess tal-fond. Ix-xhud qal li hu u martu r-rikorrenti bdew joħorġu flimkien meta kellhom madwar sittax-il sena, u meta żżewġu ma setgħux jieħdu self bankarju biex jixtru darhom, u għalhekk għamlu żmien jgħixu mal-kunjati, sakemm setgħu jissellfu u jixtru d-dar tagħhom. Ix-xhud qal li biex seta' jħallas dan id-dejn, huwa kellu jagħmel żewġ impjiegi, u hu u martu kienu jagħmlu diversi sagrifiċċji biex ħallsu d-dejn fuq darhom. Ix-xhud qal li fl-1964 missier il-mara tiegħu kien alloka l-fond b'titolu ta' ċens temporanju għal sbatax-il sena bil-ħsieb li meta jispiċċa ċ-ċens, il-fond jirriverti lura fil-pussess tas-sidien. Qal li l-kunjatu tiegħu miet fl-1966, u għalhekk il-mara tiegħu kienet diġà wirtet nofs il-fond meta huma xtraw id-dar tagħhom.

[18] *A fol.* 265 tal-proċess.
[19] *A fol.* 273 tal-proċess.

Ix-xhud qal li dak iż-żmien huma kienu qegħdin jistennew li jagħlaq iċ-ċens sabiex ibiegħu l-post tagħhom jew il-post l-ieħor, iżda bl-emendi introdotti fil-liġi fl-1979, huma sabu li ma setgħux jieħdu pussess ta' dan il-fond. Ix-xhud qal li issa hu u martu kellhom jiftħu proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex togħla il-kera tal-fond.

Konsiderazzjonijiet legali

12. Ir-rikorrenti istitwiet dawn il-proċeduri bħala s-sid tal-fond 24, 'Mary House', Valletta Road, Paola, liema fond jinsab mikri lill-intimata Anna Maggi, u ilu hekk mikri lilha għal diversi snin. Ir-rikorrenti tgħid li l-artikolu 12(3) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, li hija tgħid li hija l-liġi li tirregola r-relazzjoni bejn il-partijiet, huwa leżiv tal-jeddijiet fundamentali tagħha, kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'l quddiem 'il-Kostituzzjoni']u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il quddiem 'il-Konvenzjoni Ewropea'].

13. Ir-rikorrenti spjegat li l-fond kien ġie akkwistat mill-ġenituri tagħha permezz ta' kuntratt ta' kompravendita tat-28 ta' April, 1964, u b'kuntratt tal-25 ta' Settembru, 1964, il-ġenituri tagħha ttrasferew l-*utile dominium* tal-fond favur ċertu Joseph Cachia għal perijodu ta' sbatax-il sena. Dan bil-ħsieb li hekk kif jgħaddu dawn is-sbatax-il sena, il-fond jirriverti lura fil-pussess tas-sidien tiegħu. Ir-rikorrenti spjegat li l-*utilista* Joseph Cachia, biegħ u ttrasferixxa l-*utile dominium* ta' dan il-fond favur ċertu Ronald Desira permezz ta' kuntratt tas-26 ta' Mejju, 1965, filwaqt li hija wirtet nofs indiviż minn dan il-fond fid-9 ta' Settembru, 1966, mal-mewt ta' missierha. Mill-provi ma jirriżultax dan il-fond kif għadda f'idejn l-intimata Anna Maggi u r-raġel tagħha, u dan minkejja li din fix-xhieda tagħha qalet li ilha tgħix fil-fond b'titolu ta' kera mill-1 ta' Frar, 1974.

Ir-rikorrenti tgħid li meta ċ-ċens ta' dan il-fond skada fl-1981, hija sabet li ma setgħetx tirriprendi pussess tal-fond għaliex kien hemm tgħix fih Anna Maggi *ai termini* tal-artikolu 12(3) tal-Kap. 158, bil-kera ta' LM80 fis-sena, liema ammont ta' kera r-rikorrenti tgħid li ġiet stabbilita bonarjament. Ir-rikorrenti spjegat li hija saret sid tal-intier tal-fond wara att ta' donazzjoni favur tagħha minn ommha Paola Stafrace tal-31 ta' Mejju, 2000. Fir-rikors tagħha, ir-rikorrenti qalet li l-kera mħallsa lilha ma tirriflettix il-valur ta' dan il-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, u li hi batiet danni pekunjarji kif ukoll danni morali, partikolarment għaliex kien hemm żmien meta hija kellha bżonn tixtri jew ikollha proprjetà tagħha, iżda ma setgħetx tagħmel dan, filwaqt li l-intimata baqgħet tgħix fil-fond b'kera li hija ferm inqas mir-rati tas-suq. Fit-talbiet tagħha lil din il-Qorti, ir-rikorrenti talbet li jiġi ddikjarat li l-applikazzjoni tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għal ċens temporanju skadut, wasslet għal ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha *ai termini* tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Konsegwentement, ir-rikorrenti talbet lil din il-Qorti tillikwida d-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti minnha, bl-intimat Avukat tal-Istat jiġi kkundannat iħallas l-imsemmija danni, filwaqt li talbet lill-Qorti tagħti kull ordni oħra neċessarja biex jieqaf dan il-ksur.

14. Fir-risposta tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa fl-ewwel lok li r-rikorrenti trid iġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-fond, Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat irtira din l-eċċezzjoni stante li mill-provi jinsab sodisfatt li r-rikorrenti hija sid tal-fond. Eċċepixxa wkoll li r-rikorrenti trid iġġib prova li l-kirja in kwistjoni hija regolata bil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. L-intimat Avukat tal-Istat qal ukoll li r-rikorrenti trid tindika liema artikolu tal-liġi huwa leżiv tal-jeddijiet tagħha, u qal li hija ma tistax

tilmenta dwar perijodi qabel ma hi kellha l-pussess tal-fond jew dwar perijodi qabel l-1 ta’ Ottubru, 1981. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li bejn id-9 ta’ Settembru, 1966 u l-31 ta’ Mejju, 2000, ir-rikorrenti kellha biss nofs indiviż tal-fond, u meta akkwistat in-nofs indiviż l-ieħor tal-fond b’titolu ta’ donazzjoni, hija għażlet li tagħmel dan minkejja li kienet taf li kien suġġett għall-kirja favur terzi. L-intimat Avukat tal-Istat qal li r-rikorrenti trid iġġib il-prova li l-intimata Anna Maggi u żewġha akkwistaw il-fond b’titolu ta’ enfitewsi temporanja, u li kellhom jedd għall-protezzjoni offruta lilhom bil-Kap. 158. Qal ukoll li r-rikorrenti kellha rimedju ordinarju disponibbli għaliha, bl-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018, li permezz tagħhom huma setgħet titlob żieda fil-kera jew ir-ripreża tal-fond. B’żieda ma’ dan, l-intimat Avukat tal-Istat qal li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax għaċ-ċirkostanzi odjerni għaliex hawn non si tratta ta’ teħid forzuż tal-fond, iżda biss ta’ kontroll fl-użu tiegħu. Qal ukoll li l-Istat Malti għandu diskrezzjoni wiesgħa biex jilleġisla, fl-ambitu tal-ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż. Qal li bil-bidliet fil-liġi introdotti tul is-snin, mhux minnu li hemm dritt ta’ rilokazzjoni indefinita tal-fond, jew li r-ripreża tiegħu hija waħda impossibbli għar-rikorrenti.

15. L-intimata Anna Maggi fir-risposta tagħha qalet li l-proċeduri kostituzzjonali mibdija mir-rikorrenti jammontaw għal abbuż tal-proċess kostituzzjonali, għaliex hija kellha mezzi ordinarji sabiex tħares id-drittijiet pretiżi minnha, b’mezzi ġudizzjarji li jaħsbu għal żieda fil-kera. Qalet li hija ma tistax tinstab ħatja ta’ ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, għaliex din hija kirja *ex lege* u fi kwalunkwe każ hija ilha tabita fil-fond għal diversi snin. Qalet li l-kera ma baqgħetx tiġi aċċettata wara l-2019, u hija m’għandhiex mezzi biex issib akkomodazzjoni alternattiva. L-intimata qalet li hija m’għandhiex tbati spejjeż jew tiffaċċja l-iżgumbrament minn dan il-fond.

16. Illi kwantu għall-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat li r-rikorrenti kellha ġġib prova li r-relazzjoni lokatizja odjerna hija regolata mill-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Qorti tqis li l-ġenituri tar-rikorrenti kienu kkonċedew il-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja favur Joseph Cachia, li min-naħa tiegħu kkonċeda l-*utile dominium* ta' dan il-fond favur Ronald Desira. Mill-provi prodotti jirriżulta li l-intimata Maggi u r-raġel tagħha oriġinarjament kienu jħallsu l-kera lil Ronald Desira, filwaqt li meta l-konċessjoni enfitewtika ġiet fi tmiemha, huma bdew iħallsu l-kera lil omm ir-rikorrenti. Ir-rikorrenti spjegat li fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika hi ma setgħetx tirriprendi pussess tal-fond minħabba fil-kirja tal-intimata. Il-Qorti tqis li minkejja li f'dawn il-proċeduri baqa' ma ġiex stabbilit b'liema mod l-intimata Maggi saret inkwilina tal-fond, jew x'tip ta' ftehim kellha mal-utilista tal-fond ta' dak iż-żmien Ronald Desira, huwa ċar li l-fond in kwistjoni kien inkera lill-konjugi Maggi, kif jirriżulta minn uħud mill-irċevuti tal-kera esebiti fil-proċess minn Desira nnifsu, u meta skadiet il-konċessjoni enfitewtika temporanja, il-konjugi Maggi bdew iħallsu l-kera lid-direttarja tal-fond, li ma kellha ebda għażla ħlief li tirrikonoxxihom fil-kirja *ai termini* tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 12(3) tal-Kap. 158. Dan wara li kien ġie ppromulgat l-Att XXIII tal-1979, li jipprovdi li meta il-konċessjoni enfitewtika tiġi fi tmiemha, u l-enfitewta jkunu ċittadini Maltin li kienu jużaw il-fond bħala residenza ordinarja tagħhom, huma kellhom id-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond b'titolu ta' kera, li kellha tkun mhux aktar mid-doppju taċ-ċens annwu li kien qiegħed jitħallas preċedentement. Ir-rikorrenti tgħid li l-intimata u ommha qablu bonarjament li l-kera tal-fond kellha tkun ta' LM80 fis-sena. Għalhekk din il-Qorti tinsab sodisfatta li l-intimata ilha tgħix fil-fond b'titolu ta' kera għal dawn is-snin kollha minħabba l-protezzjoni li jipprovdilha l-artikolu 12(3) tal-Kap. 158, u huwa minħabba l-mod kif dan l-artikolu tal-liġi ċaħħad lis-sidien tal-fond mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom u milli jirċievu kera skont ir-rati tas-suq

miftuħ, li huma qegħdin iressqu dan l-ilment dwar ksur tad-drittijiet fundamentali.

17. B'riferiment għall-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, il-Qorti tirrileva li tinsab sodisfatta bit-titolu tar-rikorrenti, li wirtet nofs indiviż ta' dan il-fond mal-mewt ta' missierha, filwaqt li akkwistat nofs indiviż rimanenti b'titolu ta' donazzjoni mingħand ommha fis-sena 2000. Għandu jingħad ukoll li minkejja li eċċezzjoni simili ġiet sollevata mill-intimata Maggi, jirriżulta li tul is-snin din irrikonoxxiet it-titolu tar-rikorrenti bħala sid tal-fond u dejjem ħallset il-kera dovuta lilha.

18. L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi illi:

> "(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni 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-proprjetà 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 fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta."

19. F'dan ir-rigward, din il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li ġie ppronunzjat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et**[20]:

> *"Mid-diċitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess"*

[20] 24.06.2016.

jew "dritt" fi proprjetà "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi proprjetà għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġuriprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjetà huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċement ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi proprjetà u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."

20. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jgħid illi:

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti 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."

21. F'sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **J. Lautier Company Limited *vs.* Kummissarju tal-Artijiet u l-Avukat Ġenerali**[21], b'riferiment għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ingħad:

"Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt tal-Istat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

Dan l-Artikolu allura jipproteġi d-dritt speċifiku "to the peaceful enjoyment of possessions, the right to have, to use, to dispose of, to pledge, to lend, even to destroy one's possessions. As the Court said in the Marks case, "Article 1 is in substance guaranteeing the right of property." Enjoyment is protected principally against interference by the State" (Theory and Practice of the European Convention of Human Rights, E. Van Djke, G.J.H. Van Hoof, second edition, p. 516 et seq).

...

Għall-fini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll Addizzjonali tal-Konvenzjoni, il-kelma "possessions" fit-text Malti "possedimenti" għandha tirċievi sinifikat ampju u fit-tutela taħt dan l-artikolu hemm inkluż ukoll dik kontra interferenzi fl-użu u t-tgawdija tal-proprjetà u tad-drittijiet relattivi."

---

[21] 07.04.2005.

22. Fis-sentenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet **Attard & Zammit Cassar *vs.* Malta**[22], ingħad illi:

> *"In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol Number 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (James & Others, Amato Gauci).*
>
> *In assessing compliance with Article 1 of Protocol Number 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by the individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see Immobiliare Saffi vs Italy, GC no. 22774/93,§54, ECHR -1999-V, and Broniowski, §151)."*

23. Fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et** ċitata *supra*, il-Qorti Kostituzzjonali kompliet tagħmel dawn l-osservazzjonijiet:

> *"... din il-Qorti tosserva illi l-miżura leġislattiva tal-Istat li tirregola l-użu tal-proprjetà tar-rikorrenti tissodisfa r-rekwiżit tal-legalità stante li toħroġ mil-liġi u preċiżament mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Huwa paċifiku wkoll li l-miżura għandha għan leġittimu in kwantu dawk id-disposizzjonijiet huma intiżi sabiex jipprovdu għall-akkomodazzjoni soċjali fejn l-Istati Membri għandhom marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa, iżda mill-banda jirriżulta manifest li hemm ksur tal-prinċipju ta' proporzjonalità naxxenti mid-differenza kbira li teżisti bejn l-ammont tal-kera perċepit mir-rikorrenti ta' €4,277.80 fis-sena u min-naħa l-oħra l-valur lokatizju fis-suq ħieles fl-ammont annwu ta' €159,350 kif stabbilit mill-perit ġudizzjarju. Għaldaqstant din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni raġġunta mill-Ewwel Qorti li din id-diskrepanza fil-kera perċepita mir-rikorrenti skont il-ftehim lokatizju, liema kera tinsab protetta bil-liġi speċjali tal-kera fuq indikata, u dik potenzjalment perċepibbli fis-suq ħieles jimponu*

[22] 30.07.2015.

fuq ir-rikorrenti piż eċċessiv u sproporzjonat. Dan joħloq żbilanċ inġust u manifest bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u d-dritt tal-proprjetà tar-rikorrenti.

Rigward l-emendi bl-Att X tal-2009, din il-Qorti tosserva li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn ilhom żmien twil jissubixxu l-leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom. ...

Barra minn hekk il-fatt li r-rikorrenti naqsu milli jadixxu lill-Bord biex jiksbu awment fil-kera m'għandux jimmilita kontra tagħhom stante li l-kriterji riġidi li bihom huwa marbut il-Bord fil-komputazzjoni tal-awment fil-kera ma jippermettux awment li jkun proporzjonat fiċ-ċirkostanzi tal-każ."

24. Fis-sentenza fl-ismijiet **Patricia Curmi et *vs.* Miriam Pace et**[23], il-Qorti kompliet għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

"Din il-Qorti hija tal-fehma illi kienu x'kienu ċ-ċirkostanzi meta nkera l-post, anke jekk kien diġà fis-seħħ il-Kap. 69, b'daqshekk ma jfissirx illi bl-applikazzjoni ta' dik il-liġi fir-realtajiet tas-soċjetà Maltija, il-qagħda tagħhom bħala sidien kienet ben tutelata. Fil-każ tar-rikorrenti, l-aċċettazzjoni da parti tagħhom tal-fatt tal-kirja m'għandhiex tinftiehem jew testendi sabiex tfisser illi ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni. L-istat ta' nuqqas ta' għażla kien realtà fil-pajjiż li jibqa' jippersisti anke sa żminijiet riċenti. L-isvolta ġiet mis-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali u tal-ECHR fejn kien dikjarat illi l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera jiksru l-jeddijiet fondamentali tas-sidien.

Fid-deċiżjoni tal-ECHR fil-każ ta' ***Zammit and Attard Cassar vs Malta,*** *kien rimarkat illi:-*

> *"...at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation of property prices in the decades to come ..."(para. 50).*

Bl-emendi l-aktar riċenti ġara li filwaqt li l-inkwilini ngħataw protezzjoni ma ġarax l-istess lis-sidien li kellhom joqogħdu għal dak li kienet tipprovdi l-liġi għaliex il-leġislatur naqas milli joffrilhom rimedju adegwat skont il-liġi ordinarja sabiex joġġezzjonaw b'mod effettiv għar-restrizzjonijiet fuq il-kundizzjonijiet lokatizji. L-unika triq li kellhom kienet li jfittxu kenn quddiem il-qrati ta' indole kostituzzjonali jew konvenzjonali (ara s-sentenza li tat din il-Qorti diversament preseduta fil-11 ta' Mejju, 2017 fl-ismijiet ***Josephine Azzopardi et vs l-Onorevoli Prim Ministru et****).*

[23] 27.02.2020.

Tajjeb jingħad li a tenur tal-Art. 14 tal-Kap. 69, is-sid illi "jgħolli l-kera jew ibiddel il-kondizzjonijiet tal-kiri", għandu jsegwi l-proċedura stabbilita fl-Ordinanza, u jindika l-kundizzjonijiet il-ġodda qabel l-iskadenza tal-kirja. L-inkwilin għandu l-jedd illi jagħmel l-oġġezzjonijiet tiegħu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera."

25. Il-Qorti kompliet tispjega r-raġunijiet għaliex is-sidien sfaw imqegħdin f'sitwazzjoni ta' żvantaġġ meta mqabbla ma' dik tal-inkwilini, billi qalet illi:

"Jirriżulta għalhekk illi l-kirja tal-fond de quo kienet imġedda *ope legis* b'mod u manjiera illi s-sid kien kostrett *a suo malgrado* li joqgħod għal dak ir-reġim ta' dritt ċertament sfavorevoli għalih. Anke li kieku ntalab awment fil-kera, il-liġi ma kinitx tipprovdi għal kundizzjonijiet biex eventwali awment ikun tassew reali u ġust. Għalhekk ir-rikorrent u l-awturi tagħhom ma kellhomx rimedji effettivi.

Jirriżulta li l-leġislazzjoni attwali tolqot lir-rikorrenti bi proporzjon evidenti u sfavorevoli għalihom. Mhuwiex in diskussjoni l-jedd tal-Istat li jikkontrolla b'leġislazzjoni l-użu tal-proprjetà meta dan ikun fl-interess pubbliku. Fl-istess waqt l-Istat huwa obbligat juri li fl-applikazzjoni ta' dik il-leġislazzjoni jkunu qegħdin jinżammu bilanċ u proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u ta' dak privat. Il-kwistjoni għandha tibqa' inkwadrata madwar il-fatt li bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti qed ikun hemm ksur tal-art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni. Fil-każ tar-rikorrenti huwa ppruvat sproporzjon qawwi kontra tagħhom fir-ritorn li jista' jkollhom li kieku t-tgawdija tal-proprjetà kellha titħalla tilħaq il-milja tagħha.

Huwa evidenti li matul iż-żmien anke l-leġislatur irrealizza li dak li wasslu biex jintervjeni fl-1931 kien jeħtieġ ripensament motivat minn bidla lejn l-aħjar fil-qagħda ekonomika u soċjali fil-pajjiż. Il-Qorti tosserva illi waqt illi bl-Att XXXI tal-1995 il-leġislatur intervjena favur il-liberalizzazzjoni tal-kera, għażel illi jillimita dan għal dawk il-kirjiet li bdew wara l-1 ta' Ġunju, 1995, bil-konsegwenza illi kollox baqa' kif kien għal dawk il-kirjiet (bħal din tal-lum) li kienu saru qabel l-1 ta' Ġunju, 1995.

Tajjeb jingħad illi bl-emendi li kienu introdotti għall-Kap. 16 bl-Att X tal-2009, għad li kien hemm awment fil-kera, xorta waħda baqa' jirriżulta sproporzjon kontra r-rikorrenti bejn l-awment fil-kera skont l-Art. 1531Ċ tal-Kap. 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Dan oltre għall-fatt li s-sid baqa' kostrett joqgħod għal quantum ta' żieda dettat mil-liġi li stabbiliet mhux biss kemm għandu jkun l-awment iżda anke kull meta. Qabel id-dħul fis-seħħ tal-emendi, ir-rikorrenti odjerni kienu ilhom snin twal iġarrbu leżjoni tal-jedd tagħhom skont l-Art. 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni.

Fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fil-każ ta' **Anthony Aquilina *vs* Malta**, l-ECHR irrimarkat illi: *"the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord's position."*

Fil-każ ta' **Zammit and Attard Cassar *vs* Malta**, l-ECHR irrimarkat:

"While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government ... While the Court has accepted above that the overall measure was, in principle, in the general interest, the fact that there also exists an underlying private interest of a commercial nature cannot be disregarded."

Fil-każ ta' **Ian Peter Ellis *vs* Avukat Ġenerali et**, il-Qorti Kostituzzjonali stabbiliet illi:

"Lanqas l-emendi għall-Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531Ċ u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilità li dawn jirriprendu pussess tal-fond tagħhom."

Fil-każ tal-lum jirriżulta ppruvat li l-kera perċepita mir-rikorrenti, a bażi tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, hija bil-wisq inferjuri għall-kera fis-suq. Il-figuri li saret referenza għalihom aktar kmieni jitkellmu waħedhom. Għalhekk huwa ppruvat li l-isproporzjon li ma jridx l-Art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni u li qed jinġarr mis-sid."

26. Minkejja li dan l-aħħar insenjament iċċitat kien maħsub biex jirregola sitwazzjoni ta' kirja taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux sitwazzjoni regolata bil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti tirrileva li l-analiżi li għamlet dik il-Qorti dwar il-leżjoni subita mis-sidien ta' fondi suġġetti għal kirjiet regolati in vista tan-nuqqas ta' proporzjon bejn il-kera li fond jista' potenzjalment iġib fis-suq liberu tal-proprjetà u l-ammont ta' kera f'ambjent regolat mil-liġi, hija rilevanti ferm għas-sitwazzjoni odjerna. L-intervent leġislattiv li wassal biex sidien bħar-rikorrenti jibqgħu kkontrollati kemm fir-rigward tal-introjtu li huma jistgħu jirċievu mill-kera tal-fondi tagħhom, kif ukoll fir-rigward tar-ripreża ta' dawn il-fondi, jammonta għal leżjoni tad-dritt fundamentali tas-sidien għall-

protezzjoni tal-proprjetà privata. Il-Qorti tqis ukoll li għal diversi snin ir-rikorrenti kellha ġġorr waħedha l-piż ta' miżura soċjali maħsuba biex tipprovdi akkomodazzjoni lil min m'għandux mezzi biex jixtri proprjetà tiegħu, mingħajr ma ġiet megħjuna biex tagħmel dan mill-Istat. Anthony Mamo, ir-raġel tar-rikorrenti xehed li minkejja li martu kienet wirtet in-nofs indiviż ta' dan il-fond mal-mewt ta' missierha, għal xi żmien huma ma setgħux jakkwistaw proprjetà tagħhom, u eventwalment kellhom b'ħafna sagrifiċċji jieħdu self bankarju biex setgħu jixtru darhom. Fl-istess waqt, l-intimata kienet qiegħda tgħix f'dan il-fond b'kera baxxa ferm. L-Istat minkejja li ħa ħsieb jilleġisla dwar il-ħtiġijiet soċjali fil-pajjiż bl-introduzzjoni ta' liġijiet bħal ma huma l-emendi li maż-żmien saru għall-Kap. 158, sabiex jiġi assigurat li persuni fis-sitwazzjoni tal-intimata jkollhom post affordabbli fejn jgħixu, madanakollu naqas milli bl-istess mod jieħu ħsieb biex jissalvagwardja l-jeddijiet tas-sidien biex ikollhom dħul xieraq mill-proprjetà tagħhom, b'mod li nħoloq żbilanċ sproporzjonat bejn il-jeddijiet tas-sidien min-naħa l-waħda u l-interess ġenerali min-naħa l-oħra. M'għandu qatt ikun li individwi privati jintalbu jġorru waħedhom il-piż ta' miżuri soċjali intiżi biex jipproteġu u jħarsu ċittadini oħra, sakemm ma jiġux ikkumpensati għal dan b'mod xieraq.

27. Anki l-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem ippronunzjat ruħha dwar dan f'deċiżjoni fl-ismijiet **Amato Gauci *vs* Malta (47045/06)**, fejn ingħad:

> "*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 accomodation to Mr and Mrs P. It follows that the Maltese State failed to strike the*

requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right to property."

28. Il-Qorti tqis illi mill-atti jirriżulta li hemm sproporzjon mhux raġonevoli bejn l-ammont ta' kera attwalment perċepit mir-rikorrenti, u l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħet iddaħħal li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Kif saħqet din il-Qorti drabi oħra, lanqas l-emendi introdotti permezz tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 ma jagħtu rimedju adegwat lir-rikorrenti, u dan għaliex il-leġislatur xorta waħda ħoloq sistema fejn l-awment fil-kera huwa *capped* skont ir-rata tal-inflazzjoni, u s-sid ta' proprjetà m'għandux il-libertà li jitlob kera kemm irid. Din il-Qorti tirrileva li m'hemm assolutament l-ebda paragun bejn il-kera li wieħed jista' jirċievi fis-suq miftuħ tal-proprjetà, u l-kera li r-rikorrenti qiegħda tirċievi fil-preżent. F'dan l-istadju l-Qorti tagħmel riferiment ukoll għall-eċċezzjoni sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat li qal li bl-emendi li saru fil-Kap. 158 matul is-snin, ir-rikorrenti għandha rimedju ordinarju disponibbli li permezz tiegħu tista' titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera jawmenta l-ammont ta' kera li titħallas, jew jordna r-ripreża tal-fond. L-intimat Avukat tal-Istat sostna dan ukoll fir-risposta ulterjuri ppreżentata minnu. Il-Qorti tirrileva li f'dan il-każ ġie ppruvat li r-rikorrenti ilha snin tirċievi ammont ta' kera li huwa irriżorju u li bl-ebda mod ma jista' jiġi paragunat ma' dak li hija tista' tirċievi fis-suq miftuħ tal-proprjetà, u tqis li għaż-żmien qabel ma ġie introdott tali rimedju fil-liġi tagħna, ir-rikorrenti għandha tingħata kumpens għal-leżjonijiet sofferti minnha. Minn dak li xehed ir-raġel tar-rikorrenti quddiem il-Qorti, jirriżulta li r-rikorrenti fittxet dan ir-rimedju ordinarju li jsemmi l-intimat Avukat tal-Istat, iżda kwalsiasi rimedju li jista' jingħata mill-Bord li Jirregola l-Kera huwa maħsub biex jirregola l-kera għall-futur u mhux biex jindirizza l-leżjonijiet sofferti mir-rikorrenti tul dawn l-aħħar erbgħin sena jew aktar.

29. Il-Qorti tqis illi f'dan il-każ jirriżulta li hemm sproporzjon mhux raġonevoli bejn l-ammont ta' kera attwalment perċepit mir-rikorrenti, jiġifieri €256 kull sitt xhur, u l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħet tirċievi li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Jirriżulta minn dak li ġiestabbilit mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju, li r-rikorrenti setgħet iddaħħal kera fl-ammont ta' €400 fl-1981, €420 fl-1986, €600 fl-1991, €960 fl-1996, €1,300 fl-2001, €2,875 fl-2006, €3,240 fl-2011, €5,075 fl-2016 u €6,650 fl-2021, li jagħtu totali ta' €81,000[24] għal dawn is-snin kollha, filwaqt li mill-provi jirriżulta li r-rikorrenti attwalment daħħlet biss ftit eluf mill-kera ta' dan il-fond. Huwa għalhekk evidenti l-isproporzjon u l-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti quddiem dan l-iżbilanċ, u għalhekk għandu jkun hemm rimedju għal dan it-telf soffert minnha.

30. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[25], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

> "Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma: (i) it-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul ta' żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom; (ii) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (iii) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ....".

31. Fis-sentenza fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[26], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, ingħad illi:

---

[24] (€400 x 5; €420 x 5; €600 x 5; €960 x 5; €1,300 x 5; €2,875 x 5; €3,240 x 5; €5,075 x 5) + €6,650 = €81,000.
[25] 29.04.2016.
[26] 27.06.2019.

> "... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili ai termini tal-Artikolu 1031 *et seq* tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi."

32. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[27], il-Qorti Kostituzzjonali sostniet illi,

> "... ir-rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni ċivili għal opportunitajiet mitlufa."

33. Kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, il-Qorti kkonsidrat il-fattur tat-telf materjali soffert minnha konsegwenza tad-differenza sostanzjali bejn il-kera li ħallset l-intimata Maggi, meta mqabbel mal-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħet iddaħħal li kieku tħalliet tikri dan il-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, u dan b'riżultat tal-intervent leġislattiv tal-Istat Malti, l-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet, u l-fatt li għal dan il-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għandu jitħallas kumpens mill-Istat. Ċertament li l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat li hija suffiċjenti dikjarazzjoni li kien hemm ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, m'għandhiex tiġi milqugħha.

34. Il-Qorti ttenni li d-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex dawn huma danni marbuta mat-talba għal

---
[27] 30.09.2016.

dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu. Minkejja dan, hemm numru ta' fatturi li din il-Qorti kkonsidrat qabel waslet għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrent, fosthom il-fatt li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà, id-dħul li kienet tirċievi r-rikorrenti kien ikun ta' madwar €80,000, meta fir-realtà hija rċeviet kera li kienet ferm inqas minn dan l-ammont. Huwa fatt ukoll li għal diversi snin, l-Istat ma wera l-ebda ħeġġa sabiex jintroduċi l-bidliet leġislattivi meħtieġa sabiex din is-sitwazzjoni tas-sidien tal-proprjetajiet bħar-rikorrenti tiġi rranġata, u meta eventwalment iddaħħlu emendi leġislattivi bħall-Att X tal-2009, dawn ma kinux suffiċjenti biex jindirizzaw is-sitwazzjoni prekarja tas-sidien. L-emendi introdotti fl-2018 u fl-2021 huma maħsuba biex jirregolaw l-ammont ta' kera li jistgħu jdaħħlu s-sidien fil-futur, iżda mhemm xejn f'dawn l-emendi li hu maħsub biex jindirizza l-leżjonijiet sofferti minn sidien bħar-rikorrenti fis-snin li għaddew.

35. Il-Qorti tqis li f'dan il-każ għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, u dan in vista li l-vjolazzjoni tar-rikorrent ġejja mill-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti, u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordnat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

36. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju li jammonta għal tmienja u għoxrin elf Euro (€28,000) u kumpens non-pekunjarju li jammonta għal elf u ħames mitt Euro (€1,500) għandu jkun kumpens xieraq għall-ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Istat Malti. Il-Qorti tirrileva wkoll li ladarba qiegħda ssib li d-

disposizzjonijiet tal-liġi li bis-saħħa tagħhom l-intimata qiegħda tippretendi li għandha tibqa' protetta fil-kirja, huma leżiva tal-jeddijiet fundamentali tas-sid, l-intimata m'għandhiex tibqa' tinvoka l-protezzjoni tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tibqa' tokkupa l-fond.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1) **Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat Avukat tal-Istat u tal-intimata Anna Maggi;**

2) **Tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi illi għar-raġunijiet mogħtija fis-sentenza, ir-rikorrenti sofriet ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha *ai termini* tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;**

3) **Bħala rimedju għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti, il-Qorti tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti kumpens fis-somma komplessiva ta' disgħa u għoxrin elf, u ħames mitt Euro (€29,500).**

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja tagħha lill-Onor. *Speaker* tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jitħallsu interament mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur