- liġijiet tal-kera

- ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjeta'

- Applikabilita' ta' liġi minflok oħra li tkun ġiet iċċitata fir-rikors promotur

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(Sede Kostituzzjonali)

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 14 ta' Lulju 2022

Rikors Nru. 680/2021 GM

Reginald u Maria Aurora konjuġi Fava
(K.I. 681933M u 331238M rispettivament),
Rosette armla minn Richard Pace Axiaq (K.I. 472966M),
Stephanie Bezzina Wettinger (K.I. 69672M),
Martin Bezzina Wettinger (K.I. 472966M),
Carmen mart Benigno Zammit (K.I. 699637M),
Josephine Tabone (K.I. 20743G),
Orland Bonavia (K.I. 278470M) f'ismu proprju u bħala mandatarju
tal-assenti Kevin Bonavia (K.I. 279669M),
Stefania armla minn Paul Bonavia (K.I. 115567M),
Duncan Bonavia (K.I. 501374M),
Josephine armla minn Paul Bonavia bħala usufruttwarja
tal-mejjet Paul Bonavia (K.I. 132739M)

vs

Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat ta' Reginald Fava et li permezz tiegħu wara li ppremettew illi :

1. Ir-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond bin-numru **43A, Flat 5, St.Paul's Buildings, West Street, Valletta** li huma akkwistaw mingħand il-mejta ġenituri tagħhom u n-nanniet tagħhom John u Paul aħwa Bonavia.

2. John Bonavia huwa missier Aurora Fava u Rosette Pace Asciak waqt li l-atturi l-oħra huma d-dixxendenti ta' Paul Bonavia.

3. John u Paul Bonavia mietu aktar minn 30 sena ilu u għalhekk m'hemmx ħtieġa għal produzzjoni tas-suċċessjoni tal-istess li ġiet debitament dikjarata lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

4. Il-proprjeta' baqgħet in komun bejniethom sal-lum tant li l-atturi Aurora Fava u Rosette Pace Asciak għandhom ½ indiviż tal-fond imsemmi waqt li l-atturi l-oħra għandhom ½ indiviż l-ieħor.

5. Il-fond kien mikri lill-ġenituri tal-mejta Maria Perici u r-Reverndu Kanonku Francis Perici, bil-kera ta' Lm45 fis-sena pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem, kull 16 ta' Lulju, kull 16 ta' Ottubru, kull 16 ta' Jannar u kull 16 ta' April ta' kull sena.

6. B'rikors preżentat quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, Rikors Nru. 163A/88, fl-ismijiet Maria Perici et vs Mary Bonavia, deċiża fl-14 ta' Mejju 1992, Maria Perici (llum mejta) u ħuha r-Reverendu Kanonku Francis Perici, ppremettew li m'għandhomx jħallsu kera awmentat ta' Lm90.00ċ fis-sena, stante illi x-xogħlijiet li saru fil-partijiet komuni ma sarux bil-kunsens tagħhom, ma kienux approvati minnhom, u għalhekk ma kellhomx jħallsu l-ebda awment.

7. It-talbiet tal-aħwa Perici ġew milqugħa mill-Bord li Jirregola l-Kera skont is-Sentenza tal-14 ta' Mejju 1992 li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala ***"Dokument A"***.

8. B'rikors nru. 83/99A, preżentat fil-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet Paul Bonavia vs Mary Perici, l-atturi talbu awment fil-kera għax dan kien baxx ħafna, liema talba ġiet miċħuda mill-Bord b'sentenza tas-27 ta' Marzu 2001.

9. Ir-rikorrenti talbu diversi drabi għal awment ta' kera xieraq, kemm minħabba xogħlijiet minnhom intrapriżi, kif wkoll minħabba l-fatt li l-kera kien baxx, liema talbiet ġew miċħuda mill-Bord li Jirregola l-Kera.

10. Wara l-mewt tal-ġenituri tal-aħwa Perici, u ta' Maria Perici, l-fond waqa` f'idejn ir-Reverendu Kanonku Francis Perici, li llum pero jinsab rikoverat fid-Dar tal-Kleru, Birkirkara.

11. Dan il-fond kien ilu mikri s-snin, għal fuq aktar minn sebgħin (70) sena lill-familja Perici, u kienu fi stadju ta' rilokazzjoni biex b'hekk il-kirja kienet regolata bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li ma kienx jagħti awment għall-kera ħlief f'sitwazzjonijiet ristretti ħafna.

12. Kif jirriżulta mill-istess sentenzi fuq referiti, *"Dokument A"* u *"Dokument B"*, l-aħwa Perici kienu jħallsu kera rriżorja għall-fond in kwistjoni, liema kera ma setgħatx tiġi awmentata, minkejja diversi tentattivi mir-rikorrenti.

13. Għalhekk għad li huwa minnu li r-rikorrenti baqgħu titolarji u proprjetarji tal-fond de quo, ġie impost fuqhom *'landlord / tenant relationship'* u fil-verita' l-aġir huwa esproprjazzjoni *de facto* u dan ikkrea preġudizzju sproporzjonat u eċċessiv fuq l-esponenti bi ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Artikolu Wieħed tal-Konvenzjoni Ewropea kif ġia ġie stabbilit fil-kawża *"**Fleri Soler & Camilleri vs MALTA" deċiża fis-26 ta' Dicembru 2006 u "Gerald Montanaro Gauci vs MALTA" deċiża fit-30 ta' Awwissu 2016.***

14. Illi għad illi l-istat għandu marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, huwa għandu pero` jassigura wkoll li bejn il-mezzi adoperati u l-iskop li jrid jilħaq, ikun hemm proporzjon bejn il-piż li jrid ibati s-sid li fuq il-proprjeta` tiegħu toħroġ l-ordni ta' rekwiżizzjoni u l-interess għas-soċjeta` in ġenerali u li b'din l-inġerenza s-sid ma jkunx assoġġettat għal *disproportionate burden.* Illi l-każ odjern huwa iktar ġravuż stante illi l-familja Perici kellhom diversi proprjetajiet madwar Malta.

15. Il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġa` kellha okkazjoni tikkummenta f'każi li rrigwardjaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li ndividwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjeta' għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża ***"Ghigo vs Malta", deċiża fis-26 ta' Settembru 2006****,* il-Qorti sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjeta' tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (55) Euro fis-sena bħala kera. Fis-sentenza ***"Fleri Soler et vs Malta", mogħtija fl-istess data***, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet

sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif ġara wkoll fil-kawża ta' ***"Franco Buttigieg & Others vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.***

16. Fil-kawża surreferita ***"Fleri Soler & Camilleri vs MALTA" l-***Qorti qalet "*Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a "legitimate aim" in the "general interest", but there must also be '**a reasonable relation of proportionality**' between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual`s property. That requirement is expressed by the notion of a "**fair balance**" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights.*"

17. Fil-każ *de quo* ċertament li ma kienx hemm dan il-*fair balance* jew *a reasonable relation of proportionality* u dan minkejja li sat-terminazzjoni tal-kirja, l-aħwa Perici kienu qed jħallsu €209.00ċ kera fis-sena, kif awmentat bl-Att X tal-2009, u dan minkejja li l-valur lokatizju fis-suq huwa ferm aktar.

18. Fil-fatt, reċentement, r-rikorrenti waslu fi ftehim mal-familja Perici fejn dawn tal-aħħar irrilaxxaw il-fond in kwistjoni skont skrittura hawn annessa u mmarkata bħala ***"Dokument C",*** u dan fit-28 ta' Marzu 2020.

19. Għalhekk ir-rikorrenti sofrew danni tal-okkupazzjoni tul iż-żmien mill-familja Perici minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, stante li din il-kirja li kienet ġiet mogħtija lill-ġenituri ta' Maria Perici u l-Kanonku Francis Perici intirtet mill-istess aħwa Perici, u r-rikorrenti minkejja d-diversi litigazzjonijiet mal-istess familja Perici għall-iżgumbrament tal-istess fond, setgħu jieħdu pussess tal-istess fond biss wara l-mewt tas-superstiti tal-aħwa Perici.

20. Minkejja dan, huma tilfu tul iż-żmien krejjiet konsiderevoli tal-fond in kwistjoni minħabba l-operazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att X tal-2009, stante illi ma kienux qed jirċievu kumpens xieraq għall-proprjeta` li huma kellhom skont il-valur lokatizju tal-fond tul iż-żmien.

21. Ir-rilokazzjoni tal-fond fuq msemmi lill-famlija Perici li kienet regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att X tal-2009 illediet id-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti stante li huma kienu f'impossibilita' biex jirċievu kumpens xieraq għal ħwejjighom skont il-valur tal-proprjeta' li huma kellhom tul iż-żmien, liema danni kienu konsiderevoli, kif jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża, u liema danni għandhom jiġu kwantifikati mill-istess Qorti u li tagħhom ir-rikorrenti qed jitolbu r-riżarċiment.

22. In vista tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, ċertament li ma hemm ebda dubju li din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeċiedi l-kawża odjerna billi ssib illi r-rikorrenti nkisrilhom id-dritt fundamentali tagħhom sanċit bl-imsemmi Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u minħabba l-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009.

23. Għalhekk huma għandhom jirċievu l-kumpens mingħand l-Avukat tal-Istat talli l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li kien jirregola r-relazzjoni ġuridika bejn is-sid u l-inkwilin ma kienx iħalli lill-istess sidien jieħdu pussess lura ta' ħwejjighom wara t-terminazzjoni tal-lokazzjoni kontrattwali mifthema bejn l-antekawża tal-atturi mal-familja Perici, sat- 28 ta' Marzu 2020, u dan għal perijodu ta' ċirka 75 sena.

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

I. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-okkupazzjoni tal-kirja tal-fond 43A, Flat 5 St. Paul's Buildings, West Street, Valletta, mill-familja Perici kienet tilledi d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tal-kera irriżorja li huma kienu jħallsu bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att X tal-2009, liema kera sat-terminazzjoni tal-kirja ma kinitx aktar minn €210.00ċ fis-sena.

II. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att X tal-2009, li ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni.

III. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Liġi.

IV. Tikkundanna lill-intimati jħallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni hekk kif likwidati ai termini tal-Liġi.

Rat ir-Risposta tal-Avukat tal-Istat li permezz tagħha eċċepixxa illi:

1. Fl-ewwel lok ir-rikorrenti jridu jġibu prova ċara tat-titolu ta' kull wieħed u waħda minnhom fuq il-fond in kwistjoni;

2. Fl-istess vena, ir-rikorrenti jeħtiġilhom jipprovaw li l-familja Perici, u ċoè l-aħwa Maria u r-Reverendu Kanonku Francis Perici u qabilhom il-ġenituri tagħhom, kienet tgawdi minn kirja li tiġġedded skont il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;

3. Safejn ir-rikorrenti qed jattakka t-tħaddim tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009** fuq is-saħħa tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni**, it-talbiet tar-rikorrenti huma irreċevibbli fit-termini tal-**artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni** stante illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien fis-seħħ qabel Marzu 1962 u stante li l-Att X tal-2009 jemenda l-Kodiċi Ċivili li kien fis-seħħ qabel Marzu 1962. Għaldaqstant la l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas l-Att X tal-2009 ma jistgħu jkunu soġġetti għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

4. Sa fejn ir-rikorrenti jinvokaw l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, jingħad li dan l-artiklu ma jisax jiġi invokat mir-rikorrenti biex jilmentaw dwar kull perjodu fejn huma ma kellhomx jew m'għandhomx titolu fuq il-fond, inkluż il-perjodu wara li l-kirja intemmet ċoè fit-28 ta' Marzu 2020 skont l-iskrittura privata annessa mar-rikors promotur bħala Dok. C. F'kull każ ir-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar kull perjodu qabel it-30 ta' t'April 1987. Dan qed jingħad għaliex skont l-**Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta**, ebda ksur tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 m'għandu jagħti lok għal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin;

5. Bla ħsara għal dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti sa fejn hu msejjes fuq l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, u t-talbiet kollha relatati miegħu, għandhom jiġu miċħuda wkoll peress illi skont il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jiddentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Sewwasew fil-każ preżenti l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 għandu (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għaliex irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjai fl-ambitu tal-ġid komuni, u (iii) jżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-inkwilin u tal-poplu b'mod ġenerali. Jiġi b'hekk li l-esponent ma jarax kif il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jew l-Att X tal-2009** jistgħu jitqiesu li jmorru kontra l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

6. Inoltre, mhuwiex minnu li jgħidu r-rikorrenti li l-kera ma setgħetx tinbidel. Bis-saħħa tal-**Att X tal-2009 kif emendat bl-Att V tal-2010**, mill-1 ta' Jannar 2013 il-valur tal-kera beda jogħla kull tliet snin skont l-Artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta) b'dan illi kull allegazzjoni li r-rikorrenti soffrew piż disproporzjonat hija infondata u insostenibbli;

7. Apparti minn hekk, proprju f'dan il-każ żgur ma jistax jingħad li r-rikorrenti rċevew kirja irriżorja għax skont l-iskrittura privata tat-28 ta' Marzu 2020, annessa mar-rikors bħala Dok. C, l-okkupant tal-post in kwistjoni mhux talli ħallas il-kirja kollha li kien fadal iżda ħallas lir-rikorrenti s-somma ta' sbatax-il elf ewro (€17,000) "in full and final settlement" biex b'hekk ċedew proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera nru. 109/2015. Ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn leżjoni tad-drittijiet tagħhom minħabba kirja allegatament irriżorja meta huma laħqu ftehim mal-inkwilin biex dan iħallashom somma b'kumpens għat-talba tagħhom biex togħla l-kirja;

8. Għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità u dwar id-diffikultà tagħhom sabiex jieħdu lura l-pussess tal-fond tagħhom mhumiex ġustifikati għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-artikolu mhijiex mistħoqqa;

Rat li b'verbal tagħha tat-12 ta' Lulju 2021, ħatret lill-Perit Marie Louise Caruana Galea sabiex tikkonstata l-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni mill-11 ta' Awwissu 1987 sat-28 ta' Marzu 2020 b'interventi ta' ħames snin.[1]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtur ippreżentat fil-5 ta' Mejju 2022.[2]

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-patijiet.

Rat l-atti kollha tal-każ.

Ikkunsidrat:

Mid-dokumenti li r-rikorrenti esebew, juru li tassew għandhom dritt ta' proprjeta` fuq il-fond mertu ta' din il-kawża. L-aħwa John u Paul Bonavia akkwistaw il-fond in kwistjoni permezz ta' kuntratt tat-30 ta' Jannar 1928.[3] Ir-

[1] Fol 65
[2] Fol 71
[3] Dok RF1 a fol 10

rikorrenti wirtu l-fond numru 43A, Flat 5, St.Paul's Buildings, West Street, Valletta mingħand il-ġenituri u n-nanniet tagħhom John u Paul aħwa Bonavia. Ir-rikorrenti Aurora Fava u Rosette Pace Asciak għandhom nofs indiviż tal-fond imsemmi, filwaqt li r-rikorrenti l-oħra għandhom in-nofs indiviż l-ieħor. Huwa minnu li ma nġabux provi dokumentarji dwar kif saru sidien ir-rikorrenti Stephanie u Martin it-tnejn Bezzina Wettinger. Għal dan in-nuqqas iżda, għall-finijiet ta' din il-kawża, jibbasta l-affidavit tar-rikorrent l-ieħor Reginald Fava.

Dan il-fond ilu mikri għal aktar minn sebgħin sena lill-familja Perici li kienu jħallsu Lm45 (€105) fis-sena. Skond deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera tas-27 ta' Marzu 2001[4] li esebew ir-rikorrenti stess, jidher li dan il-fond ġie rekwiżizzjonat fis-17 ta' Jannar 1948 imma ġie derekwiżizzjonat fl-1948/1949.

Permezz ta' skrittura datata 28 ta' Marzu 2020, sar ftehim bejn ir-rikorrenti u l-familja Perici fejn dawn tal-aħħar irrilaxxjaw il-fond in kwistjoni.[5]

Ma ġie esibit l-ebda ftehim tal-kirja. . Fis-sentenza tas-27 ta' Marzu 2001, esibita mir-rikorrenti a fol 54, il-Bord iddeċieda li kien applikabbli l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta (li japplika għal fond iddekontrollat) - u mhux skond il-Kap 69, li huwa r-reġim legali li r-rikorrenti qegħdin jibbażaw it-talbiet tagħhom. Fl-assenza tal-aħjar prova, il-Qorti sejra tistieħ fuq il-preżunzjoni li l-Bord kien korrett fir-raġunament u fil-*finding of fact* tiegħu u li għalhekk fil-fatt għandu japplika l-Kap 158 u mhux il-Kap 69.

Kapitolu tal-Liġi skorrettement indikat:

[4] Fol 54
[5] Fol 51

L-Avukat tal-Istat iqajjem id-doljanza li r-rikors promotur jistrieħ fuq premessa żbaljata (applikazzjoni tal-Kap 69 minflok il-Kap 158) u għalhekk għandu jiġi miċħud.

B'danakollu, il-proċeduri għall-ħarsien ta' jeddijiet fundamentali tal-bniedem, improprjament imsejjħin "kostituzzjonali" fil-prattika forensi tagħna, huma differenti minn dawk ta' kawżi ċivili ordinarji bejn soġġett tad-dritt privat u ieħor, u saħansitra differenti minn kawżi ta' stħarriġ ġudizzjarju ta' għemil amministrattiv tal-Istat jew organi tiegħu, li, bħall-kawżi "kostituzzjonali" isiru minn soġġett tad-dritt privat kontra l-Istat. Dan għaliex kuntrarjament għat-tipi ta' kawżi l-oħrajn, kawża "kostituzzjonali" ma tinfetaħx permezz tal-proċedura ordinarja tar-Rikors Ġuramentat ikkontemplata fil-kodiċi ritwali, imma b'Rikors sempliċi.

Kuntrarjament għall-proċedura ordinarja, il-proċedura tar-rikors hija waħda sommarja u flessibbli. M'hemmx ġurament; biżżejjed espożizzjoni fil-qosor tal-fatti; ma hemmx bżonn tingħata r-raġuni tat-talba; ebda difett fir-rikors ma jwassal għannullita`; ir-Reġistratur ma jistax iwaqqfu milli jiġi ppreżentat; il-Qorti tkun tista' ssewwih. Ir-Reg. 3(5) ma jagħmel l-ebda limitazzjoni għas-setgħa tal-Qorti li ssewwi żball jew nuqqas, kuntrarjament għall-Art. 175 tal-Kap 12 li jiprojbixxi tibdil li jinvolvi bdil fis-sustanza tal-azzjoni jew tal-eċċezzjonijiet. Ir-Reg. 3(5) għalhekk, billi huwa liġi speċjali, jidderoga mid-disposizzjonijiet tal-Art. 175. Reg. 7 ineħħi kull dubju f'dan ir-rigward, għaliex jgħid li ddispożizzjonijiet tal-kodiċi ritwali japplikaw, mutatis mutandis, biss fin-nuqqas ta' dispożizzjoni differenti fl-istess Regoli.

Il-Qorti Kostituzzjonali, fil-kawża **Bartolo v Aġent Reġistratur tal-Qrati**[6] , siltet, mid-dispożizzjonijiet tal-liġi, il-prinċipju li f'kawżi dwar ksur ta' jeddijiet fundamentali:

[6] Edwin Bartolo v Aġent Reġistratur tal-Qrati 15.02.1991 LXXV.i.84 Qorti Kostituzzjonali.

> “Fi proċeduri kostituzzjonali, il-formalita` hija ridotta għall-minimu neċessarju u jiddependi kollox mid-diskrezzjoni tal-ġudikant li jkun qed jippresedi, li għandu jara li jiġu salvagwardati l-prinċipji kollha tal-ġustizzja proċedurali.
>
> “Il-ġudikant mhux marbut li joqgħod biss għal dak li jista’ jkun hemm miktub mir-rikorrent għal dik li hija l-indikazzjoni preċiża tal-artikoli kostituzzjonali li jiddelineaw id-drittijiet fundamentali tiegħu …
>
> “Il-flessibilita` proċedurali li għaliha għadha kif saret riferenza, hija illustrata mill-Kostituzzjoni stess fl-artikolu 46(2) fejn il-Qorti hija liċenzjata li “… tista’ tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura ttwettiq ta’ kull waħda mid-disposizzjonijiet (dwar drittijiet fundamentali) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna”.

Illi għalhekk din l-eċċezzjoni mhix sejra tirċievi favur.

Applikabilita` tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni:

Sewwa jeċepixxi l-Avukat tal-Istat li l-Kap 69 huwa protett mill-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni li teżenta mill-effetti tal-Kostituzzjoni l-ħdim ta’ kull liġi fis-seħħ qabel it-3 ta’ Marzu 1962.

Barra minn hekk, il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza riċentissima Martinelli v Avukat Ġenerali[7] stabbiliet li “għalkemm il-Kap 69 kien emendat b’liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet m’għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-Art. 37(9)” (recte: Art. 47(9)) “Għalhekk l-Avukat tal-Istat sewwa qal illi l-Kap 69 kif emendat, ma jintlaqax bl-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni.”

B’danakollu, għalkemm il-liġi in kwistjoni tiskappa d-dominju tal-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni, xorta waħda taqa’ taħt l-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, introdotta permezz tal-Kapitlu 319 tal-Liġijiet ta’ Malta, li ma jipprovdi l-ebda eżenzjoni mill-applikazzjoni tal-istess

[7] Lilian Martinelli v Avukat Generali 23.11.2020

Konvenzjoni, għajr permezz tad-Dikjarazzjoni u Riżervi li jinstabu riprodotti fit-Tieni Skeda tal-istess Kap. L-ebda waħda minnhom m'għandha x'taqsam mad-dritt tat-tgawdija tal-proprjeta` mertu ta' din il-kawża.

Ir-raba' eċċezzjoni: kumpens jinghata biss għall-perjodu li r-rikorrenti kienu propjetarji:

Jgħodd ukoll il-perjodu rilevanti li matulu l-ante-kawża tar-rikorrenti kienu proprjetarja tal-fond de quo u dan skont is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali **Nutar Dottor Pierre Cassar v Avukat tal-Istat** tal-4 ta' Mejju 2022. Dan sa mhux qabel it-30 ta' April 1987 meta daħal fis-seħħ il-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

Sproporzjon fil-kera:

L-intimat permezz tas-sitt eċċezzjoni tiegħu, jissottometti li r-rikorrenti kellhom rimedju disponibbli taħt il-liġi ordinarja (Art. 1531Ċ tal-Kap 16) li bis-saħħa tal-Att X tal-2009 kif emendat bl-Att V tal-2010 mill-ewwel ta' Jannar 2013 il-valur tal-kera beda jogħla. Tabilħaqq tajjeb jew ħażin dawn l-artikli jippruvaw joħolqu bilanċ bejn l-inkwilin u sid-il kera. Il-konvenut jeċċepixxi li r-rikorrenti ma jistgħux aktar jilmentaw mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex huma tista' setgħu talbu lill-Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda.

Ċertament li jekk il-ħsieb tal-intimati kien li dawn l-ilmenti setgħu jiġu indirizzati mill-Bord li Jirregola l-Kera, dan mhuwiex korrett, partikolarment

minħabba li l-Bord għandu funzjonijiet u poteri speċifiċi fir-rigward tal-ordnijiet li jista' jagħti, speċjalment fejn is-sidien jagħmlu talba għall-awment tal-kera jew għar-ripreża tal-fond tagħhom. Inoltre f'deċiżjoni fl-**ismijiet Ian Peter Ellis et v Avukat Ġenerali et**[8], il-Qorti kienet osservat li l-Bord tal-Kera hu marbut li jiffissa l-kera skont il-liġi, liema kera hija baxxa meta komparata mal-kera fis-suq u li r-ripreża tal-fond mikri kienet remota.

L-eċċezzjoni ta' ndħil permessibbli bħala miżura soċjali.

L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-liġi in kwistjoni hi valida għaliex hi ta' natura soċjali fl-interess tal-ġid komuni. Filwaqt li dan huwa minnu, il-liġi tibqa' soġġetta għall-prinċipju tal-proporzjonalita`. Il-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu stabbiliet tlett indaġnijiet li jridu jsiru biex jiġi stabbilit jekk l-indħil tal-Istat huwiex permessibbli a tenur tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:

(1) il-miżura tkun saret taħt qafas legali.

(2) l-iskop tagħha kien leġittimu.

(3) iżżomm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

M'hemmx dubju li l-liġi de quo tissodisfa l-ewwel żewġ elementi. Mhux l-istess iżda jista' jingħad dwar it-tielet element.

Bilanċ bejn tgawdija tal-proprjeta` u l-interess pubbliku:

L-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jaqra hekk:

[8] P.A. (Kost.), 27.03.2015.

> "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."

Għalhekk il-Protokoll jawtorizza ndħil fit-tgawdija tal-proprjeta` fl-interess pubbliku. Iżda safejn jista' jasal dan l-indħil? Fejn jitqiegħed is-sinjal l-aħmar? Il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tal-Jeddijiet tal-Bniedem daħħlet il-kunċett ta' bilanċ bejn it-tgawdija tal-proprjeta` u l-interess pubbliku. Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv,[9] billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita` tal-indħil tal-Istat fil-liberta` tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji la tkun arbitrarja u l-anqas imprevedibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.[10]

Il-lanjanza prinċipali tar-rikorrenti hi li l-ammont ta' kera li qed tirċievi mingħand l-inkwilini tammonta għal €203.15 fis-sena, liema ammont jista' jitqies li hu irriżorju meta wieħed jikkonsidra l-ammont ta' kera li l-attur potenzjalment jistgħu jirċievu li kieku dan il-fond qiegħed jinkera fis-suq ħieles tal-proprjetà.

Din il-Qorti ma taqbilx mar-rikorrenti f'dan ir-rigward. Kif inhu paċifikament stabbilit, il-proporzjon m'għandux ikun mal-valur tal-kirjiet fis-suq ħieles, imma mal-valur tagħhom tenut kont tal-interess soċjali. Ġaladarba l-obbligu tal-Istat huwa li jżomm bilanċ bejn l-interess privat ta' massimazzjoni tal-

[9] James & Others, Amato Gauci
[10] Immobiliare Saffi v Italy, GC no. 22774/93,§54, ECHR -1999-V, and Broniowski, §151; Attard & Zammit Cassar v Malta, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem 30.07.2015

isfruttament tal-proprjeta` privata u l-ħtieġa tal-Istat li jipprovdi l-akkomodazzjoni soċjali, loġikament il-kumpens li tipprovdi Qorti f'Sede Kostituzzjonali m'għandux ikun allaċċjat mas-suq ħieles, imma jrid ikun ittemperat skont dan il-bilanċ.

Minn din il-qagħda, l-Qorti tikkonkludi li l-liġijiet viġenti qabel l-Att tas-sena 2021 imponew fuq l-atturi piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali mal-interess tiegħu.

Likwidazzjoni ta' kumpens.

Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* huwa ta' €460,000. Il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 1987 sa 2020 tela' minn €1,800 għal €10,800.

Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita` mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ.[11] Minn din il-qagħda,

[11] Ara fost l-oħrajn: Cassar v Malta 30.01.2018 (App. Nru. 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; J&C Properties Limited v Avukat Ġenerali et P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; Robert Galea v Avukat Ġenerali et P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; Brian Psaila v L-Avukat Ġenerali et P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

l-Qorti tikkonkludi li l-liġijiet viġenti imponew fuq l-atturi piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali mal-interess tagħhom.

Fid-deċiżjoni riċenti tal-Qorti Ewropea, **Cauchi vs Malta** tal-25 ta' Marzu 2021 intqal li l-kumpens jista' jonqos b'xi 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjeta` kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu. Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat sentenza tal-Ewwel Qorti[12] fejn naqqset 35% u mhux 30% minħabba interess ġenerali. Żiedet tgħid illi m'għandu jkun hemm l-ebda tnaqqis ieħor minħabba li l-atturi baqgħu passivi għall-perjodu twil; li *Se mai* dan jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju.[13]

Bħala konsegwenza tal-fatt li l-Istat kiser id-drittijiet tal-atturi kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ta' Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu jħallas danni morali kif ukoll danni pekunjarji. Il-Qorti qiegħda tistabbilixxi li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas lir-rikorrenti kumpens pekunjarju li jammonta għal tmenin elf Ewro (€80,000) li minnhom għandha titnaqqas is-somma ta' €17,000 li r-rikorrenti ġia rċevew mingħand l-inkwilin skond skrittura datata 28 ta' Marzu 2020[14] b'hiex b'hekk jibqa' s-somma ta' €63,000 li għandha tinqasam bejn ir-rikorrenti skond l-ishma rispettivi tagħhom.

Id-dannu morali ġej minn ksur tal-jedd ta' proprjetà huwa anqas gravi minn dak ġej minn ksur ta' jeddijiet marbuta mal-ħajja jew mal-personalità, u għalhekk il-Qorti sejra tillikwidahom fis-somma ta' €1,000 li għandha tinqasam bejn ir-rikorrenti skond l-ishma rispettivi tagħhom.

---

[12] Fl-istess ismijiet deċiża fid-29.10.2020 PA - JZM

[13] Sammut Carmel sive Charles et v Dimech Maria Stella et – 26.05.2021 – QK

[14] Dok B a fol 51

***Decide*:**

Għal dawn il-motivi, l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

(1) Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati safejn m'humiex kompatibbli ma' din is-sentenza.

(2) Tilqa' l-ewwel talba fis-sens illi tiddikjara illi l-okkupazzjoni tal-kirja tal-fond 43A, Flat 5 St. Paul's Buildings, West Street, Valletta, mill-familja Perici kienet tilledi d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, minħabba tal-kera irriżorja li huma kienu jħallsu bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema kera sat-terminazzjoni tal-kirja ma kinitx aktar minn €210.00ċ fis-sena u dan għall-perjodu bejn is-sena 1987 u s-sena 2020.

(3) Tilqa' t-tieni talba billi tiddikjara illi l-intimat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-applikazzjoni tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, li ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni matul il-perjodu msemmi.

(4) Tilqa' t-tielet u r-raba' talba u tillikwida l-kumpens fis-somma ta' €63,000 li għandha tinqasam bejn ir-rikorrenti skond l-ishma rispettivi tagħhom bħala danni pekunjarji u s-somma ta' €1,000 li għandha tinqasam bejn ir-rikorrenti skond l-ishma rispettivi tagħhom bħala danni mhux pekunjarji u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont hekk likwidat bl-imgħaxijiet legali tat-8% fis-sena mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż a kariku tal-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA