MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-15 ta' Lulju, 2022

Rikors Kostituzzjonali Numru 113/2021 LM

Sonia Bezzina (K.I. 824753M)

vs.

Avukat tal-Istat
u Joan Antida Grixti (K.I. 314158M)

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fit-2 ta' Marzu, 2021 mir-rikorrenti **Sonia Bezzina (K.I. 824753M)** (minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti') , fejn issottomettiet dan li ġej:

  i. *Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond konsistenti f'appartament, internament immarkat bin-numru tnejn (2) fi blokka t'appartamenti li ġġib l-isem 'Joan Flats', fi Triq il-Kummerċ, Birżebbugia;*

  ii. *Illi din il-proprjetà għaddiet għand ir-rikorrenti mis-suċċessjoni tal-anteċessuri fit-titolu tagħha, ossia Joseph Bezzina, li miet fil-wieħed u tletin (31) ta' Jannar, tas-sena elfejn u erbgħa (2004), [kif jidher miċ-ċertifikat tal-mewt, anness u mmarkat*

__Dok. SB1__], u Giovanna Maria Bezzina, li mietet fis-sebgħa (7) ta' Marzu, tas-sena elfejn u disgħa (2009) [ċertifikat tal-mewt anness u mmarkat __Dok. SB2__];

iii. *Illi minn riċerki testamentarji li saru [annessi u mmarkati __Dok. SB3__ u __Dok. SB4__], jirriżulta li s-suċċessjoni tad-defunti konjugi Bezzina hija regolata permezz ta' testment unica charta magħmul fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Gafà fid-disgħa (9) ta' Ottubru, tas-sena 1996 [anness u mmarkat bħala __Dok. SB5__], fejn fost oħrajn, il-konjugi Bezzina ħallew b'titolu ta' prelegat konsegwibbli in piena u assoluta proprjetà, lil binthom ir-rikorrenti, l-appartament in kwistjoni;*

iv. *Illi l-fond proprjetà tar-rikorrenti huwa suġġett għal kirja antika, ossia kirja li bdiet tiddekorri minn qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, li l-mejjet Joseph Bezzina kien ikkonċeda lill-antiċessuri fit-titolu tal-intimata Joan Antida Grixti fuq l-appartament surriferit;*

v. *Illi nonostante l-emendi li segwew fil-kamp tal-liġijiet tal-kera, prinċipalment permezz ta' Att X tal-2009, din il-kirja baqgħet dejjem tiġġedded a favur l-intimata inkwilina u l-antiċessuri fit-titolu tagħha bis-saħħa tal-liġi, prinċipalment l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, stante l-applikazzjoni tal-Artikolu 1531B tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, li jipprovdi illi, għal kirja bħal dik in kwistjoni, ossia li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, iżda bl-applikazzjoni mill-1 ta' Jannar, 2010 tal-artikoli li jsegwu l-istess Artikolu 1531B, fosthom 1531Ċ u 1531F tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

vi. *Illi l-kera li l-intimata inkwilina qegħda preżentement tħallas hija ta' mija, erbgħa u sebgħin euro u sebgħin ċenteżmu tal-euro (€174.70) pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem, ossia sitt mija, tmienja u disgħin euro u tmenin ċenteżmu tal-euro (€698.80) fis-sena;*

vii. *Illi l-kera irriżorja ta' mija, erbgħa u sebgħin euro u sebgħin ċenteżmu tal-euro (€174.70) kull tliet xhur, ossia, sitt mija, tmienja u disgħin euro u tmenin ċenteżmu tal-euro (€698.80) fis-sena li l-inkwilina qed tħallas, ma tirrispekkjax il-valur lokatizju tal-fond fis-suq, li huwa ferm aktar minn dak li l-liġi, anke bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009, tirregola u tiddetta, u dan bi preġudizzju serju għar-rikorrenti li dejjem jaggrava matul is-snin;*

viii. *Illi l-artikolu 3 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta), iżomm lir-rikorrenti milli tirrifuta li ġġedded il-kirja jew li tgħolli l-kera jew li tagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri, anke meta jagħlaq iż-żmien tal-kirja, mingħajr il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera, liema permess sigurament ma jistax jingħata fil-każ odjern stante li tali permess jista' jingħata biss ai termini tal-kriterji stabbiliti f'artikolu 4;*

ix. *Illi l-Artikolu 4 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li jipprovdi l-kriterji fuq liema l-Bord li Jirregola l-Kera jista' jilqa' talba tas-sid għall-awment fil-kera, huwa inapplikabbli u irrilevanti għall-każ in kwistjoni, u jonqos milli jipprovdi rimedji ekwi u ġusti għal eventwalitajiet simili, b'konsegwenza li jħalli lis-sid tal-fond, ossia lir-rikorrenti, miżmuma milli tgħolli l-kera għal dik li tista' ġġib fis-suq ħieles tal-lum u bla ebda alternattiva jew rimedju ieħor għall-preġudizzju li sofriet matul is-snin u għadha ssofri;*

x. *Illi bl-emendi tal-Att X tal-2009, prinċipalment ai termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera li l-inkwilina qegħda preżentement tħallas, għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni skont l-Artikolu 13 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, iżda tali miżura hija negliġibbli fl-effikaċja tagħha ħdejn il-preġudizzju serju li r-rikorrenti kienet u għadha qed iġġarrab, u bl-ebda mod ma tqarreb lejn il-valur tas-suq tal-lokazzjoni in kwistjoni;*

xi. *Illi inoltre, ir-rikorrenti lanqas ma tista' tieħu lura l-pussess tal-proprjetà tagħha surriferita, sakemm iddum fis-seħħ din l-Ordinanza, ħlief fil-każijiet imsemmija fl-artikoli 8 u 9 tal-istess Ordinanza, liema disposizzjonijiet tal-liġi huma wkoll inapplikabbli u irrilevanti għal-lokazzjoni in kwistjoni, stante li l-ebda waħda miċ-ċirkostanzi kontemplati fl-istess Artikoli 8 u 9 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma hi applikabbli għall-każ in kwistjoni u għalhekk ir-rikorrenti ma tistax tirriprendi l-pussess tal-fond proprjetà tagħha;*

xii. *Illi jsegwi, li r-rikorrenti ma għandhiex rimedju effettiv u ordinarju fil-liġi sabiex hija tipprova tirrimedja l-preġudizzju serju li ilha snin u għadha ġġarrab, konsistenti fil-kera ridikolament baxxa li qegħda tirċievi, u* di più *bl-impediment tal-liġi li tirriprendi l-pussess tal-appartament in kwistjoni;*

xiii. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-intimata inkwilina bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, prinċipalment Artikoli 1531B, 1531Ċ u 1531F tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, mhumiex ġusti u ma joħolqux bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante li l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni huwa ferm ogħla minn dak stabbilit u regolat mil-liġi, u inoltre ma jagħtux il-possibilità lir-rikorrenti terġa' tieħu lura l-pussess tal-imsemmi fond;*

xiv. *Illi għalhekk dawn ir-restrizzjonijiet fuq ir-rikorrenti qua sid, kif kontenuti fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, senjatament iżda mhux limitatament Artikoli 3, 4, 5, 8, 9 tal-istess Kapitolu, u l-emendi li daħlu fis-seħħ b'Att X tal-2009, senjatament iżda mhux limitatament Artikoli 1531B, 1531Ċ u 1531F tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, jiksru d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha, kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-*

artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali (Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Għaldaqstant, ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi li l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Ordinanza XXI tal-1931, illum Kapitolu 69), senjatament iżda mhux limitatament Artikoli 3, 4, 5, 8 u 9 tal-istess Kapitolu, u l-emendi li daħlu fis-seħħ b'Att X tal-2009, senjatament iżda mhux limitatament Artikoli 1531B, 1531Ċ u 1531F tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u/jew l-applikazzjoni tagħhom għall-kirja msemmija tal-fond konsistenti f'appartament, internament immarkat bin-numru tnejn (2) fi blokka t'appartamenti li ġġib l-isem 'Joan Flats', fi Triq il-Kummerċ, Birżebbugia, jilledu u jivvjolaw id-dritt fundamentali tar-rikorrenti, qua sid tal-istess fond, għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà tagħha, u dan bi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali ratifikata permezz tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan prevja, occorrendo, in-nomina ta' periti sabiex jagħmlu l-opportuni stimi relattivi għall-fond de quo;*

2. *Konsegwentement, u għar-raġunijiet premessi, tiddikjara li d-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Ordinanza XXI tal-1931, illum Kapitolu 69), senjatament iżda mhux limitatament Artikoli 3, 4, 5, 8 u 9 tal-istess Kapitolu, u kif ukoll dawk tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16) relattivi għall-istitut tal-kera applikabbli għal din il-kirja in kwistjoni, senjatament iżda mhux limitatament Artikoli 1531B, 1531Ċ u 1531F, ma għandhomx jibqgħu applikabbli għal-lokazzjoni mertu tal-kawża odjerna;*

3. *Tagħmel dawk id-dikjarazzjonijiet, tagħti dawk l-ordnijiet, ir-rimedji u l-provvedimenti kollha meħtieġa biex tiżgura t-twettiq tad-dritt fundamentali fuq imsemmi tar-rikorrenti, inkluż billi:*

    i. *Tiddikjara li l-intimata inkwilina ma tistax tibqa' tistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, tal-Att X tal-2009 u tal-Artikoli 1531B, 1531Ċ u 1531F tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16) sabiex tissokta fil-kirja tal-fond uffiċjalment immarkat bin-numru tnejn (2) fi blokka t'appartamenti li ġġib l-isem 'Joan Flats', fi Triq il-Kummerċ, Birżebbugia, filwaqt li tiddikjara li r-rikorrenti ma hijiex obbligata ġġedded l-istess kirja favur l-intimata, u konsegwentement, tordna li jingħata lura l-pussess lir-rikorrenti tal-istess fond; u*

    ii. *Filwaqt li tiddikjara illi l-intimati, jew min minnhom, responsabbli għad-danni kollha sofferti mir-rikorrenti u għall-kumpens dovut lilha għal-*

leżjonijiet li sofriet, tillikwida kumpens denju u xieraq, u kwalunkwe danni oħra, pekunjarji u non-pekunjarji, għal tali vjolazzjoni ai termini tal-ewwel talba u konsegwentement, tikkundanna lill-istess intimati, jew min minnhom, iħallsu s-somma hekk likwidata, oltre l-imgħax.

Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali bin-numru 525/2021 datata 5 ta' Frar, 2021, kontra l-intimati, li jibqgħu minn issa inġunti għas-subizzjoni.

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** (minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'), li ġiet ippreżentata fil-25 ta' Marzu, 2021, li biha eċċepixxa:

1. *Illi qabel xejn ir-rikorrenti għandhom iġibu prova xierqa li l-appartament internament immarkat bin-numru tnejn (2) fi blokka t'appartamenti li ġġib l-isem 'Joan Flats', huwa tassew soġġett għall-kirja protetta taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*
2. *Subordinatament u dejjem jekk jirriżulta li hemm kirja protetta taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġjiet ta' Malta, kienu l-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrenti stess li liberament u konxjament ikkuntrattaw kirja mal-anteċessuri fit-titolu tal-intimata meta suppost kienu jafu sewwa li dik il-kirja kienet ser tkun waħda protetta bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Jinkombi fuq ir-rikorrenti li tipprova li l-anteċessuri fit-titolu tagħha kienu 'kostretti' li jikru l-fond lill-anteċessuri fit-titolu tal-intimata. Fin-nuqqas ta' din il-prova, l-ilmenti tar-rikorrenti ma għandhomx jiswew għaliex il-protezzjoni tal-kirja ma tkunx xi ħaġa li ġiet imposta fuq ir-rikorrenti b'mod imġiegħel mill-Istat, iżda tkun konsegwenza naturali tal-għażla ħielsa tal-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrenti li aċċettaw li jidħlu f'dik l-għamla ta' kuntratt;*
3. *F'kull każ ma jista' qatt jinstab ksur għaż-żmien tat-**terminu oriġinali** tal-kirja li jista' jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża. Kull ilment marbut mal-kondizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-kirja huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li setgħu kkuntrattaw l-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrenti u dan dejjem skont il-prinċipju fondamentali ta'* pacta sunt servanda;
4. *Lanqas ma jista' jinstab ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għall-perijodi li r-rikorrenti ma kinitx sid tal-fond in mertu u ċioe għal dak iż-żmien li r-rikorrenti ma kellha l-ebda jedd fuq il-fond li allegatament kien u għadu soġġett għall-kirja protetta;*

5. *Bla ħsara għas-suespost, anke għall-perijodu ta' wara l-iskadenza tat-terminu oriġinali tal-kirja u ż-żmien li fih ir-rikorrenti seta' beda jkollha jeddijiet fuq il-fond in mertu, id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti xorta waħda ma ġewx mittiefsa;*

6. *Fl-ewwel lok, u b'referenza għall-premessi fejn jintqal li r-rikorrenti ġarrbet ksur tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, jiġi eċċepit minn issa li fiċ-ċirkustanzi ta' dan il-każ din l-Onorabbli Qorti ma tista' qatt issib ksur tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan qiegħed jintqal għaliex kemm id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll dawk tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u għaldaqstant kemm l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif ukoll il-Kodiċi Ċivili huma mħarsa bl-**artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.** Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li "*Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu". *Jiġi b'hekk li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ partikolari ma jista' qatt jinsab ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

7. *Fit-tieni lok, u safejn imbagħad ir-rikorrenti qegħda tattakka d-disposizzjonijiet tal-Kap. 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent iwieġeb li skont il-proviso ta' dan l-artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;*

   *Il-**Kap. 16** u **69 tal-Liġijiet ta' Malta** għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom; u (iii) iżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;*

   *Illi dwar l-ilment marbut mal-ammont tal-kera, jingħad li l-**artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta** jipprovdi mekkaniżmu xieraq ta' kumpens u konsegwentement l-ilment dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex ġustifikat;*

   *Illi għalhekk ma hemm l-ebda ksur tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**;*

8. *La mhemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, isegwi li t-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti lanqas ma għandhom jintlaqgħu;*

9. *Illi finalment u b'referenza għall-ewewl paragrafu tat-tielet talba fejn jintqal li din l-Onorabbli Qorti għandha "*tordna li jingħata lura l-pussess lir-rikorrenti tal-istess fond*", jingħad li anke f'każ li għall-grazzja tal-argument din l-Onorabbli Qorti kellha ssib ksur tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti, xorta waħda jibqa' l-fatt li din l-Onorabbli Qorti ma hijiex il-forum adattat sabiex tordna l-iżgumbrament tal-intimata;*
10. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant, fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

3. Rat ir-Risposta ulterjuri tal-intimat **Avukat tal-Istat** ippreżentata fil-15 ta' Lulju, 2021, li biha eċċepixxa:

11. *Illi bla ħsara għal dak ġia eċċepit, mal-miġja tal-**artikolu 4a tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti ma tistax iżjed tilmenta dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, ir-rikorrenti tista' titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal 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. Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% iżżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħal ma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn 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 b'żieda ma' dan kollu, skont l-istess **artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru l-inkwilini li ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;*
12. *Illi konsegwentement u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li l-intimata qed tokkupa l-fond in mertu bis-saħħa tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex issib ksur tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** wara d-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021**. Għall-istess raġunijiet din il-Qorti lanqas m'għandha tiddikjara li d-disposizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. Konsegwentement din l-Onorabbli qorti lanqas ma għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-intimata ma tistax tistrieħ aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

4. Rat ir-Risposta tal-intimata **Joan Antida Grixti (K.I. 314158M)** (minn issa ’l quddiem ‘l-intimata Grixti’), li ġiet ippreżentata fit-30 ta’ Marzu, 2021, li biha eċċepiet:

1. *Preliminarjament l-attriċi għandha tipprova, b’mod inekwivoku, it-titolu tagħha fuq il-fond bl-indirizz Joan Flats, Flat 2, Triq il-Kummerċ, Birżebbugia;*
2. *Fil-mertu, il-liġijiet viġenti senjatament il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta u l-Att X tal-2009 ġew promulgati sabiex jissalvagwardjaw l-interess pubbliku u għal skopijiet leġittimi u ċioe sabiex persuni bħall-esponenti jkollhom akkomodazzjoni xierqa;*
3. *L-esponenti dejjem osservat skrupolżament il-liġijiet viġenti u dejjem ħallset il-kera mitluba, u għalhekk, anke jekk in pessima ipotesi jirriżulta li l-attriċi sofriet jew qed issofri xi leżjoni tad-drittijiet tagħha, ma jsegwix illi l-esponenti – li qed tokkupa l-fond b’titolu validu fil-liġi u ma għandha assolutament xejn x’taħti għall-istat ta’ fatt li tinsab fih l-attriċi – għandha tbati għal tali leżjoni. Se mai għandu jkun l-Istat li jagħmel tajjeb sabiex tiġi rimedjata s-sitwazzjoni u jinħoloq bilanċ bejn l-interessi tal-attriċi u tal-esponenti;*
4. *L-esponenti ilha aktar minn 40 sena tokkupa l-fond in kwistjoni, u għaldaqstant it-talba numru 3(1) tal-attriċi għar-rilaxx tal-fond huwa għal kollox inġust għaliex tali rimedju jkun iwassal biex l-esponenti tispiċċa bla saqaf fuq rasha li jfisser li ser issofri preġudizzju sproporzjonat, inġust u estrem li ser ikun ferm akbar minn kwalsiasi preġudizzju illi qed tilmenta dwaru l-attriċi;*
5. *Mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti ma għandhiex tbati l-ispejjeż ta’ dawn il-proċeduri peress li kif diġà ngħad, hija dejjem ottemperat ruħha mal-liġijiet viġenti.*
6. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat il-verbal tal-udjenza tad-19 ta’ Jannar, 2022, fejn il-partijiet ingħataw l-fakultà li jippreżentaw noti ta’ sottomissjonijiet, u fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

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

Provi u riżultanzi

5. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrenti ppreżentat kopja taċ-ċertifikat tal-mewt ta' Joseph Bezzina[1], kopja taċ-ċertifikat tal-mewt ta' Giovanna Maria Bezzina[2], kopji tar-riċerki testamentarji ta' Joseph Bezzina[3], kopji tar-riċerki testamentarji ta' Giovanna Maria Bezzina[4], u kopja tat-testment *unica charta* tal-konjugi Bezzina fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Gafà tad-9 ta' Ottubru, 1996. Permezz ta' nota ppreżentata fis-16 t'April, 2021, ir-rikorrenti ppreżentat kopja tal-*affidavit* tagħha[5], kopja tal-*affidavit* ta' Mario Bezzina[6], kopja legali tal-ittra uffiċjali numru 525/2021 tal-5 ta' Frar, 2021[7], kopja tal-ktieb tal-kera miżmum mill-intimata[8], u kopja tar-Reġistru Elettorali li juri kif il-kirja in kwistjoni tirrisali għal qabel l-1995.[9]

6. Fl-*affidavit* tagħha, ir-rikorrenti **Sonia Bezzina** spjegat li hija s-sid tal-appartament numru 2, li jinsab fil-blokka appartamenti bl-isem 'Joan Flats', Triq il-Kummerċ, Birżebbugia [minn issa 'il quddiem 'il-fond'], u dan il-fond għadda għandha mill-wirt tal-ġenituri tagħha, skont it-testment *unica charta* tagħhom tad-9 ta' Ottubru, 1996. Ir-rikorrenti spjegat li missierha ġie nieqes fil-31 ta' Jannar, 2004, u li ommha ġiet nieqsa fis-7 ta' Marzu, 2009, u il-fond għadda għandha wara l-mewt tal-ġenituri tagħha. Qalet li hija ma tafx x'kien il-ftehim li

[1] *A fol.* 7 tal-proċess.
[2] *A fol.* 8 tal-proċess.
[3] *A fol.* 9 *et seq.* tal-proċess.
[4] *A fol.* 12 tal-proċess.
[5] *A fol.* 34 tal-proċess.
[6] *A fol.* 53 tal-proċess.
[7] *A fol.* 56 tal-proċess.
[8] *A fol.* 60 tal-proċess.
[9] *A fol.* 67 tal-proċess.

għamel missierha mal-inkwilina, iżda hija taf li missierha kien jikri dan il-fond u għadd ta' proprjetajiet oħra lil terzi. Qalet ukoll li meta hija wirtet dawn il-proprjetajiet, il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri kien mikri lil Mario Grixti, ir-raġel tal-intimata, li llum ġie nieqes, u huwa għalhekk li dawn il-proċeduri nfetħu kontra l-intimata, li għadha tgħix fil-fond. Ir-rikorrenti kompliet tgħid li hija għandha ftehim ma' ħuha Mario Bezzina sabiex jamministra l-proprjetajiet mikrija għan-nom tagħha permezz ta' prokura ġenerali li għamlitlu. Qalet li fil-preżent hija tirċievi kera fl-ammont ta' €174.70 kull tliet xhur bil-quddiem, li jammontaw għal €698.80 fis-sena. Ir-rikorrenti spjegat li fi żmien riċenti, hija ppruvat tasal fi ftehim mal-intimata sabiex ikun hemm żieda fil-kera, anki għaliex l-appartament in kwistjoni huwa wieħed ta' ċertu kobor, iżda l-partijiet ma waslux għal ftehim bejniethom. Ir-rikorrenti qalet li hija għamlet minn kollox sabiex tasal fi ftehim mal-intimata, anki sabiex jiġu evitati proċeduri quddiem il-Qorti, tant hu hekk li hija offriet lill-intimata sabiex tmur tgħix fl-appartament numru 1, li huwa iżgħar, b'kera ta' €400 fix-xahar, iżda din m'aċċettatx. Ir-rikorrenti qalet li peress li ma ntlaħaq l-ebda ftehim bejn il-partijiet, hija bdiet tirrifjuta li taċċetta l-kera. Ir-rikorrenti qalet li wara li ħadet parir legali, kienet saret taf li l-kera ta' dawn l-appartamenti ma tistax togħla, u l-fond ma jistax jinkera lil persuni oħra li lesti jħallsu kera ogħla għalih. Ir-rikorrenti qalet li hija tixtieq li tirċievi kumpens ġust għas-snin li kienet kostretta tirċievi kera baxxa, u bil-possibilità li meta hija tkun tixtieq, il-fond jirriverti lura għandha.

7. Ix-xhud **Mario Bezzina**, fl-*affidavit* tiegħu qal li huwa jiġi ħu r-rikorrenti, u wara li miet missierhom, huwa beda jieħu ħsieb l-appartamenti mikrija għan-nom ta' oħtu, wara li din għamlitlu prokura ġenerali għal dan l-iskop. Qal li l-appartament mertu ta' dawn il-proċeduri huwa wieħed kbir, u huwa familjari miegħu għaliex fl-1973 għamel sena jgħix fih sakemm iżżewweġ. Kompla jgħid li l-fond huwa mikri lill-intimata, li ilha tgħix fih għal bosta snin b'kirja antika,

b'kera li tammonta għal €698.80 fis-sena. Ix-xhud qal li huwa sikwit jiddiskuti ma' oħtu dwar il-possibilità li din il-kera tiżdied, iżda meta ħa parir legali dwar dan, huwa kien ġie infurmat li kirjiet ta' qabel l-1995 jistgħu jogħlew biss skont il-liġi, u oħtu ma tistax tikri dan il-fond lil min joffrilha aktar kera. Ix-xhud qal li tul is-snin huma għamlu diversi xogħlijiet fil-blokk fejn jinsab dan l-appartament, partikolarment fil-partijiet komuni tiegħu, u madwar sitt snin qabel kien ġie installat *lift* u twaħħlu bibien moderni u aktar sikuri. Qal li minkejja li l-kumdità u l-valur ta' dawn l-appartamenti baqa' jiżdied, ħadd mill-inkwilini li jgħixu f'dawn l-appartamenti ma kkontribwixxa għall-manutenzjoni u r-rinnovazzjoni tagħhom. Qal ukoll li minkejja li s-sid ippruvat tasal fi ftehim mal-inkwilini sabiex ħadd ma jerfa' l-piż kollu waħdu, u ssuġġeriet li l-kera togħla għal €550 fix-xahar, l-inkwilina m'aċċettatx, bir-riżultat li kellhom jiġu istitwiti dawn il-proċeduri.

8. Permezz ta' nota tal-14 ta' Lulju, 2021, ir-rikorrenti ppreżentat għadd ta' dokumenti, fosthom kopja tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Emmanuele Agius tal-5 t'Awwissu, 1963[10], li permezz tiegħu l-antiċessuri fit-titolu tar-rikorrenti, jiġifieri ommha u missierha, kienu akkwistaw l-art li fuqha eventwalment inbena il-blokk fejn hemm il-fond, kopja tar-riċerki dwar l-akkwisti u t-trasferimenti ta' Joseph Bezzina[11], kopja tar-riċerki dwar l-akkwisti u t-trasferimenti ta' Giovanna sive Joan Bezzina[12], u għadd ta' ċedoli ta' depożitu tal-kera fir-rigward ta' dan il-fond[13], wara li r-rikorrenti bdiet tirrifjuta li taċċetta l-kera mingħand l-intimata.

[10] *A fol.* 96 tal-proċess.
[11] *A fol.* 103 tal-proċess.
[12] *A fol.* 243 tal-proċess.
[13] *A fol.* 252 tal-proċess.

9. L-intimata **Joan Antida Grixti** fid-depożizzjoni tagħha waqt l-udjenza tal-14 ta' Lulju, 2021, qalet li hija ilha tgħix fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri mill-1977.[14] L-intimata qalet li l-kirja ta' dan il-fond kien saret mar-raġel tagħha. L-intimata Grixti qalet li r-rikorrenti kienet ilha madwar sena ma taċċettax il-kera, u għalhekk hija bdiet tiddepożita l-kera taħt l-awtorità tal-Qorti. L-intimata Grixti ppreżentat ukoll *affidavit* tagħha[15], fejn qalet li hija ilha tikri l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri mill-1976, u hija kienet kriet il-fond flimkien mar-raġel tagħha meta kien għadu ħaj. Qalet li l-fond ma kienx tajjeb għall-abitazzjoni għaliex kien fih ftit għamara, li kienet antika u mkissra, u kellu bżonn xogħol ta' manutenzjoni, inkluż xogħol ta' tibjid u t-twaħħil ta' kamra tal-banju. L-intimata qalet li tul is-snin hi u r-raġel tagħha għamlu diversi spejjeż għall-manutenzjoni tal-fond, inkluż it-tibdil tat-twieqi, kċina ġdida, *fixtures* tal-kamra tal-banju, u dawl ġdid kullimkien. Qalet li dawn l-affarijiet dejjem saru bil-permess tas-sidien u hija qatt ma talbet xi forma ta' kumpens għal dawn ix-xogħlijiet. Qalet li llum il-ġurnata l-fond jinsab fi stat tajjeb ħafna, u wieħed jista' jidħol jgħix fih immedjatament. Qalet ukoll li hija minn dejjem osservat il-liġi, u ħadet ħsieb tħallas il-kera dovuta minnha. L-intimata Grixti qalet li meta s-sid infurmatha li xtaqet tgħolli l-kera, hija kienet weġbitha li ma kinitx f'qagħda li tħallas aktar, anki għaliex hija pensjonanta bi dħul limitat.

10. Waqt l-udjenza tal-10 ta' Novembru, 2021, sar il-kontro-eżami tal-intimata Joan Antida Grixti[16], li esebiet kopja tal-ftehim tal-kirja li kien sar ma' missier ir-rikorrenti. L-intimata kkonfermat li r-rikorrenti qatt ma fetħet kawża kontra tagħha sabiex tgħolli l-kera.

[14] *A fol.* 262 tal-proċess.
[15] *A fol.* 267 tal-proċess.
[16] *A fol.* 319 tal-proċess.

11. Waqt l-udjenza tas-6 ta' Ottubru, 2021, il-Qorti ħatret lill-**Perit Elena Borg Costanzi** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju sabiex wara li taċċedi fil-fond, tirrelata dwar il-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà bejn l-1977 u Marzu tal-2021, f'intervalli ta' ħames snin kull wieħed. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju ppreżentat ir-rapport tagħha fl-4 ta' Jannar, 2022[17], fejn ikkonstatat li l-fond in kwistjoni huwa appartament residenzjali sovrastanti u sottostanti proprjetà ta' terzi, bil-bejt aċċessibbli minn komun li ġie rinnovat riċentement. Il-Perit Borg Costanzi spjegat li l-fond jinsab viċin il-baħar, u anki jgawdi veduta tal-baħar mill-ġenb. Qalet li l-finituri huma fi stat tajjeb u l-fond huwa miżmum tajjeb b'mod ġenerali, għalkemm għad hemm xi servizzi li huma *surface mounted,* u hemm xi madum tas-siment li għandu bżonn jinbidel. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju kkonstatat li l-valur ta' dan il-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà huwa ta' €200,000, u li l-valur lokatizju annwali tiegħu jvarja minn €375 fis-sena fl-1977 sa €6,000 fis-sena fil-preżent.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

12. Ir-rikorrenti istitwiet il-proċeduri odjerni bħala s-sid tal-fond, li hija wirtet mill-poter tal-ġenituri tagħha, li ġew nieqsa fl-2004 u fl-2009 rispettivament, u li ħallew dan il-fond b'titolu ta' prelegat favur binthom. Il-kirja in kwistjoni bdiet qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, u għalhekk hija regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-rikorrenti tgħid li t-tiġdid tal-kirja b'mod indefinit, u l-fatt li l-kera hija baxxa ta' €698.80 fis-sena, huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tagħha bħala s-sid tal-fond, partikolarment għaliex hija la tista' tittermina l-kirja meta tixtieq u lanqas tista' tgħolli l-kera għal rata li tirriflettu l-valur lokatizju tal-fond fis-suq. Ir-rikorrenti tgħid li l-liġi ma toffrilha l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni fejn

[17] *A fol.* 327 tal-proċess.

qegħda tirċievi kera baxxa, jew sabiex hija tkun tista' tirriprendi pussess tal-fond. In vista ta' dan, ir-rikorrenti qegħda titlob li din il-Qorti tiddikjara li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tagħha bħala s-sid tal-fond, u qegħdin iċaħħduha mit-tgawdija paċifika tal-proprjetà tagħha, bi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'l-Kostituzzjoni'] u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il-Konvenzjoni Ewropea']. Ir-rikorrenti qegħda titlob lill-Qorti tiddikjara li għalhekk il-Kap.69 m'għandux jibqa' japplika għal din il-kirja, kif ukoll qegħda titlob li jiġi dikjarat li l-intimata ma tistax tibqa' tistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 sabiex tissokta fil-kirja. Ir-rikorrenti qegħda titlob lill-Qorti tordna wkoll li jingħatalha lura l-pussess tal-fond, u li l-Qorti tillikwida l-kumpens pekunjarju u non-pekunjarju li għandu jitħallas lilha għall-imsemmija leżjonijiet sofferti minnha.

13. Fir-risposta tiegħu l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrenti għandha tipprova li l-appartament in kwistjoni huwa suġġett għal kirja regolata bil-Kap. 69. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrenti liberament u konxjament daħlu fil-kirja meta kienu jafu li din hija waħda protetta, u li dawn bl-ebda mod ma ġew imġiegħla mill-Istat biex jikru l-fond. L-intimat Avukat tal-Istat żied jgħid li r-rikorrenti ma tistax tilmenta minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha għaż-żmien meta hija ma kinitx is-sid tal-fond, u li safejn l-azzjoni tar-rikorrenti hija bbażata fuq allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, din l-azzjoni hija improponibbli minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Ġie eċċepit ukoll li lanqas id-disposizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ma japplikaw għas-sitwazzjoni odjerna, għaliex l-Istat għandu kull jedd iwettaq il-liġijiet li jidhirlu xierqa sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà. L-intimat Avukat tal-Istat

żied jgħid li l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi mekkaniżmu xieraq ta' kumpens għar-rikorrenti, u din il-Qorti ma tistax tordna l-iżgumbrament tal-inkwilina kif mitlub mir-rikorrenti. L-intimat Avukat tal-Istat ippreżenta risposta ulterjuri, fejn qal li wara l-promulgazzjoni tal-artikolu 4A tal-Kap. 69, ir-rikorrenti ma tistax tilmenta li l-kirja in kwistjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat, għaliex l-emendi leġislattivi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021 jagħmluha possibbli għar-rikorrenti li titlob żieda fil-kera li tkun proporzjonata mal-valur tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li bit-tibdil fil-liġi li sar riċentement, jekk ir-rikorrenti tirnexxielha turi li l-inkwilina ma ħaqqhiex protezzjoni mill-Istat, din tista' titlob li ma ġġeddidtx il-kirja. Intqal ukoll li in vista tal-emendi leġislattivi li saru f'Ġunju tal-2021, il-Qorti m'għandhiex issib li hemm xi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jew tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll li l-Qorti m'għandhiex tiddikjara li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 huma nulli u bla effett fir-rigward tal-kirja in kwistjoni.

14. L-intimata Grixti fir-risposta tagħha eċċepiet li r-rikorrenti għandha ġġib prova li hija għandha titolu validu fuq il-fond. Żiedet tgħid li l-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 ġew ippromulgati sabiex persuni bħala jkollhom akkomodazzjoni xierqa, u qalet li hija dejjem osservat il-liġi u ħallset il-kera dovuta minnha. Finalment l-intimata eċċepiet li hija ilha tgħix fil-fond għal aktar minn erbgħin sena.

15. Il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tistħarreġ il-lanjanzi tar-rikorrenti, fid-dawl tal-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati. Il-Qorti sejra fl-ewwel lok tindirizza l-eċċezzjoni sollevata mill-intimata Grixti, li r-rikorrenti kellha ġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-fond. Din il-Qorti tqis li mill-provi esebiti in atti għandu jirriżulta li r-rikorrenti rnexxielha tipprova li hija s-sid tal-fond. Jirriżulta wkoll li

l-intimata Grixti ilha diversi snin tħallas il-kera lir-rikorrenti jew lil ħuha Mario Bezzina, u din għamlet għadd ta' ċedoli ta' depożitu f'isem ir-rikorrenti, meta r-rikorrenti bdiet tirrifjuta l-flus tal-kera, b'tali mod li hija rrikonoxxiet it-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond. Din il-Qorti diġà ppronunzjat ruħha kemm-il darba fis-sens li f'kawżi ta' natura kostituzzjonali, mhuwiex neċessarju li r-rikorrent iressaq prova tat-titolu assolut tiegħu fuq il-fond mertu tal-kawża. Hawn il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li ġie deċiż minn din il-Qorti kif diversament ippreseduta, fis-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea *vs.* Avukat Ġenerali et**[18], fejn ingħad:

> *"Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et**). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."*

16. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li r-rikorrenti għandha ġġib prova li l-appartament in kwistjoni huwa suġġett għal kirja protetta taħt il-Kap. 69. Hawn ukoll il-Qorti ma kellha l-ebda diffikultà taċċetta li din hija kirja regolata mill-Kap. 69, partikularment għaliex l-intimata nnifisha ppreżentat kopja tal-ftehim li hija kellha ma' missier ir-rikorrenti dwar il-kirja ta' dan il-fond, u għadd ta' irċevuti li juru li l-kera ilha titħallas mis-sena 1977.

17. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-anteċessuri tar-rikorrenti daħlu liberament u konxjament għal din il-kirja, meta kienu jafu li din hija kirja protetta, u dan mingħajr ma ġew imġiegħela jagħmlu dan mill-Istat. B'din l-

[18] 07.02.2017.

eċċezzjoni l-Avukat tal-Istat donnu li qiegħed jiġbor flimkien żewġ prinċipji magħrufa fis-sistema legali tagħna, *pacta sunt servanda* u *imputet sibi,* sabiex jargumenta li r-rikorrenti hija obbligata tonora l-ftehim li jirregola l-kirja bejn il-partijiet. Madanakollu, kif kellha l-opportunità tgħid din il-Qorti f'sentenzi oħra fejn ġiet sollevata din l-eċċezzjoni, la r-rikorrenti u lanqas l-anteċessuri tagħha fit-titolu ma kellhom mod kif ibassru b'liema mod ser jogħlew il-kirjiet ta' fondi simili tul is-snin, u filwaqt li meta ngħatat il-kirja oriġinarjament, il-kera kienet waħda li tavviċina l-valur lokatizju tal-fond fis-suq dak iż-żmien, mir-rapport tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju jirriżulta li wara s-sena 2000, il-valur lokatizju tal-fond żdied b'mod qawwi.

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

> *"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"*

[19] 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. Din il-Qorti tqis li għalhekk m'għandhomx raġun l-intimati jeċċepixxu li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax għas-sitwazzjoni odjerna, u dan għaliex minkejja li din mhijiex sitwazzjoni ta' teħid forzuż tal-proprjetà, l-użu u t-tgawdija ta' dan il-fond mir-rikorrenti sfaw ikkontrollati mill-Istat bil-liġijiet ippromulgati mal-medda tas-snin. Madanakollu din il-Qorti ssib li l-azzjoni tar-rikorrenti, safejn ibbażata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, mhijiex proponibbli minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, li jgħid hekk:

"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-sub-artikolu) u li ma:-

(a) Iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;
(b) Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
(c) Tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew
(d) Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa imsemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-Artikolu 37 (1) ta' din il-Kostituzzjoni."

21. Il-Qorti hawn tagħmel riferiment għal dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Patricia Curmi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[20], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, fejn ingħad:

> *"Riferibbilment għall-każ tal-lum, ma hemmx dubju illi l-liġijiet relattivi għall-kirja mertu tal-kawża saru qabel it-3 ta' Marzu 1962. Saru emendi għal dawk il-liġijiet. Il-Qorti m'għandhiex prova li xi emendi kienu jaqgħu taħt xi wieħed mill-eċċezzjonijiet ravviżati fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni ... Din il-Qorti tqis illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kienu saved bl-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni. Ma tistax tiġi avvanzata mir-rikorrenti pretensjoni ta' vjolazzjoni tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni."*

Il-Qorti tqis li m'hemmx dubju il-liġi impunjata mir-rikorrenti daħlet fis-seħħ ferm qabel l-1962, u r-rikorrenti ma ressqet l-ebda prova jew sottomissjoni li xi emenda li saret għal dik il-liġi, taqa' entro l-eċċezzjonijiet maħsuba fl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Huwa għalhekk li din l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat qegħda tiġi milqugħha, u l-Qorti qegħda tiddikjara minn issa li l-ilment tar-rikorrenti ma jistax jiġi mistħarreġ taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

22. Ir-rikorrenti ilmentat ukoll minn ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha kif protetti permezz tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, li 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."

23. 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:

---

[20] 27.02.2020.

[21] 07.04.2005.

"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."

24. 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)."

[22] 30.07.2015.

25. Fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et** ċitata *supra*, il-Qorti għamlet 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 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."

26. Fis-sentenza fl-ismijiet **Patricia Curmi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[23], il-Qorti kompliet tagħmel 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

[23] 27.02.2020.

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****).*

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."

27. Dik il-Qorti kompliet tispjega r-raġunijiet għaliex is-sidien ġew 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."

28. L-intervent leġislattiv li wassal biex sidien bħar-rikorrenti jibqgħu kkontrollati kemm fir-rigward tal-introjtu li hija tista' tirċievi mill-kera tal-fond, kif ukoll fir-rigward tar-ripreża tiegħu, ċertament li jammonta għal leżjoni tal-jedd fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà. L-Istat Malti minkejja li ħa ħsieb jilleġisla dwar il-ħtiġijiet soċjali fil-pajjiż bl-introduzzjoni ta' liġijiet bħal ma huwa l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan sabiex jiġi assigurat li persuni fis-sitwazzjoni tal-intimata jkollhom post affordabbli fejn jgħixu, madanakollu naqas milli bl-istess mod jaħseb 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. Fil-każ odjern jirriżulta li minkejja li sas-sena 2000, id-dħul tar-rikorrenti mill-kiri tal-fond kien jikkompara tajjeb mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, wara s-sena 2000, il-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ beda dejjem jiżdied, sabiex b'hekk id-dħul tar-rikorrenti kien wieħed ferm imbiegħed minn dak li din setgħet iddaħħal li kieku tħalliet tikri l-fond fis-suq miftuħ.

29. Anki l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ippronunzjat ruħha dwar dan f'sentenza fl-ismijiet **Amato Gauci *v.* Malta (47045/06)**, fejn qalet illi:

> "*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."

30. 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. Lanqas l-emendi promulgati 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, jew skont ir-rati tas-suq. Il-Qorti tagħmel riferiment ukoll għall-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat fir-risposta ulterjuri tiegħu, fejn sar riferiment għall-emendi leġislattivi ppromulgati bl-Att XXIV tal-2021, u għall-fatt li r-rikorrenti tista' titlob awment fil-kera li huwa proporzjonat mal-valur tal-fond fis-suq, u għall-fatt li din tista' titlob ir-ripreża tal-fond f'każ li jinstab li l-intimata ma ħaqqhiex protezzjoni fil-kirja. Il-Qorti tirrileva li mill-atti jirriżulta li r-rikorrenti u l-predeċessuri tagħha fit-titolu, ilhom snin jirċievu ammont ta' kera li bl-ebda mod ma jikkompara mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, u li għaż-żmien qabel daħlu fis-seħħ l-imsemmija emendi, ir-rikorrenti għandha tingħata rimedju fil-forma ta' kumpens xieraq u adegwat, speċjalment meta jirriżulta li bl-intervent tal-Istat, hija ilha diversi snin issofri ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha. L-Att XXIV tal-2021 jirregola r-relazzjoni lokatizja għall-futur, u għalhekk ma jistax jitqies li joffri rimedju adegwat għal-leżjonijiet li ilha ssofri r-rikorrenti fis-snin imgħoddija.

31. Din il-Qorti tagħmel riferiment għat-talba tar-rikorrenti fejn din tgħid li qegħda tippretendi li l-intimati jiġu żgumbrati mill-fond, u tqis li azzjoni ta' żgumbrament fil-konfront tal-inkwilini għandha tinġieb quddiem il-Bord li

Jirregola l-Kera u mhux fl-ambitu ta' proċeduri kostituzzjonali, stante li din il-Qorti strettament għandha kompetenza tiddeċiedi biss dwar lanjanzi li jinvolvu ksur tad-drittijiet fundamentali tal-individwu mill-Istat, u mhux dwar kwistjonijiet ċivili bejn ċittadini privati, bħal ma hija ċertamenti l-kwistjoni dwar jekk l-intimati għandhomx jibqgħu joqogħdu fil-fond jew le.

32. Il-Qorti tqis illi f'dan il-każ jirriżulta li hemm sproporzjon mhux raġonevoli bejn l-ammont ta' kera attwalment perċepit mir-rikorrenti, jiġifieri €698.80 fis-sena, u l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħet tirċievi li kieku dan il-fond seta' jinkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju, li r-rikorrenti setgħet iddaħħal kera fl-ammont ta' €375 bejn l-1977 u l-1982, €480 bejn l-1983 u l-1988, €500 bejn l-1989 u l-1994, €750 bejn l-1995 u l-2000, €1,100 bejn l-2001 u l-2006, €2,200 bejn l-2007 u l-2012, €4,200 bejn l-2013 u l-2018 u €6,000 bejn l-2019 u l-2021.[24] Dan ifisser li filwaqt li sas-sena 2000, il-kera li kienet titħallas l-intimata kienet tirrifletti l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ, wara s-sena 2001, kien hemm sproporzjon bejn dak li attwalment irċeviet ir-rikorrenti u l-potenzjal ta' kera fis-suq miftuħ, u għalhekk għadu jingħata rimedju mill-intimat Avukat tal-Istat għat-telf soffert mir-rikorrenti tul dawn is-snin.

33. 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*

[24] Bejn l-2001 u l-2021, it-telf soffert mir-rikorrenti jammonta għal €750 x 5; + €1,100 x 5; + €2,200 x 5; + €4,200 x 5; + €6,000 x 2 = €53,250. Minflok ir-rikorrenti daħħlet l-ammont ta' €13,976 bħala kera.

[25] 29.04.2016.

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 ....".

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

"... 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."

35. 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."

36. 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 Grixti tul is-snin, meta mqabbel mal-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħet iddaħħal li kieku tħalliet tikri l-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

---

[26] 27.06.2019.
[27] 30.09.2016.

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.

37. 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 huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna, tenut kont tal-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-rikorrenti, 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 €40,000 aktar minn dak li attwalment irċeviet fl-istess perijodu ta' żmien. Huwa fatt ukoll li għal diversi snin, l-Istat Malti 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 ppromulgati riċentement, fl-2018 u fl-2021, huma maħsuba biex jirregolaw l-ammont ta' kera li tista' ddaħħal s-sid fil-futur, iżda m'hemm xejn f'dawn l-emendi li huwa maħsub biex jindirizza l-leżjonijiet sofferti minn sidien bħar-rikorrenti fis-snin li għaddew.

38. 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 tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti 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.

39. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju ta' tlettax-il elf Euro (€13,000) u kumpens non-pekunjarju ta' 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.

<u>**Decide**</u>

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

1) **Tilqa' l-ħames eċċezzjoni tal-intimata Joan Antida Grixti, u tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tagħha;**
2) **Tilqa' s-sitt u d-disa' eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, u tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**
3) **Tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi illi għar-raġunijiet mogħtija fis-sentenza, ir-rikorrenti sofriet ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha minħabba fit-tħaddim tal-Kap. 69, l-Att X tal-2009 u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;**
4) **Bħala rimedju għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti, il-Qorti qegħda tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat**

iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' erbatax-il elf u ħames mitt Euro (€14,500);

5) **tiddikjara li l-intimata Joan Antida Grixti ma tistax tibqa' tistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, tal-Att X tal-2009 u tal-artikoli 1531B, 1531Ċ u 1531F tal-Kap. 16 sabiex tissokta fil-kirja tal-fond.**

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