QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)
ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 29 ta' Settembru, 2022

Numru

Rikors Numru: 113/2020 TA

Roger De Gaetano (K.I. 374660M), Johanna mart Alfred Pace(K.I.121555M), Edward De Gaetano (K.I. 344457M), Cynthia armla minn Lawrence Zammit (K.I. 361929M),u b' digriet tat-18 ta' Mejju 2021 l-att f'isem Cynthia Żammit li mietet fil-mori tal-kawża ġew trasfużi f'isem Peter Żammit (K.I. 0866652 (m)) u Helen sive Pamela Rossignaud (K.I..331055M), Alfreda mart Olaf Gollcher (K.I. 197438M), Carmel sive Lino Delia (KI. 802333M), Olivia armla minn Harold Bartoli ġja armla minn George Delia (K.I. 354944M), Stephen Delia (K.I. 269971M), Christian Delia (K.I.337568M)

Vs

Christine Bonniċi (563550M),u

L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tar-Rikorrenti ppreżentat fl-1 ta' Lulju 2020 li permezz tiegħu talbu s-segwenti:-

1. "lIIi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 60, Triq Blanche Huber,Tas-Sliema li huma wirtu mingħand Alfred Delia, missierhom, il-fond imsemmi li huwa kien akkwista permezz ta' diviżjoni tal-1 ta' Novembru 1972 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino, hawn anness u mimarkat bħala "**Dokument A"**.

2. Illi l-imsemmi Alfred Delia kellu ħamest itfal, ossia r-rikorrenti Cynthia Zammit l-mejta Rosemarie De Gaetano, Carmel sive Lino Delia, il-mejjet George Delia, u Alfreda Gollcher, biex b'hekk kull wieħed minnhom kien jippossjedi kwint indiviż kull wieħed.

3. Illi Rosemarie armla mill-Avukat George De Gaetano mietet fit-28 ta' Frar 2019 u l-wirt tagħha ddevola b'testment unica charta fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello, tas-16 ta' Diċembru 2004 hawn anness u mmarkat bħala "**Dokument B**" fejn ħalliet eredi universal tagħha r-rikorrenti tlett uliedha f'ismha ugwali bejniethom, biex b'hekk ir-rikorrenti Johanna Pace, Edward De Gaetano u Roger De Gaetano jippossjedu kwindiċeżima parti indiviża mill-istess fond.

4. IIli George Delia miet fit-30 ta' Lulju 1998 u miet ab intestato u l-wirt tiegħu ddevolva in kwantu għal nofs indiviż fuq l-armla tiegħu Olivia llum armla minn Harold Bartoli, u in kwantu għal nofs indiviż ieħor fuq iż-żewġ uliedu r-rikorrenti Stephen Delia u Christian Delia, biex b'hekk Olivia Bartoli għandha deċima parti indiviża waqt li Stephen u Christian Delia jippossjedu venteżima parti indiviża kull wieħed.

5. IIli l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif irriżulta mid**-"Dokument C"** hawn anness.

6. L-imsemmi fond ilu mikri lil missier l-intimata, ossia Joseph M. Bonniċi għal egħxieren ta' snin, żgur minn qabel l-1962, stante illi b'rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Rikors Nru 77/62 fl-ismijiet Joseph M. Bonniċi vs Erminia Tabone et, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument D"**, kien talab lill-istess Bord biex jnaqqas il-kera ta Lm40.00c fis-sena għax kien għali, liema kera llum saret €214.50c ai termini tal-Att X tal-2009.

7. Illi kif fuq ingħad, l-kera li l-intimata qed tħallas a tenur tal-liġi jammonta għal **€214.50c** fis-sena meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap 69 tal-liġijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

8. IIli ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawża minnu ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia ma jaqgħux taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma setgħu qatt jiżbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jġib fi-4 ta' Awwissu 1914.

9. Illi ai termini tal-istess liġi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera għandha tiżdied biss kull tlett snin b'mod proporzjonali għal mod li biħ ikun jiżdied l-Indiċi ta Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi għall-aħħar.

10. Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin intimata Bonniċi bid-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

11. l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura tal-proprjeta' in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

12. Ir-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistgħux jżidu il-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista jitlob li jirċievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

13. Illi dan kollu ġja ġie determinat fil-kawżi **Amato Gauci Vs Malta no 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjoni nru 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Generali et deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019: u Rikors Kostituzzjonali Nru 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019.**

14. Illi ġialadarba r-rikorrenti qed jsofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamental tal-bniedem kif deċiż **b'Beyeler vs Italy nru. 33202/96. JA Pye (Oxford) Ltd and JA Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02. § 75. ECHR 2007-III)** u għalhekk hemm lezjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalita kif ġie deċiż **f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira Portugal nru ta' 41696/07 § 27 U 44 tal-21 Diċembru 2010.**

15. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta tiegħu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide **Hutten-Czapska Poland [GC), nru. 35014/97. §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o and Others §108).**

16. Illi l-anqas huwa ġust u ekwu illi l-fond in kwistjoni għandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-liġi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

17. l-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandu jirċievi, b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taħt L-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi

emendata, kif del resto diġa ġie deċiż mill-**Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża Amato Gauci vs Malta deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.**

18. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġa kellha okkażjoni tikkummenta diversi drabi każi li rrigwardjaw li Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni deċent lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, individwu 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-rikorrent ġie leż u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif ġara wkoll fil-kawża ta "**Franco Buttiġieġ & 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.**

19. Illi b'sentenza deċiża mill-**Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Generali et. fit-8 ta' Mejju 2019,** din l-Onorabbli Qorti ddeċidiet illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emend tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu l-kera ġusta fis-suq biex b'hekk l-Avukat Generali ġie kkundannat jħallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjeż kollha tal-kawża u l-istess ġie deċiż fil-kawża **Rikors Kostituzzjonali Nru 22/2019 fl-ismijiet, Joseph Grima et vs Avukat Generali et deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.**

20. Illi fil-kawża **Rikors Nru 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Generali et deċiża finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru 2019** u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'ċirkostanzi simili għal dawk odjerni, iżda fejn il-ksur lamentat sab l-oriġini tiegħu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'hekk xorta waħda japplika l-istess insenjament għall-każ odjern, l-Qorti saħansitra laqgħat t-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' sebgħa mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti.

21. Illi in vista tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi ċertament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed jsofri lezjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu ta' proprjeta kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess għandha tagħmel din l-Onorabbli Qorti u għandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfaċenti għall-ksur lamentat, tordna l-iżgumbrament tal-intimat Anthony Bezzina mill-fond de quo.

GHALDAQSTANT ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, sabiex jgħidu l-intimati għalhiex m'għandhiex:

(I) **Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola it-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att x tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita fill-intimata Christine Bonnici (563550 M) għall-fond 104 gia 60, Triq Blanche Huber, Tas-Sliema, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, U l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandu jingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkuż u b'mod partikolari l-iżgumbrament tal-intimat Anthony Bezzina (KI 399842M) mill-fond de quo.

(II) **Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti, mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.

(III) **Tillikwida** l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi.

(IV) **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati al termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni".

Rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat preżentata fit-23 ta' Lulju 2020 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

1. "Illi biex jissoktaw bl-ilment tagħhom, ir-rikorrenti jridu l-ewwel iġibu prova tal-ftehim tal-kirja li huma qegħdin jattakkaw b'din il-kawża. L-istess rikorrenti jridu jġibu prova wkoll li din il-kirja hija soġġetta għall-**Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri Ta' Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta);**

2. Illi dejjem bla ħsara għal dak fuq imsemmi, id-dispożizzjonijiet **tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta** indikati mir-rikorrenti ma jistgħux jintlaqtu mill-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** minħabba li skont l-artikolu **37(2)(f) tal-Kostituzzjoni**, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot - għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà, li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

3. Illi hekk ukoll, l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** mhuwiex applikabbli għaliex il-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta** bħala liġi fis-seħħ qabel l-1962 jinsab imħares 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 l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u konsegwentement għandu jiġi mwarrab;

4. Illi sa fejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw id-dispożizzjonijiet tal-**Kap 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 ta' 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;

5. Illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta moqri flimkien mal-Kap 16 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 tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;

6. Illi dwar l-ilment marbut mal-ammont tal-kera, jingħad li l-**artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta** moqrija flimkien mal-**artikolu 1531ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** jipprovdu mekkaniżmu xieraq ta' kumpens. Hekk ukoll huma xierqa u proporzjonati l-**artikoli 2 u 3 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta** marbuta mat-tiġdid u l-wirt tal-kirja, meta dawn jiġu moqrija flimkien mal-**artikoli 1531F u 1531G tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;**

7. Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzionalità mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** u/jew tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dawn l-artikoli mhix mistħoqqha;

8. Illi għal dak li jolqot l-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent jissottometti li r-rikorrenti ma indikawx fuq liema kawżali jew *status* huma allegatament ġew diskriminati. Għalhekk ġaladarba t-trattament divers imqanqal minnhom mhuwiex xprunat fuq wieħed mill-kawżali li jinsab protett mill-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni**, isegwi li anke minn dan l-aspett, l-istħarriġ konvenzjonali ma jistax jiġi milqugħ;

9. Illi miżjud ma' dan, huwa manifest li l-liġijiet li qed jiġu attakkati mir-rikorrenti, japplikaw indiskriminatament għal kull kirja urbana. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jargumentaw li huma ġew żvantaġġjati meta mqabbla ma ħaddieħor għaliex dak il-ħaddieħor qiegħed jiġi trattat eżattament bħalhom;

10. Illi fid-dawl ta' dan kollu ladarba ma hemmx ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali, ma jistgħux jintlaqgħu t-talbiet l-oħra tar-rikorrenti dwar ir rimedji u l-ħlas tal-kumpens.

11. 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".

Rat ir-risposta ta' Christine Bonniċi preżentata fl-14 ta' Awwissu 2020 li permezz tagħha wieġbet is-segwenti:-

1. "Illi in linea preliminari l-esponenti umilment teċċepixxi li r-rikorrenti għażlu li ma jusufruwixxux mir-rimedji ordinarji mogħtija lilhom bil-liġi, kemm bil-Kap.69, bl-Att X tal-2009 kif ukoll bl-att nru XXVII tal 2018, fejn ir-rikorrenti jistgħu jadixxu l-Bord li Jirregola l-Kera biex jiffissa l-kera xierqa tal-fond in kwisjtoni jew jitolbu r-ripreża tal-fond. Illi huwa biss wara l-operat tal-Bord li tista' titqies hemmx vjolazzjoni tad-dritt Kostituzzjonali tar-rikorrenti minħabba nuqqas ta' proporzjonalita' u mhux altrimenti. Inoltre jekk ir-rikorrenti qed jagħmlu allegazzjonijiet li dwarhom naqsu li jagħmlu użu minn rimedji quddiem il-Bord fit-terminu li trid il-liġi, allura *imputet sibi* u ma jistgħux issa jġibu 'l quddiem talbiet Kostituzzjonali jew jallegaw li l-esponenti ma għandhiex dritt tkompli l-kirja;

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponenti ma hija bl-ebda mod qiegħda tilledi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti u in kwantu tgawdi l-protezzjoni tal-liġi u d-dritt tagħha għall-eżistenza denja u xierqa fid-dar tagħha huwa dritt fondamentali ukoll li jixraq li jiġi protett, anzi jissupera d-dritt tar-rikorrenti; isegwi wkoll li ġaladarba l-esponenti ma tistax tiġi misjuba responsabbli ta' xi lezjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti u l-pożizzjoni tagħha hija skond il-liġi, lanqas għandha tbati l-ebda spejjeż f'dawn il-proċeduri;

3. Illi naturalment u mingħajr preġudizzju għas-suespost dwar il-passat u l-vjolazzjoni tad-dritt fondamentali tar-rikorrenti fil-passat (jekk hemm) irid jirrispondi l-Istat li għamel il-liġi u mhux l-intimata; għal dak li jirrigwarda l-futur irid jittieħed kont tal-emendi li l-leġislatur daħħal fis-seħħ bl-intiża li jżomm il-bilanċ rikjest fil-liġi bejn id-drittijiet tal-partijiet. Ir-rikorrenti naqsu li jusufruwixxu mir-rimedji li ttihom il-liġi;

4. Illi kif ribadut diversi drabi mill-Qrati nostrani f'każijiet simili ma tirriskontra ruħha l-ebda vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

5. Illi lanqas tista' tiġi riskontrata xi vjolazzjoni tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni in kwantu r-rikorrenti ma huma qed jallegaw ebda diskriminazzjoni fuq il-bażi elenkati fl-istess Artikolu tal-Kostituzzjoni;

6. Illi bl-istess mod lanqas hemm vjolazzjoni tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

7. Illi l-esponenti ilha snin twal tgħix fil-propjeta' in kwistjoni u ċertament li hija inkwilina f'għajnejn il-liġi u b'hekk ir-rikorrenti m'għandhomx raġun jgħidu li dan huwa każ ta' 'min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex'; pero' fi kwalsijasi każ ir-rikorrenti kien imisshom irrikorrew quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera jekk qed jallegaw li l-esponenti m'hijiex inkwilina f'għajnejn il-liġi, u mhux jadixxu lil din l-Onorabbli Qorti fil-kompetenza Kostituzzjonali tagħha;

8. Illi matul is-snin l-inkwilini ħadu ħsieb il-propjeta' mertu tal-kawża u kull manutenzjoni li kienet meħtieġa saret minnhom u mhux mis-sidien u dan għandu jiġi meħud in kunsiderazzjoni fl-eżami tal-bilanċ li ġiet mitluba tikkonduċi din l-Onorabbli Qorti;

9. Illi inoltre għall-fini tal-istess eżami ta' proporzjonalita' din l-Onorabbli Qorti għandha wkoll tikkunsidra l-fatt illi din il-propjeta' kienet ingħatat lil omm l-esponenti biex tgħix fiha stante li kienet propjeta tal-familja, u ċioe': il-propjeta' kienet oriġinarjament mikrija minn Erminia Tabone (li kienet tiġi oħt Alfred Delia) lil bintha Helen u żewġha Joseph Bonniċi, u dan sa minn qabel il-kuntratt ta' diviżjoni tal-1972 li minnu r-rikorrenti jivvantaw it-titolu tagħhom, li jfisser illi l-istess Erminia Tabone kienet kopropjetarja tal-imsemmi fond flimkien ma' ħutha, u meta saret id-diviżjoni fl-1 ta' Novembru 1972 hija kienet diġa' bħala kopropjetarja kriet il-fond mhux lil xi terz injot iżda lil bintha Helen nee' Tabone li tiġi omm l-esponenti. Meta saret id-diviżjoni fl-1972 il-kondividenti kienu jafu li l-propjeta' kienet mikrija lill-familjari, u Alfred Delia messitu din il-propjeta' kif mikrija. Biex il-Qorti tifhem sewwa, ir-rikorrenti huma I-kuġini ta' omm l-esponenti u ċioe' l-kuġini tal-inkwilina oriġinali Helen nee' Tabone li kienet miżżewġa lil Joseph Bonniċi u li għexet ħajjitha miżżewġa kollha f'din il-propjeta' u llum baqa' biss tgħix fiha bintha xebba u improle ta' sebgħin sena, l-esponenti Christine Bonniċi. Certament li dan l-element ta' familjarita' ma jistax jiġi injorat fil-kuntest li fiħ saret il-kirja;

10. Illi għall-fini tal-istess eżami ta' proporzjonalita' għandu wkoll jittieħed kont tal-fatt li kif jgħidu r-rikorrenti stess il-kera oriġinali kienet waħda għolja għaż-żmien li fiħ saret;

11. Illi r-rikorrenti qatt ma rrifjutaw il-kera mingħand l-esponenti jew il-ġenituri tagħha u lanqas avviċinawha biex jiftiehmu fuq ammont ta' kera differenti minn dak li tipprovdi l-liġi, u għalhekk ma jistgħux jippretendu li inkisru d-drittijiet fundamentali tagħhom jekk lanqas biss ittentaw jitolbu kera alternattiv mingħand l-esponenti;

12. Illi ċertament m'hemmx lok għall-ebda żgumbrament billi l-intimata hija preparata tħallas kera adegwata skond il-mezzi tagħha għall fond lilha mikri;

13. Illi inoltre l-iżgombru jkun miżura wisq drakonjana u tispiċċa biex tilledi d-drittijiet tal-esponenti, speċjalment tenut kont li l-esponenti hija avvanzata fl-eta' u tgħix waħedha u ma hemm ħadd li huwa intitolat li jissokta l-kirja warajha;

14. Illi inoltre s-sentenza ċitata mir-rikorrenti fl-ismijiet George Olaf Attard et vs L-Avukat Generali et kienet tittratta ċirkostanzi eċċezzjonali fejn l-inkwilin kien abbanduna l-fond lokat tant li l-fond kien fi stat dilapidat u abbandunat u l-inkwilin lanqas biss irrisponda għall-kawża u kien biss f'dawk iċ-ċirkostanzi estremi li l-Qorti ħasset li setgħet mingħajr ma tilledi d-drittijiet tal-inkwilin takkorda lis-sid jieħu lura pussess tal-fond; għalhekk ċertament li dik id-deċiżjoni ma tikkostitwixxi ebda insenjament li jista' jiġi applikat fil-kawża odjerna;

15. Illi in kwantu r-rikors promotur jagħmel it-talba fil-konfront ta' Anthony Bezzina li mhux parti fil-kawża, l-esponenti ma tagħraf l-ebda persuna b'dan l-isem u ma għandha ebda relazzjoni ġuridika miegħu.

Bl-ispejjeż”.

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tat-Tnejn 30 ta' Mejju 2022 fejn il-kawża tħalliet għall-llum għas-Sentenza.

Punti ta' fatti:

Din il-kawża tirrigwarda l-fond 60, Triq Blanche Huber, tas-Sliema.

Permezz ta' att ta' diviżjoni datat 1 ta' Novembru 1972 (a' fol 7), dan il-fond kien ġie assenjat lil ċertu Alfred Delia, l-awtur tar-rikorrenti.

F'xi żmien qabel l-1962, l-imsemmi Alfred Delia kera dan il-fond lill-missier l-intimata Joseph M. Bonniċi. Dan jirriżulta mill-proċeduri li fit-23 ta' Frar 1962 kienu ġew istitwiti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera mill-inkwilin Joseph M. Bonniċi sabiex l-kera tiġi mnaqqsa (ara fol 46). Wara l-mewt ta' Joseph M. Bonniċi, bintu l-intimata Christine Bonniċi baqgħet tokkupa l-istess fond *ope legis* bl-istess titolu ta' kera. Dan bis-saħħa tal-artikolu 3 tal-Kap 69 Il-kera li qed titħallas illum tammonta għal €214.50 fis-sena (ara affidavit tal-inkwilina intimata Chritine Bonniċi a' fol 85).

Skont kif jirriżulta mill-affidavit tal-istess inkwilina intimata, il-kera ġiet dejjem aċċettata mingħajr riservi (ara wkoll l-aħħar riċevuta a' fol 88).

Jirriżulta li l-fond in kwistjoni ma huwiex fond dekontrollat (ara ċertifikat tan-non-dekontroll a' fol 45).

Punti ta' Liġi:

Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-rikorrenti qed jilmentaw li l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif kienu viġenti fi żmien li ġiet istitwita din l-azzjoni, tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti jiksru d-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni sanċit fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni:

Il-Qrati tagħna esprimew ruħhom diversi drabi dwar l-inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għal ilmenti identiċi għal dak odjern. Il-Qorti sejra fost oħrajn tirreferi għal dak konsidrat minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawża **Catherine armla minn Thomas Cauchi vs L-Avukat Ġenerali** deċiża fl-14 ta' Jannar 2021 f'dan ir-rigward:

"*li safejn l-azzjoni tar-rikorrenti tinbena fuq l-ilment tal-Ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dak l-artikolu jipprovdi li "(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda nteress 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 tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u (ċ) 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. ....";

*Illi jidher li għall-finijiet tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, element siewi u ewlieni li jrid jirriżulta biex wieħed isib ksur tal-jedd imħares taħtu hu dak li t-teħid tal-pussess tal-ħaġa jkun sar b'mod obbligatorju, jiġifieri kontra r-rieda ta' sid il-ħaġa. Din il-Qorti hija tal-fehma li, skond l-aħħar tifsir li ngħata mill-Qrati tagħna dwar il-parametri li fihom jista' jirriżulta ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, ma huwiex aktar il-każ li wieħed iqisu biss mil-lenti dejqa tat-teħid għal kollox tal-ġid li jkun: huwa biżżejjed biex jirriżulta ksur tal-imsemmi artikolu fejn jirriżulta li jkun hemm "limitazzjoni tant sostanzjali li fil-prattika tirrendihom kompletament privi mid-dritt ta' tgawdija tal-istess proprjetà"27; 26 Ord. XXI tal-1931 (Kap. 69) (*Kost. 24.6.2016 fil-kawża fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***)*

*Illi f'ċirkostanzi bħal fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha llum, bil-bidliet li ddaħħlu fil-liġi fl-2009 (*Bl-Att X tal-2009*) u fl-2010 (*Bl-Att V tal-2010*) li jolqtu l-kera ta' postijiet urbani li fihom wieħed jgħix, ma jistax jingħad li s-sid ta' post bħal dak mhux f'qagħda aħjar kemm biex jerġa' jieħu lura l-post fil-każijiet xierqa u kif ukoll li jistenna li jirċievi kera miżjud kull tant żmien sakemm il-kirja tkun għadha fis-seħħ. Madanakollu ġie meqjus li r-rimedji provduti ma humiex biżżejjed (*Ara Q.E.D.B. 15.9.2009 fil-kawża fl-ismijiet Amato Gauċi vs Malta (Applik. Nru. 47045/06) § 61*), u n-nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-quantum tal-kera u l-possibiltà li sid jieħu lura l-fond ma ġietx indirizzata kif mixtieq (*Kost. 8.10.2020 fil-kawża fl-ismijiet Anthony Debono et vs. Avukat Ġenerali et § 31*);*

Illi t-tħaddim tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, f'dan il-każ irid jitqies fid-dawl li l-azzjoni tar-rikorrent tinbena fuq dispożizzjonijiet ta' liġi partikolari. Ma hemm l-ebda kontestazzjoni bejn il-partijiet li r-rabta bejn il-partijiet tirreferi għal kirja mħarsa bid-dispożizzjonijiet tal-imsemmija Ordinanza liema liġi kienet fis-seħħ qabel Marzu tal-1962. Dan qiegħed jingħad fid-dawl ta' dak li jiddisponi l-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni li jgħid: "(9) Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma (a) żżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba; (b) żżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba; (ċ) 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 msemmi fil-paragrafu (b) 1 jew paragrafu (ċ) 2 tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni";

Illi ngħad li għalkemm il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-artikolu 47(9), għalhekk l-Ordinanza, ukoll kif emendata, ma tintlaqatx bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni (Kost. 23.11.2020 fil-kawża fl-ismijiet Josephine Mary sive Joyce Cachia et vs Avukat tal-Istat et § 8), kif ukoll li l-fatt

li tiġdid tal-kiri favur il-kerrej isir wara l-1962 ma huwiex relevanti, għaliex ladarba seħħ bis-saħħa ta' liġi li kienet fis-seħħ qabel l-1962, huwa mħares bl-artikolu. 47(9) u ma jintlaqatx bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni (Kost. 8.10.2020 fil-kawża fl-ismijiet Anthony Debono et vs Avukat tal-Istat §16);

Illi, għall-kuntrarju ta' dak li tissottometti r-rikorrenti (§§ 70 – 6 tan-Nota ta' Sottomissjonijiet f'paġġ. 116 – 7 tal-proċess), l-emendi li saru fil-liġi bl-Att X tal-2009 ma jistax jingħad li jħaddmu xi waħda mill-eċċezzjonijiet imsemmija fil-proviso tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, għaliex l-effett tagħhom kien maħsub li jtejjeb il-qagħda tas-sidien ta' postijiet mikrija u mhux jagħmilhielhom agħar;

Illi, fil-fehma tal-Qorti, dan ifisser għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti safejn imsejjes fuq il-ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jintlaqa' sewwasew minħabba li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jirregolaw il-kirja mertu tal-każ huma mħarsin mill-Kostituzzjoni nnifisha minn dak li jipprovdi l-artikolu 47 tagħha (Ara Kost. 10.7.2009 fil-kawża fl-ismijiet Avukat Dottor Rene' Frendo Randon et vs Kummissarju tal-Art et; u Kost. 3.2.2012 fil-kawża fl-ismijiet Vica Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et);"

Il-Qorti tqis li l-istess insenjament għandu jgħodd hawn ukoll.

<u>Artikolu 14 tal-Konvenzjoni:</u>

Fir-rigward ta' dan l-artikolu, l-Qrati tagħna kostantament qiesu bħala fondati l-eċċezzjonijiet tal-Intimat Avukat tal-Istat u kkonkludew li l-protezzjoni minn diskriminazzjoni assigurata b'dan l-Artikolu ma ssibx applikazzjoni għal ilmenti bħal ma hu dan in eżami. Dan għaliex id-diskriminazzjoni ilmentata mir-rikorrenti m'hijiex ibbażata fuq waħda mir-raġunijiet projbiti fl-istess.

Ġie ritenut li "*Fil-mertu, il-Qorti tqis illi f`dan il-kaz ma jirrizultax illi l-atturi sfaw vittmi ta` diskriminazzjoni ai termini l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni. Kull persuna illi dahlet f`kuntratt ta` kiri ta` proprjeta` qabel l-1995 hija suggetta ghall-istess ligi, bl-istess restrizzjonijiet. Ghalhekk huwa car illi l-atturi ma soffrew l-ebda trattament distint minn persuni li jinsabu fl-istess posizzjoni taghhom. Huwa minnu illi persuni li dahlu f`kuntratt ta` kiri ta` proprjeta` wara l-cut off date stabbilita mil-legislatur m`humiex suggetti ghall-istess restrizzjonijiet drakonjani, izda tali differenza fit-trattament hija kagun biss tat-tibdil legislattiv li kien sehh sabiex il-posizzjoni legali Maltija fir-rigward tal-kera tersaq aktar in linja mal-obbligi imposti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni u ghalhekk tezisti gustifikazzjoni oggettiva u ragonevoli ghad-differenza fit-trattament ilmentat mill-atturi. F`dan ir-rispett, gie deciz proprju li:*

" … the legal restrictions and impositions complained of apply to every owner whose property was rented under a contract of lease prior to 1995 and the applicants (or their predecessor in title, were he still alive) would not have been subjected to such restrictions and impositions in respect of contracts entered into after 1995. Thus, it would appear that there is no distinguishing criterion based on the personal status of the property owner… "Furthermore, no discrimination is disclosed as a result of a particular date being chosen for the commencement of a new legislative regime (see Amato Gauci, cited above, § 71, and mutatis mutandis, Massey v. the United Kingdom, no. 14399/02, 16 November 2004) and differential treatment arising out of a legislative change is not discriminatory where it has a reasonable and objective justification in the

interests of the good administration of justice (see Amato Gauci, cited above, § 71, and mutatis mutandis, Stacey v. the United Kingdom (dec.), no. 16576/90, 3 December 1990). The Court notes that the 1995 amendments, which sought in effect to improve the situation of land owners in order to reach a balance between all the competing interests, by abolishing the regime which is in fact being challenged by the applicants before this Court, do not appear arbitrary or unreasonable in any way." [Bradshaw and others v. Malta 51 (QEDB, 23 Ottubru 2018); Zammit and Attard Cassar v. Malta (QEDB, 30/07/2015) 69 – 70]

Illi ghaldaqstant dan l-ilment tal-Avukat tal-Istat huwa fondat u qed jigi milqugh."

(**Paul Azzopardi et v. Joseph Elich et**, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2021)

Din il-Qorti tagħmel tagħha dan il-pronunzjament u tapplika l-istess fil-konsiderazzjoni tagħha għall-ilment tar-rikorrenti.

L-Artikolu 1 tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni:

Ir-raġunijiet mogħtija mir-rikorrenti in sosten tal-vjolazzjoni protokollari reklamata minnha, huma l-istess raġunijiet li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u l-emendi bl-Att X tal-2009. Dan għaliex jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust stabbilit fl-imsemmi artikolu protokollari. Tali interferenza ikkawżata b'dawn id-dispożizzjonijiet ma żżommx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-

ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Dan minħabba raġunijiet indikati mir-Rikorrenti fil-premessi. Il-Qrati tagħna baqgħu isegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta' Strasburgu (ara espożizzjoni dettaljata tal-prinċipji ġurisprudenzjali stabbiliti mill-Qorti Ewropea kif riflessa fil-ġurisprudenza kostanti tal-Qrati Maltin fis-sentenza **Margaret Caruana et vs L-Avukat Ġenerali et**, **Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) (per Imħallef Joseph Zammit McKeon), 18 ta' Marzu 2021; ara wkoll fost oħrajn Rita Falzon vs Dun Saverin sive Xavier Cutajar et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) (per Imħallef Francesco Depasquale), 20 ta' Ottubru 2021**).

<u>Konsiderazzjonijiet:</u>

Permezz tal-ewwel eċċezzjoni preliminari, l-inkwilina intimata ssollevat li "*r-rikorrenti għażlu li ma jusufruwixxux mir-rimedji ordinarji mogħtija lilhom bil-liġi, kemm bil-Kap. 69, bl-Att X tal-2009 kif ukoll bl-att numru XXVII tal-2018, fejn ir-rikorrenti jistgħu jadixxu l-Bord li Jirregola l-Kera biex jiffissa l-kera xierqa tal-fond in kwisjtoni jew jitolbu r-ripreża tal-fond.*"

Fil-veritá l-Att X tal-2009 ma jagħtix dritt lir-rikorrenti sabiex jadixxi quddiem il-Bord iżda jirregola l-ammonti ta' kera bl-introduzzjoni tal-artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili. L-Att XXVII tal-2018, issa sostitwit bl-Att XXIV tas-sena 2021, lanqas ma jagħti dan id-dritt eċċepit mil-inkwilina intimata. Dan l-Att introduċa l-Artikolu 12B fil-Kap. 158 li huwa biss applikabbli fir-rigward ta' kera li ġiet fis-seħħ a tenur tal-artikolu 5, 12 jew 12A tal-istess Kap. 158. Ma huwiex għalhekk applikabbli fir-rigward ta' kera regolata skont il-Kap. 69. Isegwi li, diversament

minn dak eċċepit mill-inkwilina intimata, dan id-dritt prospettat minnha la jirriżulta mill-Att X tal-2009 u lanqas mill-Att numru XVII tal-2018.

Fir-rigward tal-Kap 69 kif kien viġenti fiż-żmien li ġiet istitwita din l-Azzjoni, il-Qorti tirreferi għal ġurisprudenza ċitata mill-**Qorti Kostituzzjonali fil-kawża Vincent Curmi bħala amministratur tal-eredita` tal-Markiz John Scicluna, Cristiane Ramsay Pergola u Mignon Marshall v. Avukat Generali et** deċiża fl-24 ta' Ġunju 2016:

"*In tema legali ssir referenza ghas-sentenza moghtija fis-27 ta' Mejju 2016 fl-ismijiet **Louise Xerri et v. Kummissarju tal-Artijiet**, fejn din il-Qorti rribadiet li: "...lum huwa assodat fil-gurisprudenza li biex l-ewwel Qorti tiddeklina milli tezercita s-setghat kostituzzjonali taghha jehtieg li l-ligi ordinarja taghti rimedju prattiku, accessibbli, effettiv, adegwat u shih ghal-lanjanza tal-atturi. M'huwiex necessarju success garantit, basta li r-rikorrent ikollu l-opportunita' fil-ligi ordinarja li jakkwista tali rimedju bl-applikazzjoni ta' dik il-ligi [vide fost ohrajn **Q.** Kos. Olena Tretyak v. Direttur tac-Cittadinanza u Expatriates Affairs, deciza fis-16 Jannar 2006 u iktar recenti **Q. Kos. Rea Ceramics Limited [C 23288] v. Kunsill Malti ghall-Isport u l-Avukat Generali ghan-nom tar-Repubblika ta' Malta ghal kull interess li jista' jkollha**, **deciza fit-18 ta' Lulju 2014**].*

Id-diskrezzjoni li ghandha l-Qorti f'dan ir-rigward trid titwettaq b'mod korrett u fl-ahjar interess tal-amministrazzjoni tal-gustizzja sabiex, min-naha wahda l-qrati ta' indoli kostituzzjonali ma jkunux rinfaccjati b'kawzi li messhom jew setghu tressqu quddiem qrati ohrajn kompetenti jew li dwarhom kienu jezistu rimedji

ohrajn effettivi u, min-naha l-ohra, sabiex persuna ma tkunx imcahhda mir-rimedji li ghandha taht il-Kostituzzjoni jew taht il-Konvenzjoni."

Issir referenza wkoll ghas-sentenza PA [kompetenza kostituzzjonali] moghtija fil-15 ta' April 2014 fil-kawza ***Lawrence Grech et v. it-Tabib Principali tal-Gvern [Sahha Pubblika] et****, fejn gew elenkati s-segwenti principji li huma applikabbli wkoll ghall-kaz odjern: "…[b] li d-diskrezzjoni li tuza' l-Qorti biex tqis jekk ghandhiex twettaq is-setghat taghha li tisma` kawza ta' natura kostituzzjonali ghandha torbot, sakemm ma tingiebx xi raguni serja u gravi ta' illegalita', ingustizzja jew zball manifest fl-uzu taghha; [c] m`hemm l-ebda kriterju stabbilit minn qabel dwar l-uzu tal-imsemmija diskrezzjoni, billi kull kaz jehtieg jigi mistharreg fuq ic-cirkostanzi tieghu; [d] in-nuqqas wahdu ta' tehid ta' mezzi ordinarji mir-rikorrent m`huwiex raguni bizzejjed biex Qorti ta' xejra kostituzzjonali taqtaghha li ma tuzax is-setghat taghha li tisma` l-ilment, jekk jintwera li l-imsemmija mezzi ma kinux tajbin biex jaghtu rimedju shih lir-rikorrent ghall-ilment tieghu; [e] in-nuqqas ta' tehid ta' rimedju ordinarju – ukoll jekk sata' kien ghal kollox effettiv biex jindirizza l-ilment tar-rikorrent – minhabba l-imgiba ta' haddiehor m`ghandux ikun raguni biex il-Qorti twarrab is-setghat taghha li tisma` l-ilment kostituzzjonali tar-rikorrent …*"

Qabel ma daħħlu fis-seħħ l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, l-artikolu 3 tal-Kap. 69 kien jipprekludi lir-Rikorrenti milli jirrifjutaw li jġeddu, jgħollu jew ivarjaw il-kondizzjonijiet tal-kera mingħajr il-permess tal-Bord. Il-Bord iżda kien prekluż milli jagħti dan il-permess sakemm ma kienux jissussistu l-kundizzjonijiet espressi fl-artikoli 4 u 9 tal-istess Kap 69. Tabilħaqq, kif ġie kemm

il-darba osservat fil-Qrati tagħna, il-Bord tal-Kera kien marbut li jiffissa l-kera skont il-liġi, liema kera hija baxxa ħafna meta komparata mal-kera fis-suq. Iktar minn hekk ir-ripreża tal-fond mikri kienet remota tenut kont tal-kundizzjonijiet li riedu jiġu sodisfatti qabel il-Bord jilqa` talba f'dan is-sens (ara ad eżempju **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu 2015**).

Magħdud dan, l-emendi introdotti bl-Att X tas-sena 2009, lanqas ma jistgħu jitqiesu bħala li joffru rimedju effettiv għall-lanjanzi tar-rikorrenti. Dan kemm minħabba d-diskrepanza sostanzjali bejn l-awment kontemplat fl-artikolu 1531Ċ u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll minħabba d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531F li għamluha remota l-possibilitá li r-rikorrenti tirriprendi l-pussess tal-fond tagħhom.

Huwa evidenti għalhekk li, b'applikazzjoni għal prinċipji su esposti, r-rimedju invokat mill-imsemmija intimata ma jistgħax jitqies bħala wieħed effettiv għall-lanjanzi tar-Rikorrenti.

Il-Qorti sejra għaldaqstant tiċħad din l-ewwel eċċezzjoni preliminari sollevata mill-inkwilini Intimati u tgħaddi biex tikkunsidra l-mertu.

Safejn l-azzjoni hija mibnija fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni, il-fatti tal-każ in diżamina huma identiċi għal dawk ravviżati fid-diversi sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qrati tagħna ċitati fis-sentenza surriferuta. Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali hemm esposti. Isegwi li fil-każ tal-lum din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu

għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u f'ċirkostanzi simili, u ċioe li l-artikoli msemmija tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif kienu viġenti fiż-żmien li ġiet intavolata din l-azzjoni, huma leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Il-Qorti sejra tiċħad il-bqija tat-talbiet safejn dawn huma mibnija fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni. Dan b'applikazzjoni tal-kunsiderazzjonijiet legali ġia esposti supra.

Din il-Qorti għalhekk ser tkun qed tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti limitatament safejn l-istess hija ibbażata fuq l-ewwel artikolu protokollari.

Bħala rimedju għal din il-vjolazzjoni, ir-Rikorrenti qed jitolbu lil Qorti tgħati r-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fiċ-ċirkostanzi, inkluż l-iżgumbrament (ara l-ewwel talba). Permezz tat-tieni, tielet u r-raba talba, r-Rikorrenti qed jitolbu speċifikament sabiex din il-Qorti tiddikjara lill-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għal-kumpens u danni sofferti minnu b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu.

Din il-Qorti tara li t-talba għar-rimedji xierqa, inkluż l-iżgumbrament, hija bbażata fuq l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni li jipprovdi dritt għar-rimedju effettiv quddiem Qorti Nazzjonali.

It-talba għal żgumbrament tolqot il-perjodu ta' wara l-1 ta' Ġunju 2021. L-istess ġiet għaldaqstant newtralizżata bis-saħħa tal-artikolu 4A introdott fil-mori ta' dawn il-proċeduri bl-Att XXIV tal-2021. Permezz ta' dan l-artikolu ir-Rikorrenti issa għandu dan ir-rimedju ordinarju li permezz tiegħu seta' mill-1 ta' Ġunju 2021 jadixxi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitlob reviżjoni tal-Kera

mibdija qabel l-1 ta' Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 u anke jitterminaha jekk jirriżulta li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A. Din il-parti tat-talba sejra għaldaqstant tiġi miċħuda.

Fir-rigward tat-talba tar-Rikorrenti għal-kumpens, il-Qorti tqis li l-istess prinċipju applikat mill-Qrati tagħna fir-rigward tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018 li ġie sostitwit bl-istess Att XXIV tas-sena 2021, għandu japplika wkoll għall-Artikolu 4A introdott bl-istess Att u għall-istess skop:

"*Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII]* [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2020] *ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li sejra tiddeċiedi l-Qorti dwar il-qagħda tal-Intimati…. joħroġ li r-Rikorrenti għandhom disponibbli rimedju proċedurali ta' aċċess lil qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq, rimedju "in integrum" li jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa' element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż;*" (**Victoria Amato Gauci et vs Avukat Generali** et ċitata supra).

B'applikazzjoni għal dan l-insenjament, it-talba għal-kumpens għandha tkun ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Il-Qorti għaldaqstant tqis li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021.

Ir-rikorrenti qed jippretendu li fil-kalkoli tal-kumpens u d-danni sofferti minnhom, il-Qorti tagħti kumpens likwidat skont kif stabbilit fis-sentenza Cauchi vs Malta

tal-25 ta' Marzu 2021 (ara nota a' fol 162). Din hija fil-fatt il-pożizzjoni li l-Qorti ġia ħadet f'numru ta' kawżi ta' din ix-xorta.

Fl-evalwazzjoni minnha tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikant bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, l-QEBD fis-sentenza **Cauchi vs Malta** qieset, sa fejn kien xieraq, il-valuri lokatizzji fis-suq Malti tal-proprjetá matul il-perjodi rilevanti. Hija wkoll ikkunsidrat l-għanijiet leġittimi u l-"interess pubbliku" ta' dawn ir-restrizzjonijiet li jiġġustifikaw kumpens anqas mill-kumpens sħiħ li altrimenti jkun dovut skont il-valur tas-suq ħieles. F'dan ir-rigward il-QEBD nnotat li l-miżuri kontestati f'kawżi ta' din ix-xorta ġew meqjusa li kellhom bħala għan leġittimu l-protezzjoni soċjali tal-kerrejja. Il-QEBD madankollu sabet ukoll li l-ħtieġa u l-interess ġenerali għal din il-protezzjoni li setgħet kienet eżistenti f'Malta fis-sena 1979 (meta l-liġi daħlet fis-seħħ bl-Att XXIII) battiet matul il-kors tat-tlett deċenji li segwew minn dik is-sena. F'dan l-isfond il-QEBD qieset li għall-finijiet tal-għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizzi <u>jitnaqqsu b'madwar 30% abbażi ta' dak l-għan leġittimu.</u> Il-QEBD żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta' interess pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis. Il-QEBD aċċettat ukoll li l-proprjetá, kieku ma kienetx hekk suġġetta għal din il-leġislazzjoni impunjata, mhux bilfors kienet sejra tinkera matul il-perjodu kollu. Dan speċjalment fid-dawl ta' kif sploda s-suq tal-propjeta' riċentement. Il-QEBD għaldaqstant qieset bħala aċċettabli li <u>jitqies li t-telf attwali kien inqas minn dak iddikjarat, b'mill-inqas 20%.</u>

Magħdud dan, il-QEBD qieset li <u>l-kera li l-applikant ikun diġa rċieva għall-perjodu rilevanti għandu jitnaqqas mill-kalkolu rilevanti</u>. F'dan ir-rigward, il-

QEBD rriteniet li l-kera li għandha hekk titnaqqas hija dik applikabbli bl-istess liġi. Dan peress li l-applikant stess għażel minn jheddu li ma jżidx il-kera għal perjodu taż-żmien miftiehem. Il-QEBD kkunsidrat li għandu jiġi mnaqqas ukoll l-ammont globali mogħti mill-Qorti nazzjonali, liema ammont jibqa' pagabbli lill-applikant jekk ma jkunx għadu ġie hekk mħallas lilu. Fl-aħħar nett, il-QEBD tenniet li, in virtù ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, <u>ma dan l-ammont għandu jiżdied ħlas ta' 5% imgħax darba waħda biss</u>. Dan sabiex jagħmel tajjeb għat-telf tal-valur tal-kumpens matul iż-żmien minħabba kundizzjonijiet ekonomiċi nazzjonali bħal livelli ta' inflazzjoni u rati ta' interess. Din il-Qorti għaldaqstant issib xieraq li jitħallas kumpens lir-rikorrenti fis-somma ta' tlieta u tletin elf ewro (€33,000). Dan l-ammont għandu sentendi jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, kif jixhed ismu stess, qed jirrappreżenta l-Istat. Il-preżenza tal-inkwilin f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju (ara fost oħrajn **Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et** datata 27 ta' Ġunju 2019).

<u>Decide:</u>

Għaldaqstant u għar-raġunijiet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi;

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Intimat Avukat tal-Istat u tal-inkwilina intimata;

Tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-Rikorrenti billi tiddikjara u tiddeċiedi li fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, kif kienu viġenti fi żmien li ġiet istitwita din l-azzjoni, taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-inkwilina Intimata għal fond 60, Triq Blanche Huber, Tas-Sliema, u

dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-Rikorrenti kif sanċit fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Tilqa' t-tieni talba billi tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta kif kienu viġenti fi żmien li ġiet istitwita din l-azzjoni;

Tilqa' t-tielet talba tar-Rikorrenti u tillikwida l-istess kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti fl-ammont ta' tlieta u tletin elf ewro (€33,000).

Tilqa' r-raba' talba tar-Rikorrenti u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens kif likwidat, bl-imgħax legali mid-data tas-Sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż kollha, inklużi tal-inkwilina intimata, jitħallsu mill-Intimat Avukat tal-Istat.

Tordna lir-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali sabiex jibgħat kopja ta' din is-Sentenza lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati skont l-artikolu 242(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta malli din is-sentenza tgħaddi in ġudikat.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur