MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-14 ta' Ottubru, 2022

Rikors Kostituzzjonali Numru 633/2021 LM

Maria Dolores sive Doris Magri (K.I. 642949M)

vs.

Gregory Farrugia (K.I. 517134M)
u l-Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fl-4 ta' Ottubru, 2021, mir-rikorrenti **Maria Dolores sive Doris Magri (K.I. 642949M),** (minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti') , fejn issottomettiet dan li ġej:

1. *Illi fis-sena elf disa' mija u wieħed u sittin (1961) l-antekawża tar-rikorrenti u ċioe missierha Anthony Abela u ommha Tereża née Pulis, krew il-fond bin-numru 30, 'St. Anthony House', Triq Santa Tereża, Żabbar, lill-intimat Gregory Farrugia. Kopja tal-ktieb tal-kera hawn annessa u markata* ***Dok. A****.*
2. *Illi missier ir-rikorrenti u ċioe Anthony Abela miet fis-17 ta' Marzu tas-sena 1988, u l-wirt tiegħu ġie regolat permezz ta' testment unica charta tat-23 ta' Mejju tas-*

sena 1978, fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia. Kopja taċ-ċertifikat tal-mewt, kopja tar-riċerki testamentarji u kopja tat-testment hawn annessi u markati ***Dok. B, Dok. Ċ, u Dok. D****.*

3. *Illi bis-saħħa ta' dan it-testment unica charta, Anthony Abela flimkien ma' martu nnominaw lil uliedhom kollha eredi universali.*

4. *Illi omm ir-rikorrenti u ċioe Teresa née Pulis mietet fis-27 ta' Marzu tas-sena 2000 u l-wirt tagħha ġie regolat permezz ta' testment tat-30 ta' Novembru tas-sena 1999 fl-atti tan-Nutar Dottor Roberta Bisazza.*

5. *Illi bis-saħħa tal-imsemmi testment, l-imsemmija Teresa née Pulis innominat lit-tfal kollha tagħha eredi. Kopja taċ-ċertifikat tal-mewt, kopja tar-riċerki testamentarji u kopja tat-testment hawn annessi u markat* ***Dok. E, Dok. F u Dok. G****.*

6. *Illi l-aħwa Magri qasmu l-proprjetà illi wirtu mingħand ommhom Teresa née Pulis permezz ta' diviżjoni tat-2 ta' Novembru tas-sena 2001 fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri, u għalhekk il-fond in kwistjoni ddevolva a favur ir-rikorrenti. Kopja tad-diviżjoni hawn annessa u markata* ***Dok. H.***

7. *Illi l-intimat Gregory Farrugia ilu jokkupa l-fond bin-numru 30, 'St. Anthony House', Triq Santa Tereża, Żabbar, sa mis-sena 1961, u għadu jokkupah sal-lum.*

8. *Illi għalhekk l-intimat qiegħed iżomm il-fond b'kirja protetta taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u qiegħed preżentement iħallas kera irriżorja fl-ammont ta' mitejn u erbatax-il euro (€214) fis-sena, pagabbli darba fis-sena.*

9. *Il-protezzjoni li jgawdi l-inkwilin tinkludi provvedimenti fil-liġi li jċaħħdu lis-sid rikorrenti milli tieħu l-pussess lura tal-proprjetà, b'dana illi hija sfurzata tibqa' taċċetta rilokazzjoni wara rilokazzjoni tal-kirja b'mod perpetwu u b'massimu ta' kera li tiżdied biss limitatament kif ipprovdut mill-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-kera perċepita illum, u anke qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, hija baxxa ferm u 'l bogħod minn dawk li r-rikorrenti setgħet u tista' tikseb fis-suq miftuħ, kieku ma hemmx il-liġi li tipprevjeni dan.*

10. *Illi għalkemm illum hemm l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 2021 permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021 li jagħti dritt lis-sidien sabiex jitolbu awment fir-rata tal-kera sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, dan xorta waħda ma huwiex rimedju effettiv għas-sidien u dan peress illi l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak permissibbli bl-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

11. *Il-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-*

2009, u tal-Att XXIV tal-2021, jikkreaw żbilanċ qawwi u nuqqas ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sidien (ir-rikorrenti) u dawk tal-inkwilini (l-intimat Farrugia), stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk tali żbilanċ jilledi l-jeddijiet tar-rikorrenti kemm taħt l-Artikolu 1 tal-Protokoll nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, u kif ukoll l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan l-istat ta' fatt kien fis-seħħ kemm qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXIV tal-2021 u kif ukoll wara, u għadu fis-seħħ sal-lum.

12. *Illi għalkemm l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa milqut mill-Artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għalkemm kien fis-seħħ qabel is-sena 1962, żied ċirkostanzi li fihom il-proprjetà in kwistjoni seta' jittieħed il-pussess tagħha kif ukoll għamel konsiderazzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha l-proprjetà u dan peress illi l-Artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jistipula illi:*

    a. "Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord."

13. *Illi għalhekk ir-rikorrenti kienet sforzata sabiex iġġedded il-kirja tal-fond in kwistjoni u la setgħet tgħolli r-rata tal-kera u lanqas tagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kirja u dan bi ksur tal-Artikolu 47(9) (b) u (ċ) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u għalhekk l-Artikolu 37 tal-istess Kostituzzjoni huwa applikabbli.*

14. *Dawn id-disposizzjonijiet ta' kontroll tal-kirja huma interferenza mhux ġustifikata fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u b'hekk jilledu l-jeddijiet tal-mittenti kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.*

15. *Illi għalhekk effettivament bl-istat li hija l-liġi r-rikorrenti ma għandhiex speranza reali li qatt tikseb jew il-pussess effettiv jew redditu reali mill-istess fond.*

Għaldaqstant, jgħid l-intimat għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti jogħġobha, salv kull dikjarazzjoni jew ordni meħtieġa:

1. *Tiddikjara illi l-intimat Farrugia qiegħed iżomm il-fond riferut hawn fuq b'kirja taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

2. *Tiddikjara illi għar-raġunijiet fuq spjegati, u għal dawk li se jirriżultaw mill-provi, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, l-emendi tal-Att XXIV tat-2021 u senjatament l-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16, jivvjolaw id-drittijiet*

fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokoll nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, u kif ukoll bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

3. *Tiddikjara konsegwentement illi l-intimat inkwilin Farrugia ma jistax jibqa' jistrieħ fuq il-protezzjoni mogħtija lilu permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fil-konfront ta' kirja bejn il-partijiet.*
4. *Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa.*
5. *Tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti minħabba t-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetà de quo, u l-kumpens dovut lilha.*
6. *Tillikwida l-kumpens/id-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas dik is-somma hekk likwidata.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni.

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** (minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'), li ġiet ippreżentata fil-21 ta' Ottubru, 2021, li biha eċċepixxa:

1. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti trid iġġib prova:*

   a. tat-titolu tagħha għall-fond in kwistjoni;

   b. tal-allegat ftehim tal-kirja, li tali kirja hi waħda regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u indikazzjoni tad-data preċiża meta l-istess kirja kienet ġiet konċessa.
2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-pretensjonijiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin.*
3. *Illi mill-kontenut tar-rikors promotur, jidher li r-rikorrenti qed tibbaża l-azzjoni tagħha fuq allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll. Tajjeb jingħad li skont il-proviso tal-imsemmi artikolu (fn. 1 It-test sħiħ tal-imsemmi artikolu jaqra:* 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. Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni), *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.

4. *Illi di più, in kwantu għall-allegat ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tieħu konjizzjoni taż-żmien qabel it-30 ta' April, 1987. (fn. 2 Ai termini tal-Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta:* Ebda ksur tal-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April, 1987 (jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba' Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5 (inklużi) tas-Seba' Protokoll li jsir qabel l-1 ta' April, 2002, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4.)

5. *llli fl-umli fehma tal-esponent, ma kien hemm u ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jew tal-Kostituzzjoni stante li ma seħħ ebda teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjetà, iżda sar biss kontroll tal-użu tagħha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni.*

6. *Illi kif diġà ngħad l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament tal-ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjetà. Tali diskrezzjoni m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestement mingħajr bażi raġonevoli. F'dan il-każ, l-esponent jisħaq li hemm bażi raġonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna.*

7. *Illi bid-dħul tal-emendi tal-Att X tal-2009, il-kera li r-rikorrenti setgħet tirċievi bdiet togħla kull tliet (3) snin b'mod proporzjonali skont id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijet ta' Malta. B'hekk, l-emendi in kwistjoni ameljoraw il-pożizzjoni tar-rikorrenti minn dik meta saret il-kirja u għalhekk ma tistax tallega ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha.*

8. *Illi jsegwi wkoll li fil-każ odjern, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa liġijiet attakkati fil-kuntest ta' spekulazzjonijiet tal-proprjetà iżda għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi f'qafas aktar wiesgħa u ċioe mill-apett ta' proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż.*

9. *Illi tajjeb jingħad ukoll li bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Ġunju, 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti ma setgħetx tilmenta aktar dwar il-mod ta' kif il-kirja tista' tiġi awmentata. Bl-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti tista' titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrejja u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti*

għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet simili, il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu jiġbed lejh ammont li jkun anqas mill-valur sħiħ tas-suq. Bħala stat ta' fatt, jidher li r-rikorrenti fetħet proċeduri abbażi tal-Artikolu 4A quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet ***Maria Dolores sive Doris Magri vs. Gregory Farrugia [Rikors 692/2021LC]*** *fit-30 ta' Settembru, 2021 preċiżament sabiex ikun hemm dan l-awment.*

10. *Illi b'żieda ma' dan kollu, l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jagħti s-setgħa lir-rikorrenti titlob l-iżgumbrament tal-inkwilin f'każ li jintwera li l-istess inkwilin ma ħaqqux il-protezzjoni mill-Istat.*

11. *Illi ulterjorment, jiġi rilevat li fi kwalunkwe każ, l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Kif diġà ngħad, fil-każ odjern il-liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa li jqis mhux biss ir-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż iżda wkoll l-obbligu tal-Istat li jiżgura li kull persuna jkollha akkomodazzjoni xierqa, li jipproteġi nies vulnerabbli minn* homelessness *u jissalvagwardja d-dinjità ta' inkwilini b'mezzi limitati.*

12. *Illi in kwantu sa fejn l-ilment jirrelata għal allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, jiġi rilevat li l-Artikolu 37 mhuwiex applikabbli għall-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta billi huma liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu, 1962 billi* ai termini *tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni: "*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) …".

13. *Illi in kwantu għall-allegazzjoni tar-rikorrenti li l-Artikolu 3 tal-Kap. 69 jirrendi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni applikabbli, din hi applikazzjoni żbaljata billi ma kien hemm ebda emenda fl-Artikolu 3 li tinkwadra fiċ-ċirkostanzi kontemplati mill-Artikolu 47(9) (b) jew (ċ) tal-Kostituzzjoni.*

14. *Illi barra minn hekk, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa improponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfitx għal kollox il-jeddijiet tagħha fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà.*

15. *Illi għalhekk, ġaladarba ma hemmx ksur Konvenzjonali jew Kostituzzjonali, it-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda.*

16. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fl-eventwalità li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li għandu jiġi rimedjat bl-għoti ta' kumpens pekunjarju, dan il-kumpens irid jirrifletti:*

    a. *Il-fatt li l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjetà hi ġustifikata minn raġunijiet ta' interess pubbliku, u ċioe li jiġu salvagwardjati persuni vulnerabbli minn* homelessness;

    b. *Il-fatt li anke kieku l-proprjetà in kwistjoni kienet fil-pussess tagħha, ma hemm ebda ċertezza li r-rikorrenti kien jirnexxielha żżomm il-fond in kwistjoni mikri lil terzi f'kull stadju;*

    ċ. *Il-fatt li anke kieku r-rikorrenti kienet kriet il-proprjetà in kwistjoni lil terzi, kwalsiasi kera li kienet tipperċepixxi kienet tkun suġġetta għat-taxxa;*

    d. *Il-fatt li matul iż-żmien, ir-rikorrenti xorta waħda rċeviet xi kera mill-inkwilin.*

17. *Illi in linea mal-premess, in kwantu għal danni morali, għandu jittieħed in konsiderazzjoni l-fatt li r-rikorrenti għamlet snin sħaħ mingħajr ma fittxet rimedju u għalhekk jixhed il-fatt li ma ħassitx wisq il-ksur tad-drittijiet tagħha. (fn. 3 Ara wkoll:* **John Pace *vs* L-Avukat tal-Istat et, *Qorti Kostituzzjonali***, *mogħtija nhar it-28 ta' Jannar, 2021)*

18. *Illi di più, kwalsiasi kumpens dovut lir-rikorrenti għandu jkun limitat* ***biss*** *għall-perijodu li hija kienet* ***legalment intitolata tirċievi l-kera*** *tal-fond in kwistjoni u dan sa mhux aktar tard mill-1 ta' Ġunju, 2021, u apparti minn hekk m'għandhiex tkun intitolata għal kumpens tal-antekawża tagħha.*

19. *Illi finalment u mingħajr preġudizzju għas-suespost, senjatament għall-parti fejn ir-rikorrenti talbet lil din l-Onorabbli Qorti* "tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa"*, l-esponent umilment jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti* ***m'għandhiex*** *tordna l-iżgumbrament tal-inkwilin, peress li mhuwiex kompitu ta' din l-Onorabbli Qorti li tużurpa l-funzjoni ta' qrati u tribunal oħra li għandhom is-setgħa jiddeterminaw jekk l-inkwilin għandux titolu għall-fond in kwistjoni. (fn. 4 Ara wkoll:* **Helen Agius *vs* Salvina sive Sylvia Cutajar et, *Qorti Kostituzzjonali,*** *mogħtija nhar il-25 ta' Frar, 2021)*

20. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant, l-esponent umilment jissottometti li ma kien hemm u ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad it-talbiet rikorrenti.

Bl-ispejjeż.

3. Rat ir-Risposta tal-intimat **Gregory Farrugia (K.I. 517134M)** (minn issa 'l quddiem 'l-intimat Farrugia'), li ġiet ippreżentata fl-24 ta' Jannar, 2022, li biha eċċepixxa:

1. *Illi preliminarjament, permezz tar-rikors promutur, ir-rikorrenti qegħdin jabbużaw mill-proċess ta' proċedura kostituzzjonali, dan meta l-istess rikorrenti bdew proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, ippresedut mill-Maġistrat Dr Leonard Caruana LL.D, rikors numru 692/2021, fl-ismijiet: Maria Dolores sive Doris Magri kontra Gregory Farrugia et.*
2. *Illi preliminarjament ukoll, l-esponenti m'għandux ikun hu li jkun ikkundannat bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, in vista tal-fatt li ebda ċittadin privat ma jista' jiġi misjub ħati li kiser id-drittijiet ta' terzi. In segwitu għal dak eċċepit, l-esponenti mhux il-leġittimu kontradittur u għaldaqstant għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju.*
3. *Illi bla preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, il-premessi tar-rikorrenti m'għandhomx mis-sewwa u huma infondati kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt, u dan għas-segwenti raġunijiet:*
4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti qiegħda tagħmel referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, liema Artikolu mhux applikabbli, stante li l-kirja mertu għal dawn il-proċeduri hija mħarsa bl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema Ordinanza daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju tas-sena 1931. Qiegħda tqum l-inapplikabilità tiegħu minħabba l-fatt, li l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jgħid ċar li l-Artikolu 37 ma jistax jiġi applikat għal dawk il-Liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu tas-sena 1962;*
5. *Illi lanqas jista' jingħad li kien hemm teħid tal-proprjetà li jikkostitwixxi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-1 Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea hekk kif traspost fil-Liġi Maltija permezz tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta;*
6. *Illi l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri ilu mikri għand il-familja Farrugia għal aktar minn 60 sena. Di più fil-preżent, l-esponenti qiegħed iħallas is-somma ta' €214 fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem;*
7. *Illi l-esponenti qiegħed jokkupa l-fond taħt titolu validu fil-liġi u dan skont id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema liġi għadha* in vigore*;*
8. *Illi l-miżuri tal-Kapitolu 69 huma miżuri leġittimi, u huma intiżi sabiex joħolqu u jservu għan soċjali;*

9. *Illi mingħajr l-ebda preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandux ikun hu li jbati l-ispejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri stante li l-istess esponenti ma jistax ikun ikkastigat għax ottempera ruħhu ma' ordni leġittima tal-Liġi;*

10. *Illi jekk finalment dina l-Wisq Onorabbli Qorti ser tgħaddi sabiex tillikwida xi kumpens u/jew rimedju favur ir-rikorrenti, tali kumpens u/jew rimedju m'għandux inaqqas b'xi mod id-drittijiet fundamentali tal-esponenti, tenut kont li l-fond mertu għal dawn il-proċeduri hija llum il-ġurnata r-residenza tal-esponenti.*

Għaldaqstant *in vista tas-susespost, l-esponenti qiegħed umilment jitlob lil dina l-Wisq Onorabbli Qorti sabiex tiċħad it-talbiet magħmula fir-rikors pomotur, filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet preliminari kollha u/jew in parte miġjuba mill-esponenti.*

Dan taħt dawk il-provvedimenti kollha li dina l-Wisq Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi.

Bl-ispejjeż.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-6 ta' Mejju, 2022, fejn il-partijiet ingħataw il-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.

<u>Provi u riżultanzi</u>

4. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrenti ppreżentat kopja tal-ktieb tal-kera[1]; kopja taċ-ċertifikat tal-mewt ta' Anthony Magri[2]; kopja tar-riċerki

[1] *A fol.* 6 *et seq.* tal-proċess. Il-ktieb tal-kera esebit imur lura għas-sena 2010, meta r-rikorrenti bdiet tirċievi l-ammont ta' €185 fis-sena bħala kera għall-perijodu bejn l-1 ta' Ottubru, 2010 sal-aħħar ta' Settembru, 2011.

[2] *A fol.* 13 tal-proċess.

testamentarji li saru f'isem Anthony Magri[3]; kopja tat-testment tat-23 ta' Mejju, 1978 fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia;[4] kopja taċ-ċertifikat tal-mewt ta' Teresa née Pulis[5]; kopja tar-riċerki testamentarji ta' Teresa née Pulis[6]; kopja tat-testment tat-30 ta' Novembru, 1999 fl-atti tan-Nutar Roberta Bisazza[7]; u kopja tal-kuntratt ta' diviżjoni tat-2 ta' Novembru, 2001 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri.[8]

5. Permezz ta' nota tas-17 ta' Diċembru, 2021, ir-rikorrenti esebiet estratt mir-Reġistru Elettorali, li jikkonferma li l-intimat Gregory Farrugia jirrisjedi fil-fond 30, Triq Santa Tereża, Ħaż-Żabbar[9], [minn issa 'il quddiem 'il-fond']

6. Ir-rikorrenti **Maria Dolores Magri**, fl-*affidavit* tagħha qalet[10] li kienu l-ġenituri tagħha, Anthony Abela u Teresa Abela, li krew il-fond lill-intimat Gregory Farrugia. Qalet ukoll li missierha miet fis-17 ta' Marzu, 1988, filwaqt li ommha mietet fis-27 ta' Marzu, 2000, u l-wirt tagħhom iddevolva favur tagħha permezz ta' testmenti li jinsabu esebiti in atti, u li permezz tagħhom hija tħalliet eredi universali tal-ġenituri tagħha flimkien ma' ħutha. Ir-rikorrenti qalet li hi u ħutha qasmu l-proprjetà li pprevjeniet mill-wirt tal-ġenituri tagħhom permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni tat-2 ta' Novembru, 2001, u li bis-saħħa ta' dan il-kuntratt, il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri ddevolva favur tagħha. Ir-rikorrenti qalet li fil-preżent hija qegħda tirċievi kera baxxa ħafna għall-fond, li tammonta għal €214 fis-sena, u l-inkwilin għandu kirja protetta li bis-saħħa tagħha l-fond ma setax jirritorna lura fil-pussess tagħha mal-għeluq tal-kirja. Ir-rikorrenti qalet li minħabba fid-disposizzjonijiet tal-liġi, hija sfat imċaħħda mill-fond tagħha, mingħajr ma qatt ngħatat kumpens xieraq għal dan it-teħid, u

[3] *A fol.* 14 tal-proċess.
[4] *A fol.* 19 tal-proċess.
[5] *A fol.* 23 tal-proċess.
[6] *A fol.* 24 *et seq* tal-proċess.
[7] *A fol.* 35 tal-proċess.
[8] *A fol.* 37 tal-proċess.
[9] *A fol.* 71 tal-proċess.
[10] *A fol.* 78 tal-proċess.

huwa impossibbli għaliha li tieħu lura l-pussess tal-fond tagħha. Ir-rikorrenti qalet li hija qegħda tippretendi li tingħata kumpens xieraq għaż-żmien kollu li hija ilha mċaħħda mill-fond tagħha, b'effett mill-1995 sallum.[11]

7. Waqt l-udjenza tat-2 ta' Frar, 2022, il-Qorti ħatret lill-**Perit Michael Lanfranco** sabiex jaċċedi fuq il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà bejn l-1987 sal-4 ta' Ottubru, 2021, b'intervalli ta' ħames snin kull wieħed. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju ppreżenta r-rapport tiegħu fis-17 ta' Frar, 2022[12], fejn qal li l-fond huwa strutturalment stabbli, iżda b'finituri qodma u li għandhom bżonn jinbidlu. Il-Perit Lanfranco spjega li dan il-fond għandu kejl totali ta' 94 metri kwadri, u jinsab f'żona li s-*South Malta Local Plan* jikklassifika bħala żona residenzjali. Minkejja dan, spjega l-Perit Tekniku, dan il-fond għandu l-potenzjal li jiġi kkonvertit u adebit f'uffiċċju għall-użu lokali, u l-fatt li dan il-fond jinsab fil-pjan terran huwa ta' vantaġġ għal dan it-tip ta' użu. Il-Perit Lanfranco spjega wkoll li dan il-fond jifforma parti minn binja li nbniet qabel l-1967. Qal li l-fond huwa ġeneralment konformi mal-liġijiet sanitarji, għajr għall-kamra tal-ikel u t-tieni kamra tas-sodda, li huma mingħajr dawl u ventilazzjoni naturali, u għalhekk hemm bżonn li ssir regolarizzazzjoni ta' dan il-fond. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qal li l-valur tal-fond fil-preżent huwa ta' €150,000, u għandu valur lokatizju ta' €4,800 fis-sena li kieku kellu jinkera fis-suq miftuħ. Il-Perit Lanfranco ħejja wkoll skeda bil-valur lokatizju tal-fond bejn l-1987 sallum fuq intervalli ta' ħames snin kull wieħed, fejn il-kera annwali fl-1987 kienet ta' €450.

---

[11] Dan huwa dak li qalet ir-rikorrenti fl-affidavit tagħha, għalkemm jidher li dan ġie kkorreġut sussegwentement b'dak li ngħad fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha.
[12] *A fol.* 83 tal-proċess.

8. Fil-mori ta' dawn il-proċeduri ġie nieqes l-intimat Gregory Farrugia, u waqt l-udjenza tas-6 ta' Mejju, 2022, ir-rikorrenti ppreżentat nota ta' ċessjoni tal-proċeduri odjerni fil-konfront tal-intimat Gregory Farrugia.

9. Ir-rikorrenti xehdet waqt l-udjenza tas-6 ta' Mejju, 2022[13], fejn qalet li hija għandha tmien aħwa, u l-fond mess lilha wara l-mewt tal-ġenituri tagħhom. Spjegat li għall-bidu li hija saret sid tal-fond, il-kera kienet tammonta għal €180 fis-sena, u wara xi żmien din il-kera bdiet togħla kull tliet snin.

Konsiderazzjonijiet legali

10. Ir-rikorrenti Maria Dolores (Doris) Magri istitwiet dawn il-proċeduri bħala sid tal-fond, li kien jifforma parti mill-patrimonju tal-ġenituri tagħha, li ħallew lil uliedhom kollha eredi universali tagħhom, liema fond mess lilha permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni ippubblikat fit-2 ta' Novembru, 2001, fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri. Fir-rikors promotur, ir-rikorrenti spjegat li missierha ġie nieqes fis-17 ta' Marzu, 1988, u l-wirt tiegħu ġie regolat b'testment *unica charta* tat-23 ta' Mejju, 1978, filwaqt li ommha mietet fis-27 ta' Marzu, 2000, u l-wirt tagħha ġie regolat b'testment tat-30 ta' Novembru, 1999. Ir-rikorrenti spjegat ukoll li l-kirja in kwistjoni ngħatat mill-ġenituri tagħha lill-ġenituri tal-intimat fl-1961, u għalhekk din il-kirja kienet regolata mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-rata ta' kera li l-intimat kien qiegħed iħallas għal dan il-fond fl-aħħar snin kienet ta' €214 fis-sena. Ir-rikorrenti spjegat li din il-kirja protetta hija leżiva tal-jeddijiet fundamentali tagħha bħala sid tal-fond, u hija kienet kostretta taċċetta rilokazzjoni wara l-oħra, b'kera massima li tiżdied skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, li hija kera baxxa u hija ferm inqas mill-kera li r-rikorrenti setgħet

[13] *A fol.* 107 tal-proċess.

iddaħħal fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Ir-rikorrenti spjegat li minkejja l-promulgazzjoni tal-artikolu 4A tal-Kap. 69, li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 2021, ir-rimedju ta' awment fil-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-fond mhux rimedju adegwat għas-sidien, u fil-fehma tagħha, id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXIV tal-2021 ikkreaw żbilanċ qawwi u nuqqas ta' proporzjon bejn id-drittijiet tagħha bħala sid u d-drittijiet li kellu l-inkwilin. Ir-rikorrenti ppremettiet ukoll li l-ħarsien pprovdut bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta japplika għaċ-ċirkostanzi odjerni, u dan għaliex l-artikolu 3 tal-Kap. 69 jolqot iċ-ċirkostanzi li jaħseb għalihom l-artikolu 47(9)(b) u (ċ) tal-Kostituzzjoni, għaliex hija la setgħet iġġedded il-kirja u lanqas tgħolli l-kera tal-fond. Ir-rikorrenti qalet li għalhekk din il-Qorti għandha ssib li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti kemm bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [hawn 'il-Kostituzzjoni'] kif ukoll bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet u l-Libertajiet Fundamentali [hawn 'il-Konvenzjoni Ewropea'], għaliex hija m'għandha l-ebda tama li ser tikseb pussess effettiv jew redditu reali mill-fond. Fit-talbiet tagħha lil din il-Qorti, ir-rikorrenti talbet li jiġi ddikjarat li l-intimat qiegħed iżomm il-fond b'kirja taħt il-Kap. 69, l-Att X tal-2009 u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16. Talbet ukoll li jiġi ddikjarat i li dawn l-istess liġijiet kif ukoll l-emendi ppromulgati bl-Att XXIV tal-2021, senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti talbet ukoll li jiġi ddikjarat li l-inkwilin Farrugia ma jistax jibqa' jistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 sabiex jibqa' jgawdi din il-kirja, kif ukoll talbet għal rimedji xierqa għall-ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha, kif ukoll li jiġi ddikjarat li huwa l-intimat Avukat tal-Istat li huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens dovut lilha.

11. L-intimat Avukat tal-Istat, fir-risposta tiegħu wieġeb li preliminarjament ir-rikorrenti trid iġġib prova kemm tat-titolu tagħha fuq il-fond, kif ukoll tal-allegata kirja, u prova li l-kirja hija regolata mill-Kap. 69. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li r-rikorrenti għandha tipprovdi prova tad-data preċiża minn meta ngħatat din il-kirja. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u qal li safejn ir-rikorrenti qegħda tilmenta minn ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali. Qal ukoll li fil-każ odjern ma kien hemm l-ebda teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjetà, iżda biss kontroll fl-użu tagħha, u li bl-Att X tal-2009, il-kera bdiet togħla kull tliet snin, b'tali mod li jista' jingħad li s-sitwazzjoni tas-sidien bdiet titranġa, u għalhekk ma kienx għad hemm l-isproporzjon li qegħda tilmenta minnu r-rikorrenti. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Ġunju, 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti ma tistax tilmenta aktar dwar il-mod kif tawmenta l-kera, u li fil-preżent hemm pendenti proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi awmentata. L-intimat Avukat tal-Istat żied jgħid li l-artikolu 4A tal-Kap. 69 jagħti d-dritt lir-rikorrenti titlob l-iżgumbrament tal-inkwilin jekk jintwera li l-inkwilin ma ħaqqux il-protezzjoni tal-Istat, u li l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jagħti l-ebda dritt li xi ħadd jagħmel profitt. Qal ukoll li l-liġijiet ippromulgati matul is-snin u li taw protezzjoni lill-inkwilini, kienu maħsuba sabiex jiġi assigurat li kull persuna jkollha akkomodazzjoni xierqa, u sabiex tiġi evitata l-problema tal-*homelessness* fil-pajjiż. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għaċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, u dan minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, u żied jgħid li l-emendi ppromulgati bl-artikolu 3 tal-Kap. 69 ma jinkwadrawx ruħhom fiċ-ċirkostanzi kkontemplati

fl-artikolu 47(9)(b) u (ċ) kif allegat mir-rikorrenti. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà, u li fil-każ odjern m'għandhom jiġu likwidati l-ebda danni morali għaliex ir-rikorrenti damet diversi snin sabiex istitwiet il-proċeduri odjerni.

12. L-intimat Farrugia eċċepixxa li r-rikorrenti qegħda tabbuża mill-proċess kostituzzjonali, u dan għaliex hemm pendenti proċeduri bejnu u bejn ir-rikorrenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Żied jgħid li huwa m'għandux jiġi misjub ħati li kiser id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, għaliex ebda ċittadin privat ma jista' jiġi misjub ħati li kiser id-drittijiet ta' terzi, għalhekk huwa mhuwiex leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri. L-intimat Farrugia wieġeb ukoll li l-kirja hija regolata mill-Kap. 69, u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax għaċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. L-intimat Farrugia qal li l-fond in kwistjoni ilu mikri lil membri tal-familja tiegħu għal aktar minn sittin sena. Qal li huwa qiegħed jokkupa dan il-fond b'titolu validu abbażi tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, u għalhekk huwa m'għandux ibati l-ispejjeż marbuta ma' dawn il-proċeduri.

13. Il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tistħarreġ il-lanjanzi tar-rikorrenti, fid-dawl tal-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati. L-intimat Farrugia ġie nieqes fil-mori tal-proċeduri, u r-rikorrenti ċediet il-pretensjonijiet kollha fil-konfront tiegħu. Minkejja dan, il-Qorti tqis li dak li kellu xi jgħid Farrugia fir-risposta tiegħu huwa ta' rilevanza kbira, partikolarment minħabba fl-ammissjoni tiegħu li l-fond kien soġġett għal kirja protetta *ai termini* tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Il-Qorti sejra tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat dwar il-prova tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond, u dwar il-prova rikjesta mill-istess intimat li l-kirja in kwistjoni hija regolata bil-Kap. 69. Fin-nota ta'

sottomissjonijiet tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat sostna li fil-każ odjern lanqas ma ġie ppruvat li l-kirja in kwistjoni bdiet qabel l-1 ta' Ġunju, 1995.

14. Il-Qorti tqis li permezz ta' diversi provi dokumentarji ġie ppruvat li l-fond in kwistjoni ddevolva favur ir-rikorrenti bis-saħħa ta' kuntratt ta' diviżjoni ppubblikat fit-2 ta' Novembru, 2001 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri, u dan in segwitu għall-mewt tal-ġenituri tar-rikorrenti, li ħallew lil uliedhom kollha eredi universali tagħhom. Jirriżulta wkoll mill-kopji tal-irċevuti tal-kera li ġew esebiti, li l-intimat Farrugia kien jirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala s-sid il-fond, u li dan kien iħallas il-kera dovuta lilha b'mod regolari. Il-Qorti tirrileva ukoll li l-kopji tal-irċevuti tal-kera li ġew esebiti, jmorru lura biss sal-2010, u l-ħlas tal-kera li sar għas-sena 2010 u għas-snin sussegwenti, kien jammonta għal €185, u dan l-ammont baqa' jiżdied perjodikament kif jipprovdi l-Att X tal-2009. Fuq kollox, l-intimat Farrugia nnifsu ammetta li huwa jgawdi kirja protetta u li r-relazzjoni bejn ir-rikorrenti u l-intimat Farrugia hija regolata mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Din l-ammissjoni hija sorretta mill-provi li ġabet ir-rikorrenti, jiġifieri mill-kopja tal-irċevuti tal-kera esebiti, li juru li kull sena Farrugia kien iħallas il-kera lir-rikorrenti fl-ammonti ċċitati minnha f'dawn il-proċeduri. Il-Qorti għalhekk m'għandha l-ebda dubju li r-rikorrenti verament hija sid il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u li din il-kirja hija regolata mill-Kap. 69, u għalhekk l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat f'dan ir-rigward qegħdin jiġu miċħuda. Li kieku kif jipprova jallega l-intimat Avukat tal-Istat, din il-kirja bdiet f'xi żmien wara l-1 ta' Ġunju, 1995, il-kera ma kinitx tiżdied bil-mod kif żdiedet tul is-snin, jiġifieri b'ammonti żgħar regolati mil-liġi, u li xorta waħda ma jirriflettux il-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, kif ġie ppruvat mill-kopji tal-irċevuti esebiti.

15. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll li r-rikorrenti ma tistax tilmenta li l-jeddijiet fundamentali tagħha kif imħarsa bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ġew miksura, u dan għaliex fil-każ odjern ma kien hemm l-ebda teħid forzuż tal-proprjetà, apparti dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni li jillimita l-applikabbilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għal dawk il-liġijiet li ġew introdotti wara t-3 ta' Marzu, 1962. L-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jaqra 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."*

16. Ir-rikorrenti fir-rikors tagħha, tinsisti li l-artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jinkwadra ruħhu fl-artikolu 47(9)(b) u (ċ) tal-Kostituzzjoni, iżda naqset milli telabora dwar dan fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, u dan meta l-Qrati tagħna huma konsistenti fl-interpretazzjoni tagħhom li azzjoni dwar ksur tad-dritt fundamentali protett bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhijiex proponibbli fejn il-liġi li tirregola l-kirja tkun il-Kap. 69, liema Ordinanza tal-liġi ġiet ippromulgata fid-19 ta' Ġunju, 1931. Il-Qorti hawn tagħmel riferiment għal dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Patricia Curmi et *vs.* Avukat Ġenerali et**, mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fis-27 ta' Frar, 2020, 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-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 l-liġi li qed tiġi mpunjata mir-rikorrenti daħlet fis-seħħ ferm qabel l-1962, u r-rikorrenti ma ressqet l-ebda prova li xi eċċezzjoni taħt dik id-dispożizzjoni tal-liġi, taqa' *entro* l-eċċezzjonijiet kontemplati fl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Huwa għalhekk li din l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat qegħda tiġi milqugħa.

17. F'eċċezzjoni oħra sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat, huwa jeċċepixxi li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jiġi invokat fil-każ odjern stante li dan l-artikolu japplika biss sabiex jipproteġi individwi kontra t-teħid forzuż tal-proprjetà, mentri f'dal-każ ma kienx hemm deprivazzjoni totali tal-proprjetà tar-rikorrenti, iżda biss kontroll tal-jeddijiet tagħha. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-Istat għandu jkollu l-poter jilleġisla b'mod li jikkontrolla l-użu tal-proprjetà mill-privat sabiex jirregolarizza sitwazzjonijiet soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni, xi ħaġa din li hija sanċita wkoll bid-dispost tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

18. L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'il-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 ngħad mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et**[14], fejn ġie stabbilit illi:

"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" 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."

Din il-Qorti tqis illi li kieku ma kienx għall-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, ir-rikorrenti xorta waħda kien ikollha fejn tilmenta minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u dan minkejja li dan mhuwiex każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà, imma ta' kontroll fl-użu tagħha.

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

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali."

[14] 24.06.2016.

21. F'sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **J. Lautier Company Limited *vs.* Kummissarju tal-Artijiet u l-Avukat Ġenerali**[15], b'riferiment għal dan l-Ewwel Artikolu, ingħad illi:

"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."

22. F'sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Attard & Zammit Cassar *v.* Malta**[16], il-Qorti għamlet is-segwenti osservazzjonijiet:

"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.

[15] 07.04.2005.
[16] 30.07.2015.

Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see Immobiliare Saffi vs Italy, GC no. 22774/93,§54, ECHR -1999-V, and Broniowski, §151).

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

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

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

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

24. Fis-sentenza fl-ismijiet **Patricia Curmi et *vs.* Marthese Pace et**, ġia ċċitata, 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 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."

25. Il-Qorti kompliet telenka r-raġunijiet għalfejn is-sidien ġew impoġġija 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- 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 jirripendu pussess tal-fond tagħhom."

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

26. In vista ta' dawn l-insenjamenti, il-Qorti tqis li l-interventi u kontrolli leġislattivi fir-rigward kemm tal-introjtu li r-rikorrenti bħala sid tista' tirċievi mill-kirja tal-fond, kif ukoll fir-rigward tar-ripreża tal-istess fond, jammontaw għal leżjoni tad-dritt fundamentali tagħha ta' tgawdija tal-proprjetà privata. Barra minn hekk ir-rikorrenti bħala sid il-fond kienet mistennija li għal snin twal tibqa' ġġorr waħedha l-piż soċjali bil-proprjetà tagħha, mingħajr ma ġiet megħjuna mill-Istat biex tagħmel dan, li għad li ħa ħsieb jilleġisla dwar il-ħtiġijiet soċjali fil-pajjiż bil-promulgazzjoni ta' liġijiet bħal ma huwa l-Kap. 69, madanakollu naqas milli bl-istess mod jaħseb biex jissalvagwardja l-jeddijiet tas-sidien, b'mod li nħoloq żbilanċ 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 b'mod xieraq għal dan.

27. Anki l-Qorti Ewropea ippronunzjat ruħha dwar dan f'sentenza fl-ismijiet **Amato Gauci *v.* Malta (47045/06)**, fejn ingħad:

> "*In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was placed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr and Mrs P. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right to property.*"

28. Il-Qorti tqis illi mill-atti jirriżulta li hemm sproporzjon mhux raġonevoli bejn l-ammont ta' kera attwalment perċepit mir-rikorrenti, u l-ammont ta' kera li r-rikorrenti x'aktarx li kienet iddaħħal li kieku dan il-fond seta' jinkera fis-suq

miftuħ tal-proprjetà. Kif saħqet din il-Qorti diversi drabi oħra, lanqas l-emendi ppromulgati 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 iż-żieda fir-rata tal-inflazzjoni, u s-sid ta' proprjetà m'għandux il-libertà li jitlob kera kemm jixtieq. Din il-Qorti tirrileva li kif ġie ppruvat, m'hemm assolutament l-ebda paragun bejn il-kera li wieħed jista' jipperċepixxi fis-suq miftuħ tal-proprjetà, u l-kera li r-rikorrenti qegħda tirċievi permezz tat-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-2009.

29. Mill-atti jirriżulta li fil-preżent ir-rikorrenti qegħda tirċievi l-ammont ta' €214 bħala kera tal-fond. Jirriżulta minn dak li ġie stabbilit mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju, li r-rikorrenti setgħet iddaħħal l-ammont ta' €450 fis-sena bejn l-1987 u l-1991; €737 fis-sena bejn l-1992 u l-1996; €1,317 fis-sena bejn l-1997 u l-2001; €1,782 fis-sena bejn l-2002 u l-2006; €2,804 fis-sena bejn l-2007 u l-2011; €2,682 fis-sena bejn l-2012 u l-2016; €4,135 fis-sena bejn l-2017 u l-2020 u €4,800 fis-sena 2021, li jagħtu total ta' €56,402.81 għal dawn is-snin kollha.[17] Mill-provi jirriżulta li r-rikorrenti u l-antekawża tagħha attwalment daħħlu biss l-ammont ta' €3,102.91 f'kera bejn l-1987 u l-2021.[18] Huwa għalhekk evidenti l-isproporzjon u l-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti quddiem dan l-iżbilanċ, u għalhekk għandu jingħata rimedju għal dan it-telf soffert mir-rikorrenti, li jammonta għal €53,300.00.

[17] €450/12 x 3 (stante li l-kirja bdiet fl-01.10.1987) + €450 x 4; + €737 x 5; + €1,317 x 5 = €12,182.50 /8 = €1,522.81 + €1,782 x 5; + €2,804 x 5; + €2,804 x 5; + €2,682 x 5; + €4,135 x 4; + €2000 (kera sal-31.05.2021 meta ġew ippromulgati l-emendi permezz tal-Att XXIV tal-2021). Sas-sena 2001, is-sehem tar-rikorrenti minn dan il-fond kien ta' 1/8 u għalhekk il-komputazzjoni tirrifletti dan l-istat ta' fatt.

[18] €65.22 x 14/8 = €114.13; €65.22 x 9 (bejn l-1987 u l-2001); + €185 x 3; + €197.60 x 3; + €204 x 3; + €214 x 3 = €3,102.91.

30. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[19], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

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

31. Fis-sentenza fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[20], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, 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."*

32. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[21], 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."*

---

[19] 29.04.2016.
[20] 27.06.2019.
[21] 30.09.2016.

33. Kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, il-Qorti tqis il-fattur tat-telf materjali soffert minnha konsegwenza tad-differenza sostanzjali bejn il-kera li ħallas l-intimat Farrugia meta mqabbel mal-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħet tirċievi li kieku tħalliet tikri il-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, u l-fatt illi li kieku mhux għax ġie nieqes l-intimat, ir-rikorrenti illum għadha tinsab f'sitwazzjoni fejn ma tafx meta ser tkun tista' tirriprendi lura l-pussess ta' ħwejjiġha lura.

34. Il-Qorti ttenni li d-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex 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-kwantum 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 €53,000 aktar milli hi u l-antekawża tagħha attwalment daħħlu. Huwa fatt ukoll li għal diversi snin, l-Istat ma wera l-ebda ħeġġa sabiex jintroduċi l-bidliet leġislattivi meħtieġa sabiex din is-sitwazzjoni tas-sidien tal-proprjetajiet bħar-rikorrenti tiġi rranġata, u meta eventwalment iddaħħlu emendi leġislattivi bħall-Att X tal-2009, dawn ma kinux suffiċjenti biex jindirizzaw is-sitwazzjoni prekarja tas-sidien. L-emendi ppromulgati fi snin riċenti fl-2018 u fl-2021, huma maħsuba biex jirregolaw l-kwantum tal-kera li jistgħu jdaħħlu s-sidien fil-futur, iżda m'hemm xejn f'dawn l-emendi li huwa maħsub biex jindirizza l-ksur soffert mir-rikorrenti fis-snin li għaddew. Fi kwalunkwe każ il-Qorti tqis li r-rikorrenti għandha tiġi kkumpensata talli ġiet imċaħda mill-użu u t-tgawdija tal-fond mill-

1987 sal-lum, u dan anki b'ħarsien tal-insenjament tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem segwit mill-Qorti Kostituzzjonali tas-sentenza fl-ismijiet **Radmilli *v.* Malta (28711/19)**, fejn ingħad illi:

> *"There is therefore no reason to exclude the years during which the applicant only part-owned the property, or those where it was held by the applicant's ascendant – bearing in mind, however that the disproportionality must not have arisen immediately."*

35. Il-Qorti tqis li fil-każ odjern għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, u dan in vista tal-fatt 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.

40 . Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju li jammonta għal sbatax-il elf u tmin mitt Euro (€17,800), u kumpens non-pekunjarju li jammonta għal sitt elef u sitt mitt Euro (€6,600)[22], għandu jkun kumpens xieraq għall-ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dawn id-danni għandhom jitħallsu lir-rikorrenti 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:

---

[22] Komputat bir-rata ta' €300 għal kull sena. Għall-ewwel erbatax-il sena bejn l-1987 u l-2001, is-sehem tar-rikorrenti kien ta' 1/8.

1) Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat Avukat tal-Istat għajr għat-tlettax-il eċċezzjoni tiegħu;

2) Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti safejn din qegħda titlob lill-Qorti tiddikjara li l-intimat kien qiegħed jokkupa l-fond b'kirja taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan sakemm l-intimat ġie nieqes aktar kmieni din is-sena kif jirriżulta mill-atti;

3) Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti limitatament safejn din talbet li jiġi ddikjarat li ġew miksura l-jeddijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea minħabba fl-operat tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, iżda ma ssibx li l-emendi promulgati bl-Att XXIV tal-2021 huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti;

4) Tillikwida d-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat fis-somma ta' erbgħa u għoxrin elf, u erba' mitt Euro (€24,400).

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-Onorevoli 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 kwantu għal wieħed minn sitta mir-rikorrenti, u kwantu għal ħamsa minn sitta mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur