PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAL-31 TA' JANNAR, 2023

Kawza Numru: 19K

Rik. Kost. 70/2021 RGM

Anthony Camilleri

vs.

L-Avukat tal-Istat;

u ghal kull interess li jista' jkollha Carmen Farrugia

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors kostituzzjonali ta' Anthony Camilleri** ippreżentat fid-9 ta' Frar, 2021 li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:

Illi r-rikorrent huwa l-proprjetarju tal-fond 27, Triq Dun Mikiel Xerri, Haz-Zebbug, Malta.

Illi r-rikorrent akkwista dan il-fond permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Daniela Grech tas-26 ta' Marzu 2007 , kopja hawn annessa u mmarkata 'DOK A'.

Illi l-fond *de quo* jinsab mikri lill-intimata Farrugia u dan sa minn qabel l-emendi fil-Ligijiet tal-Kera tas-sena 1995

Illi l-kera li l-intimata Farrugia qeghda thallas hija dik ta' mitejn u tlett Ewro u erbatax-il centezmu (EUR 203.14) fis-sena, kif jirrizulta mill-annessi rcevuti tal-kera hawn annessi u mmarkati 'DOK B' - meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn hekk u del resto aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-provedimenti li jistabilixxu l-'fair rent' a tenur tar-'*Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance'* tal-1994, kif applikabbli ghall-finijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-kera li talvolta sid jista' jitlob minghand l-inkwilin kif stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma jirriflettux il-kera gusta kif rifless fis-suq hieles.

Illi billi l-kera hija ffissata bil-ligi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem oghlew, llum il-gurnata jezisti zbilanc enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond de quo u r-rendita' li l-istess fond kien igib f'suq hieles, u ghalhekk din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali

tar-rikorrent stante li ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u dak tal-inkwilini.

Illi l-fond in kwistjoni fis-suq hieles igib kera ta' mill-inqas elf Ewro (EUR 1,000) fix-xahar.

Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilita' tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.

Illi in oltre l-esponent huwa marbut b'mod indefinit u ngust u lesiv tad-drittijiet fondamentali tieghu b'kirja mal-intimata Farrugia, ghaliex huwa jipprevedi bzonn li jkollu jbiegh il-fond de quo, ossia ukoll anke jekk jkun hemm opportunita' li huwa jgib bejgh favorevoli. Huwa ghandu jkun liberu li jiddesponi minn hwejjgu minghajr xkiel u minghajr l-izvantagg fis-suq li jsehh meta fond ikun mikri b'mod indefinit.

Illi l-provvedimenti tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif ukoll il-provvedimenti dwar il-kera, anke kif emendati, tal-Kapitolu 16 tal-Ligjiet ta' Malta, ma jippermettux lill-esponent it-tgawdija shiha u libera tal-proprjeta' tieghu kif fuq intqal u ghar-ragunijiet moghtija.

Illi l-esponent ghalhekk ihoss li fir-rigward tieghu, minhabba l-fatti fuq esposti, hemm lesjoni tad-drittijiet tieghu kif sanciti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll tal-Ewwel Protokol tal-Kovenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u dana kemm ghaliex huma diskriminatorji fil-konfront tieghu u ghaliex qed jigi pprivat minghajr ma jinghata kumpens gust mit-tgawdija tal-proprjeta' tieghu u cioe' tal-fond fuq imsemmi, *27, Triq Dun Mikiel Xerri, Haz-Zebbug, Malta',* u ghaliex qed jinzamm b'mod indefinit mid-dritt li jiddesponi minn hwejjgu b'mod liberu u tal-aktar vantagg ghalih.

Ghaldaqstant u in vista tas-suespost, l-esponent umilment jitlob lil Din l-Onorrabli Qorti joghgobha;

1.Tiddikjara li qeghdin jigu vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanciti mill-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta Malta u l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319) u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni ghar-ragunijiet fuq imsemmijin u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors kollox kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi

2.Tiddikjara senjatament li l-provvedimenti tal-artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta dwar il-kera in kwantu jimponu fuq is-sid t-tigdid tal-kirja kif ukoll ghaliex jikkontrollaw il-livell ta' kera b'mod li din tkun kostretta li tinzamm iktar baxxa milli jkun vigenti fis-suq hieles qed jikkawza lesjoni tad-drittijiet tal-esponent fir-rigward tal-kirja tal-fond de quo fil-konfront tal-intimata li ghalhekk m'ghandhiex iktar issib protezzjoni tal-imsemmija ligijiet tal-kera, kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi.

3.Konsegwentament taghti lill-esponent dawk ir-rimedji kollha li jidhriliha xierqa u opportuni, fosthom il-hlas tal-kumpens lill-esponent mill-intimati jew min minnhom minhabba l-okkupazzjoni tal-fond "de quo" kif sancit mill-ligijiet tal-kera 'l fuq imsemmija.

Bl-ispejjes kontra l-intimati li jibqghu ngunti ghas-subissjoni.

Rat ir-**Risposta tal-Avukat tal-Istat** ipprezentata fit-22 ta' Marzu, 2021 fejn jinghad kif gej:

1. Illi in suċċint il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li qed jigi allegat li bit-tħaddim tal-ligijiet tal-kera, partikolarment tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, qed jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u diskriminatorji taħt l-artikolu 14 tal-imsemmija Konvenzjoni Ewropea. L-ilment tar-rikorrent huwa fis-sens li wara li għalqet il-kirja oriġinali huwa kellu jidħol f'kirja sfurzata mal-intimata Carmen Farrugia mingħajr dritt li jieħu lura l-fond u mingħajr lanqas qiegħed jirċievi mill-użu tiegħu, dħul jew kumpens xieraq meta wieħed iqis kemm jiswa l-post fuq is-suq u kemm jiswa l-valur li bih jista' jinkera li kieku ma kienx imħares bil-liġijiet speċjali;

2. Illi l-esponent jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir tal-esponent ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti;

3. Illi l-ewwel nett r-rikorrent irid iġib l-aħjar prova rigward it-titolu li għandu fuq il-fond mertu ta` din il-kawża u cioe` tal-fond bl-indirizz ta' 27, Triq Dun Mikiel Xerri, Ħaż-Żebbuġ, Malta. F`dan ir-rigward għandu wkoll jindika d-data preċiża ta` meta ġiet konċessa l-kirja u ta' meta sar sid tal-fond għaliex l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tiegħu jista` jigi kkunsidrat mid-data ta` meta sar is-sid tal-fond mertu ta` dan il-każ u mhux qabel;

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti għadhom jiġu miċħuda *in toto* peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

5. Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli minħabba li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li hija liġi li daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u dan skont ma jipprovdi l-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)…";

6. Illi barra minn hekk, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli 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 tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà;

7. Illi safejn l-ilment tar-rikorrent jinsab dirett kontra l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtiega f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur mhux il-każ;

8. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap 16 f`dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrent ma jistax jallega ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Għalhekk, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' *social housing,* żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

9. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrent, l-ammont tal-kera li qiegħed jipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetá fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;

10. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proprozjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

11. Illi huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta*** rrikonixxiet li: "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable."* Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et*** tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi: "*huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom mariġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles"*;

12. Illi jekk ir-rikorrent qed jilmenta li qed jiġi ppreġudikat minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-liġi attakkata jew bl-iżgumbrament tal-okkupanta. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbgħad

jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanta;

13. Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-*White paper* li ġġib l-isem: ”*Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma"* f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha ppartecipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

14. Illi xieraq ukoll li jiġi ssottolineat li dan il-fond ġie mikri bi qbil bejn l-antekawża tar-rikorrent u l-inkwilina u ħadd ma mpona fuq ir-rikorrent li dan il-fond irid jinkera ta' bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (*vide* ***Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et***, deċiż nhar it-13 ta' April, 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrent setga' jagħżel dak iż-żmien, bħal ibiegħ l-fond jew jikri l-fond bħala fond kummerċjali;

15. Illi rigward l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-esponent jirrileva li ma hemm l-ebda ksur ta' dan l-artikolu u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Inoltre, fir-rigward ta' dan l-artikolu, ir-rikorrent ma ssodisfax element importanti sabiex tiskatta l-applikabbilità ta' tali provvediment. Dan l-artikolu jissottolinea li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni Ewropea għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħal ma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta', twelid jew status ieħor. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda

diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni;

16. Illi sabiex ir-rikorrent jista' jallega li ġie leż id-dritt fundamentali tiegħu *ai termini* tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, huwa jrid jippruva wkoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' *like with like*, u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;

17. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso,* li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta` ksur tkun sufficjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

18. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġjaladarba r-rikorrent ma sofra l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent.

Rat ir-**Risposta ulterjuri tal-Avukat tal-Istat** pprezentata fil-11 ta' Gunju, 2021 fejn jinghad kif gej:

1. Illi bla ħsara għal dak ġia eċċeppit, mal-miġja tal-**artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti ma jistax iżjed jilmenta dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti jista' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u

dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess **artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;

2. Illi konsegwentement u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimati qed jokkupaw l-fond in mertu bis-saħħa **Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex issib ksur tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** wara d-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021.** Għall-istess raġunijiet din il-Qorti lanqas m'għandha tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. Konsegwentement din l-Onorabbli Qorti lanqas ma għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-intimat ma jistax jistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

Rat ir-**Risposta ta' Carmen Farrugia** ipprezentata fis-26 ta' Marzu, 2021 li taqra' kif gej:

1. Illi l-esponenti dejjem qdiet l-obbligi taghha kollha inkwantu inkwilina skond il-ligi u ghalhekk hija m'hijiex responsabbli ghal kull talba ghall-hlas ta' kumpens u/jew ta' rimedju iehor li r-rikorrenti jippretendi li ghandu jigi ordnat minn din l-Onorabbli Qorti.

2. Illi l-esponenti ilha tgawdi il-kirja in kwistjoni ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta ghal fuq minn 50 sena, ossija ferm qabel r-rikorrenti akkwsita l-fond in kwistjoni, b'konsegwenza illi hwa kien ben konsapevoli tal-kirja vigenti, tal-ligijiet vigenti u tal-quantum tal-kirja meta huwa akkwista l-fond in kwistjoni permezz tal-kuntratt tas-26 ta' Awwissu 2007 fl-atti tan-Nutar Daniela Grech.

3. Illi f'kull kaz l-esponenti m'ghandiex tbati spejjez fil-kawza gialadarba hija ma tahtix ghall-ligi li qeghdi tigi kontestata permezz tal-kawza odjerna u m'ghandha l-ebda kontroll fuqha.

4. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess ai termini tal-artikolu 1 tal-Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-Istat ghandu d-dritt illi jillimita t-tgawdija tal-proprjeta` tac-cittadin u dan fl-interess pubbliku, basta jinholoq bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u r-raguni ghaliex tkun iddhalet fis-sehh il-ligi, liema bilanc ser jigi milhuq permezz tal-legislazzjoni li qeghda tigi proposta u bl-emendi li ser isiru fil-qrib ghal-ligi tal-kera, u ghalhekk l-ligi l-gdida ghanda sservi ta' rimedju xieraq li qieghed jigi mitlub mir-rikorrenti.

5. Illi indipendentament minn kull ordni ghall-hlas ta' kumpens li jista talvolta tkun dovut lir-rikorrenti minghand l-istt ghall-lezjoni li jkun sofra sal-ftuh tal-kawza, bl-emendi proposti fil-ligi, l-ksur allegat mir-rikorrenti ser jispicca u ghalhekk mahemmx bzonn tad-dikjarazzjoni li l-esponenti m'ghandiex tkompli tgawdi l-protezzjoni tal-ligi, u wisq anqas ta' xi rimedju iehor li l-effett tieghu japplika ghall-esponenti.

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Rat il-provi mressqa mill-partijiet.

Rat ir-relazzjoni peritali tal-Perit Tekniku Joseph Grech ippreżentata fid-9 ta' Diċembru 2021 u maħlufa fl-24 ta' Jannar 2022.

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tal-attur tad-9 ta' Awissu 2022 u n-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat tat-12 ta' Settembru 2022.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Fatti.

1. L-attur Anthony Camilleri (l-attur) xtara il-fond numru 27, Triq Dun Mikiel Xerri, Ħaż-Żebbuġ (il-fond) in forza ta' kuntratt ta' xiri/bejgħ ippubblikat min-Nutar Dr Daniela Grech fis-26 ta' Marzu 2007. Meta l-attur xtara l-fond dan kien mikri.

2. L-attur xtara l-fond flimkien ma' proprjeta' immobiljari oħra bin-numru 28 li hija kontigwa għal fond numru 27 bid-differenza li filwaqt li l-fond numru 27 kien qed jinxtara mhux bil-pussess vakant peress li kien mikri kif ġia intqal, il-fond numru 28 kien qed jinxtara bil-pussess vakant. Għall-fond mertu tal-kawża l-attur ħallas is-somma ta' Lm25,000 filwaqt li għall-fond immobiljari l-ieħor ħallas is-somma ta' Lm225,000.

3. L-attur xhed illi l-fond kien mikri lil Carmen Farrugia minn qabel is-sena 1995 li kienet tħallas €203.14 fis-sena.

4. Jgħid li Carmen Farrugia ħarġet mill-fond fil-mori tal-kawża filwaqt li binha ħareġ wara li tħallas is-somma ta' €20,000. Spjega illi kellu jħallas dan l-ammont peress li ried jiżviluppa l-proprjeta' li xtara u ma riedx jistenna li jkollu jiftaħ kawża għall-żgumbrament jekk jirbaħ il-kawża kostituzzjonali.

5. Il-konvenuta Carmen Farrugia ma xheditx. Fl-istess ħin ma sar l-ebda kontro eżami lill-attur.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti.

6. L-attur qed jitlob lill-Qorti tiddikjara illi bl-applikazzjoni tal-artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 dwar il-kirja tal-fond lil Carmen Farugia huwa sofra leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif protetti bl-artikolu 37 u artikolu 14 tal-Kostituzzjoni ta' Malta (il-Kostituzzjoni) u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319) (il-Konvenzjoni).

7. Bħala rimedju l-attur qed jitlob biss kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji, tenut kont li fil-mori tal-kawża l-inkwilina żgumbrat volontarjament mill-fond.

L-Eċċezzjoni dwar l-Oneru tal-Attur li jipprova li huwa sid il-fond u li l-kirja tmur lura għal qabel is-sena 1995.

8. Permezz tal-ewwel eċċezzjoni preliminari tiegħu l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-attur kellu jġib l-aħjar prova illi għandu titolu fuq il-fond mertu tal-kawża u li jindika d-data preċiża meta ġiet konċessa l-kirja.

9. F'dan ir-rigward l-attur ippreżenta kopja tal-kuntratt tal-akkwist tas-26 ta' Marzu 2007 minn fejn jirriżulta li huwa xtara il-fond numru 27 mertu tal-kawża flimkien ma' fond kontigwu li jġib in-numru 28. F'dan il-kuntratt pubbliku jingħad illi l-fond numru 27 kien mikri lil terzi. L-attur ippreżenta numru ta' riċevuti tal-kera. L-ewwel waħda ġġib id-data tad-19 ta' Frar 2002 fejn Catherine Farrugia "għan-nom tal-werrieta kollha tal-mejta Imelda Tanti""[1] kienet qed tiċevi mingħand ċertu Joe Farrugia, presumibilment ir-raġel tal-konvenuta Carmen Farrugia, s-

[1] Ara fol. 37

somma ta' Lm14 rappreżentanti sitt xhur kera tad-"dar, 27 Dun Mikiel Xerri Street, Ħaż-Żebbuġ, Malta"

10. Fl-affidavit tiegħu l-attur jiddikjara illi l-kirja tmur lura għal qabel is-sena 1995 filwaqt li l-konvenuta Carmen Farrugia iddikjarat fir-risposta tagħha illi hija ilha tikri l-fond għal aktar minn ħamsin (50) sena.

11. Dawn il-provi u dikjarazzjonijiet bl-ebda mod ma ġew kontradetti u għalhekk il-Qorti tqis illi l-attur irnexxielu li jipprova sodisfaċentement sew illi l-fond huwa proprjeta' tiegħu sa mis-26 ta' Marzu 2007 kif ukoll li l-fond kien ilu mikri minn qabel is-sena 1995 u għalhekk hija kirja protetta bid-disposizzjonijiet tal-Kaptiolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-Eċċezzjoni dwar l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

12. Permezz tal-eċċezzjoni numru ħamsa l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma hux applikabbli għal dan il-każ minhabba li l-kirja mertu tal-kawża hija kirja mħarsa bil-Kap 69 li hija liġi li daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u għalhekk huwa applikabbli **Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni** li jipprovdi illi:

> 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 issubartikolu) 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 ilproprjetà 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 filparagrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.

13. Għalkemm id-disposizzjonijiet relevanti tal-Kodiċi Ċivili u tal-Kap. 69 kienu mdaħħla, emendati jew sostitwiti b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjon ċitat u għalhekk il-mertu tal-kawża odjerna ma jintlaqatx bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

14. Il-Qorti għalhekk qed tilqa' l-eċċezzjoni numru 5 tal-Avukat tal-Istat u tiddikjara illi Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma hux applikabbli għall-mertu tal-kawża odjerna.

15. Dwar it-talbiet attriċi msejsa fuq Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni li jipprovdi dwar id-dritt fundamentali li persuna ma tiġiex diskriminata, l-attur ma ressaq l-ebda prova li turi illi bit-tħaddim tal-liġi minnu impunjata persuni oħra fl-istess sitwazzjoni bħal tiegħu ġew trattati b'mod differenti. Għalhekk it-talbiet attriċi in kwantu msejsa fuq Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni qed jiġu respinti.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

16. Dan l-artikolu jipprovdi illi:

Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat 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 modinaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqabiex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali jewbiex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

17. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-attur jissottometti illi ma hux qed jikkontesta il-legalita' u l-għan leġittimu fl-interess ġenerali tal-artikoli tal-liġijiet impunjati u ċioe' Artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 u artikolu 1531C tal-Kap 16; iżda jsostni illi dawn ma żammewx bilanċ ġust bejn l-interess pubbliku u d-dritt fundamentali tal-attur għat-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu.

18. Mill-provi mressqa jirriżulta illi fis-sena 2020 il-kera pagabbli lill-attur bis-saħħa tal-liġijiet impunjati kienet ta' €203.14 fis-sena mentri skond il-Perit Tekniku fl-istess sena l-valur lokatizju tal-fond kien ta' €4,250. Id-diskrepanza hija irrikonċiljabbli mal-obbligu tal-Istat illi joħloq bilanċ bejn l-interessi tas-soċjeta' in ġenerali u d-drittijiet fundamentali tas-sid għat-tgawdija tal-possedimenti tiegħu. Li fis-sena 2020 l-attur sofra leżjoni tad-dritt konvenzjonali tiegħu huwa mill-aktar evidenti.

19. Jibqa’ biss jiġi stabbilit minn meta bdiet din il-leżjoni tal-jedd fundamentali u dan peress li tali terminu huwa rilevanti meta l-Qorti tiġi sabiex tikkunsidra r-rimedju għal tali leżjoni.

20. L-attur issottometta fin-nota ta’ sottomissjonijet tiegħu illi d-danni pekunjarji għandhom jiġu kalkolati billi jittieħed kont tal-perijdou li jibda mill-ewwel jum li l-attur sar sid tal-fond u cioe’ meta xtrah fis-26 ta’ Marzu 2007.

21. Fin-nota ta’ sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat jissottometti dwar ir-rimedju mitlub illi jekk il-Qorti ssib ksur tad-dritt fundamentali tal-attur il-perijodu rilevanti għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji għandu jkun bejn is-26 ta’ Marzu 2007, id-data tal-akkwist tal-fond, u l-1 ta’ Ġunju 2021, id-data li fiha daħal fis-seħħ Artikolu 4A tal-Kap 69 miżjud bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021.

22. Ġialdarba l-Avukat tal-Istat mhux qed jikkontesta l-pretensjoni tal-attur illi d-danni pekunjarji għandhom, f’każ ta’ sejbien ta’ leżjoni, jiġu kalkolati fuq perijodu bejn is-sena 2007 u s-sena 2021 il-Qorti ser tgħaddi sabiex tillikwida d-danni pekunjarji billi tieħu bħala d-data tat-tluq id-data li fiha l-attur akkwista l-fond, u d-data tat-tmiem il-jum li fih ġew intavolati l-proċeduri odjerni. Dan għaliex mill-affidavit tal-istess attur jirriżulta illi fil-mori tal-kawża l-konvenuta Farrugia ħarġet mill-fond volontarjament iżda ma jingħadx meta dan seħħ.

23. Skond il-**Perit Tekniku Joe Grech**, il-valur lokatizju tal-fond bejn April tas-sena 2007 u d-9 ta’ Frar 2021, id-data li fiha ġiet ippreżentata l-kawża odjerna, huwa:

April – Diċembru 2007	:	1,575.00
2008 – 2011	:	8,400.00
2012 - 2016	:	11,000.00

2017 - 2020	:	14,500.00
01/01/2021 - 09/02/2021	:	466.00
Total	:	35,941.00

24. Konformement mal-kriterji stabbiliti mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza **Cauchi vs. Malta** mogħtija fil-25 ta' Marzu 2021, u adottati mill-Qorti Kostituzzjonali b'mod konsistenti (ara **Giovanna Agius et vs Avukat tal-Istat et** - Qorti Kostituzzjonali - 14 ta' Diċembru 2022) il-Qorti sejra l-ewwel tnaqqas 30% minħabba l-għan soċjali tal-liġi impunjata, li jwassal għal figura ta' €25,158.70; li ser titnaqqas b'20% minħabba li ma hemm l-ebda ċertezza jew garanzija li matul il-perijodu rilevanti kollu l-fond kien ser jinkera, li jwassal għal ċifra ta' €20,126.96. Minn din is-somma għandha titnaqqas is-somma ta' €2,842.96 (€203.14 x 14) rappreżentanti l-kera perċepita jew perċepibbli fit-terminu rilevanti, li jwassal għaċ-ċifra ta' €17,284,00.

25. Għaldaqstant il-Qorti qed tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta' sbatax-il elef u tlett mitt ewro (€17,300) filwaqt li tillikwida d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' elfejn ewro (€2,000).

Decide.

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-konvenuti konformement ma' dak hawn fuq deċiż,

1. Tilqa' parzjalment l-ewwel talba in kwantu msejsa fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tiċħadha in kwantu msejsa fuq Artikolu 37 u Artikolu 14 tal-Kostituzzjoni u tiddikjara illi bejn is-26 ta' Marzu 2007 u l-31 ta' Mejju 2021 ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tal-attur kif

protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

2. Tilqa' t-tieni u t-tielet talba, tiddikjara illi b'konsegwenza tal-leżjoni tad-dritt konvenzjonali tiegħu l-attur sofra danni pekunjarji u danni non pekunjarji li għalihom huwa responsabbli l-konvenut Avukat tal-Istat.

3. Tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta' sbatax-il elef u tlett mitt ewro (€17,300) filwaqt li tillikwida d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' elfejn ewro (€2,000).

4. Tikkundanna lill-konvenut Avukat tal-Istat iħallas lill-attur is-somma komplessiva ta' €19,300 rappreżentanti d-danni hawn likwidati u bl-imghax legali millum sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż kontra l-Avukat tal-Istat.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
31 ta' Jannar, 2023

Lydia Ellul
Deputat Registratur