QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 31 ta' Mejju, 2023.

Numru 17

Rikors kostituzzjonali numru 2/2021/1

Avukat Carlos Bugeja bħala mandatarju speċjali ta' Maria Dolores Mifsud, Marlene Lina Wallace u Jennifer Elizabeth Depares

v.

Amalia Pace u l-Avukat tal-Istat

1. Dan huwa appell tal-konvenuta Amalia Pace minn sentenza mogħtija fil-21 ta' Novembru 2022 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali li sabet ksur tad-drittijiet fondamentali tal-atturi mħarsa bl-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Europea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["l-Ewwel Protokoll"] u bħala rimedju, minbarra li ordnat lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas kumpens lill-atturi, iddikjarat illi l-konvenuta appellanti Pace ma tistax tkompli tistrieħ fuq il-protezzjoni mogħtija lilha bil-liġi biex tkompli żżomm

il-fond. L-appell jolqot kemm is-sejbien ta' ksur kif ukoll ir-rimedju safejn jolqot lill-appellanti.

2. Il-fatti relevanti ġew imfissra hekk minn l-ewwel qorti:

> »Ir-rikorrenti Marlene Lina Wallace u Jennifer Elizabeth Depares akkwistaw il-prorpjeta mertu ta' din il-vertenza … mingħand ommhom Maria Dolores Mifsud permezz ta' att ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Luke Caruana datat l-1 ta' Novembru 2019.
>
> »Maria Dolores Mifsud spjegat fl-*affidavit* tagħha l-provenjenza tat-titolu tagħha …li oriġinarjament kienet tappartjeni lil missierha u li ġie devolut lilha wara l-mewt tiegħu fl-1983.
>
> »Tispjega li wara l-mewt ta' missierha fl-1983, il-proprjetà kienet ġiet mikrija lil Amalia Pace *née* Scicluna, li kienet bint il-ġâr tal-istess proprjetà, b'kera ta' mitejn u disa' Euro u ħamsa u sittin ċenteżmu fis-sena. Il-kera kienet tinġabar minn Mary Scicluna li kienet imbagħad tgħaddihom lilha.
>
> »Tgħid li Amalia Pace xtrat ukoll il-proprjetà li tinsab biswit il-proprjetà odjerna li oriġinarjament kienet parti minn ħanut tal-laħam.
>
> »Tispjega li hi llum għandha tmenin (80) sena u tgħix biss b'pensjoni u għandha bżonn interventi mediċi li jridu jiġu mħallsa.«

3. Billi dehrilhom illi l-protezzjoni li tagħti l-liġi lill-konvenuta Pace hija bi ksur tad-drittijiet tagħhom, l-atturi fetħu din il-kawża u talbu illi l-qorti:

> »1. tiddikjara illi ... l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-artikolu 1 tal-Protokol nru 1 tal-Konvenzjoni Europea, u kif ukoll fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;
>
> »2. tiddikjara konsegwentement illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 huma nulli u bla effett, *erga omnes*, jew inkella fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet;
>
> »3. tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa;
>
> »4. tiddikjara illi, b'konsegwenza tat-talbiet preċedenti, l-intimata Amalia Pace ma tistax tistrieħ iżjed fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta biex tissokta fil-kirja;
>
> »5. tiddikjara lill-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti minħabba t-telf ta' kontroll, użu u t-tgawdija tal-proprjetà *de quo*, u l-kumpens dovut lilhom, u tillikwida l-kumpens / d-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, u tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas dik is-somma hekk likwidata;
>
> »6. tagħti kull rimedju u / jew provvediment ieħor meħtieġ.

»Bl-imgħax legali fejn applikabbli, bl-ispejjeż kontra l-intimati.«

4. Il-konvenuta Pace ressqet l-eċċezzjoni, fost oħrajn, illi:

> »Il-kuntratt ta' donazzjoni li bih ir-rikorrenti akkwistaw il-fond in kwistjoni kien jistipola … li l-fond kien "*as free from any other rights (both real and personal) in favour of third parties and with vacant possession*" u għalhekk qabel ma ressqu l-azzjoni odjerna r-rikorrenti kien messhom li l-ewwel ressqu l-azzjonijiet l-oħra li kellhom a dispozizzjoni tagħhom qabel ma proponew il-kawża kostituzzjonali odjerna li għandha dejjem titqies bħala *measure of last resort*.

5. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

> »1. tiddikjara … li l-fatti suesposti u l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Amalia Pace u għalhekk jagħtu lok u jikkostitwixxu ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta;
>
> »2. tiddikjara … li l-intimata Amalia Pace ma tistax tibqa' tibbaża l-okkupazzjoni tagħha tal-fond … fuq il-protezzjoni mogħtija lilha bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, in kwantu l-applikazzjoni ta' din il-liġi hija inkonsistenti mal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta;
>
> »3. tiddikjara … illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u *cioè* danni pekunarji u non pekunarji sofferti mir-rikorrenti;
>
> »4. tillikwida d-danni pekunarji fis-somma ta' tmienja u tletin elf, mitejn u disgħa u għoxrin Euro (€38,229) u d-danni non-pekunarji fis-somma ta' għaxart elef Euro (€10,000);
>
> »5. tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' tmienja u erbgħin elf, mitejn u disgħa u għoxrin Euro (€48,229) rappreżentanti danni pekunarji u non-pekunarju kif deċiż hawn fuq.
>
> »Bl-ispejjeż kontra l-intimat Avukat tal-Istat, salv għal dawk relatati mad-drittijiet u spejjes tal-perit nominat mill-qorti illi għandhom jinqassmu ghal ¾ għall-Avukat tal-Istat u ¼ ghar-rikorrent *noe*.«

6. Il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel qorti għad-deċiżjoni tagħha safejn rilevanti għall-appell ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

> »Fil-każ tal-llum jirriżulta illi l-kirja tal-fond bdiet fis-sena 1982, meta l-intimata bdiet tikri minn għand Maria Dolores Mifsud versu l-hlas ta' erbgħin Lira Maltin (Lm40) fis-sena. Meta omm r-rikorrenti kienet kriet l-fond *de quo*, għalkemm huwa wisq probabbli illi kienet taf illi l-kirja

kienet se tkun regolata bil-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, dan ma jfissirx illi l-qagħda tagħha bħala sid kienet ben tutelata, *speċjalment in vista* tal-fatt li lanqas biss kienet tirrisjedi f'Malta. Minbarra hekk għalkemm r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom baqgħu jaċċettaw l-kera, dan ma jfissirx li ma kienx hemm vjolazzjoni tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

»Dan l-istat ta' affarijiet (*state of affairs*) ta' nuqqas ta' għazla kienet realtà f'pajjizna li baqa' jippersisti sa żmienijiet riċenti. L-iżvolta waslet wara numru ta' sentenzi kemm tal-Qorti Kostituzzjonali kif ukoll tal-Qorti Europea ghad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fejn ġie ddikjarat li l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera kienu jivvjolaw d-drittijiet fondamentali tas-sidien.

»Irid jingħad illi hawnhekk mhux in diskussjoni d-dritt tal-istat li permezz ta' leġislazzjoni jikkontrolla 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 qed jinżammu bilanċ u proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u l-interess privat.

»Wara li kien hemm l-emendi għal Kodiċi Ċivili fis-snin 2009 u 2010, il-kera kellha tiżdied kull tliet snin. Għalkemm kien hemm dan il-bdil leġislattiv, il-proporzjonalità li jrid l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll baqgħet karenti, għaliex, għalkemm kien hemm miljorament fil-posizzjoni tas-sid, xorta baqa' kostrett joqgħod għal awment tal-kera kif dettat mill-liġi. Qabel id-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi, ir-rikorrenti kienu ilhom snin iġarrbu leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom.

»Minkejja l-Att Numru XXIV tas-sena 2021, kif ġja ritenut mill-qrati tagħna, "l-isproporzjon *o meno* ta' miżura però ma tridx tiġi eżaminata sempliċiment mill-lat teoretiku biss, iżda trid tiġi determinata f'kull każ skont ir-riżultanzi fattwali tiegħu". Issa, jirriżulta mid-dokumenti esebiti li preżentement l-intimata Pace qiegħda tħallas mitejn u disa' Euro u ħamsa u sittin ċenteżmu (€209.65) fis-sena. Mir-rapport tal-perit tekniku jirriżulta mingħajr dubbju li din l-kera li qegħda titħallas mill-intimata Pace hija ħafna inferjuri għal kera fis-suq. Il-perit tekniku stima li l-valur lokatizzju tal-fond fis-sena 2020 kien ta' sitt elef u tliet mitt Euro (€6,300) fis-sena. Issa a bażi tal-emendi l-ġodda li saru fil-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, il-valur lokatizzju massimu tal-fond jiġi jammonta għal tlett elef u sitt mitt Euro (€3,600) fis-sena, ossia bil-massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond li ġie stmat. Diskrepanza din ta' l-fuq minn elfejn u ħames mitt Euro (€2,500) kkalkolata fuq ir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%). Hi akbar id-diskrepanza meta mqabbel mar-rata ta' kera mħallsa l-aħħar sal-ftuh ta' dawn il-proċeduri, xejn anqas minn sitt elef u disgħin Euro (€6,090) fis-sena.

»Fuq kollox, il-qrati tagħna ġja kellhom okkazjoni jiddikjaraw illi l-emendi l-ġodda bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, is-sitwazzjoni ttaffiet imma fir-rigward tal-posizzjoni tas-sidien ma jistax jingħad li ġabu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fondamentali li s-sidien kienu qed isofru.

»Lanqas l-emendi għall-Kodici Ċivili li seħħew bl-Att tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531, fiċ-ċirkostanzi tal-

każ, jagħmlu remota l-possibilità li dawn jipprendu l-pussess tal-fond tagħhom.

»Din il-qorti, kif ġà kellha l-okkażjoni tesprimi drabi oħra, għalhekk hija tal-fehma li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn qed jissubixxu leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom u jibqgħu kostretti li jirċievu kera tenwa revedibbili abbażi tar-restrizzjonijiet imposti. Ir-restrizzjonijiet taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jikkostitwixxu wkoll ndħil fid-dritt konvenzjonali tal-atturi għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, stante li permezz tagħhom nħolqot "*forced landlord-tenant relationship"* għal żmien indefinit, b'mod li r-rikorrenti qegħdin isofru deprivazzjoni tal-proprjetà tagħhom, *stante* li ma jistgħux jieħdu lura l-proprjetà ħlief taħt ċerti kondizzjonijiet restritti.

»Huwa għalhekk ċar għal din il-qorti li l-piż li kellhom iġorru r-rikorrenti kien sproporzjonat u eċċessiv u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tal-atturi sanċiti permezz tal-artikolu wieħed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Europea ġew ampjament leżi. Ir-rikorrenti kienu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom bla ma ngħataw kumpens xieraq.

»Għaldaqstant l-ewwel talba tar-rikorrenti, fejn din tirrigwarda dikjarazzjoni li kien hemm vjolazzjoni tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ser tiġi milqugħa minn din il-Qorti.

»<u>Ir-rimedji</u>

»Ir-rikorrenti *noe* talab lil din il-qorti tiddikjara li l-intimata Amalia Pace ma tistax tistrieħ iżjed fuq id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

»F'dan ir-rigward, din il-qorti qegħda tirreferi għal kawza <u>Robert Galea *v.* Avukat Generali *et*</u>, fejn il-qorti kkonsidrat:

> »"F'dan ir-rigward u wara li ħasbet fit-tul, il-qorti tagħżel li tagħmel tagħha l-prinċipji imwettqa mill-Qorti Kostituzzjonali f'ċirkostanza bħal din (ara Kost. 31.1.2014 fil-kawza fl-ismijiet <u>Dr Cedric Mifsud *et v.* L-Avukat Generali *et*</u> §§ 32 – 36) u tgħid li l-intimati Ganado ma jistgħux jibqgħu jinqdew bid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ladarba b'dak il-mod ir-rikorrent ikun qiegħed iġarrab ksur tal-jedd tiegħu taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.
>
> »"Min-naħa l-oħra, huwa wkoll stabbilit li mhuwiex il-kompitu ta' qorti mitluba tistħarreġ ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-ġid u l-għoti ta' kumpens xieraq biex tordna t-tneħħija mill-post tal-okkupant li jkun.
>
> »"F'każ bħal dak, ir-rimedju jrid jitfittex quddiem it-tribunal xieraq li lilu l-liġi tagħti l-kompetenza speċjali biex iqis kwestjonijiet bħal dawn. Dan jingħad ukoll minkejja li din il-qorti tgawdi setgħat wesgħin ta' rimedju li tista' tagħti f'każ li ssib ksur ta' xi jedd fundamentali tal-parti attriċi."

»Din il-qorti taqbel ma' dan l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali li ġie ripetut numru ta' drabi. Proċeduri kostituzzjonali ma humiex il-*forum* adattat sabiex jiġi deċiż jekk kirja għandhiex tiġi ddikjarata xjolta jew jekk l-inkwilini għandux jiġi żgumbrat jew le mill-fond.

»Minkejja dan u *stante* l-fatt li l-qorti qed tikkonsidra li d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, bħala konsegwenza ta' dan, dik l-liġi m'għandhiex ikollha aktar effett bejn il-partijiet. Għalhekk l-intimata Amalia Pace ma tistax aktar tistrieħ fuq il-protezzjoni li kienet tgawdi mid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex jibqgħu jokkupaw l-fond *de quo*.

»… … …

7. Il-konvenuta Pace appellat b'rikors tat-28 ta' Novembru 2022 li għalih wieġbu l-Avukat tal-Istat fis-16 ta' Diċembru 2022 u l-atturi fid-19 ta' Jannar 2023.

8. Nibdew bit-tieni aggravju tal-appell li jolqot is-sejbien ta' ksur tad-drittijiet fondamentali tal-atturi mħarsin bl-art. 1 tal-Ewwel Protokoll. L-aggravju ġie mfisser hekk:

»It-tieni aggravju huwa fis-sens li l-awtriċi tal-appellati kienet minn dejjem taf għal liema kundizzjonijiet kienet dieħla meta għaddiet biex kriet il-fond mertu ta' din il-kawża lill-appellanti u dan *stante* illi fuq il-kuntratt ta' lokazzjoni hemm indikat li l-kirja kienet waħda għall-perjodu indefinit "*indefinite period*".

»Minn qari tal-kuntratt jidher ċar li l-awtur tal-appellati kien minn dejjem ried li l-fond mertu ta' din il-kawża jingħata b'lokazzjoni indefinita lill-appellanti tant li fl-istess kuntratt lokatizzju l-partijiet kienu altru milli ċari li dan kellu jkun għall-perjodu indefinit.

»Ta' minn jirrimarka wkoll li l-kuntratt kien iffirmat mill-awturi tal-appellati quddiem nutar pubbliku fl-Awstralja u għalhekk żgur u mhux forsi li l-awtriċi tal-appellat kienet taf għalxiex kienet qiegħda tiffirma.

»Fil-kunsiderazzjonijiet tagħha l-ewwel qorti kienet għamlet referenza għal sentenza li fiha kien hemm indikat li "dan l-istat ta' affarijiet (*state of affairs*) ta' nuqqas ta' għażla kienet realtà f'pajjiżna li baqa' jippersisti sa żmienijiet riċenti".

»Però jidher li l-qorti naqset li tikkonsidra it-test stess tal-kuntratt ta' bejn il-partijiet li jindika perjodu indefinit.

»F'dan ir-rigward japplika dak li osservat din il-qorti fil-kawża fl-ismijiet <u>Emilia Farrugia *v.* Kummissarju tal-Artijiet *et*</u> deċiża fid-19 ta' Jannar 2010: "... il-qofol tal-kwistjoni kollha verament kienet li, meta l-liġi kienet ċara daqs il-kristall dwar x'kien ser jiġri f'għeluq iċ-ċens, l-appellanti xorta waħda għażlet li tidħol f'kuntratt ta' għoti ta' proprjetà b'ċens temporanju ... ma ġie impost xejn fuq l-appellanti!".

»Bl-istess analoġija, ġaladarba l-Kapitolu 69 kien *in vigore* fiż-żmien tal-kuntratt ta' lokazzjoni, billi li fil-kuntratt stess l-awtriċi tal-appellati kienet taf li l-perjodu miftiehem kien wieħed indefinit u billi li l-kuntratt

> kien iffirmat quddiem nutar fl-Awstralja u għalhekk l-istess awtriċi tal-appellati kellha kull opportunità li tifhem dak li kienet qiegħda tidħol għalih, allura l-appellati ma jistgħux jgħidu li għandhom xi ksur tad-drittijiet tagħhom, speċjalment da parti tal-appellanti peress li l-ftehim ta' bejniethom kien wieħed ċar li ma jħalli ebda dubbju bejniethom dwar it-terminu tiegħu.«

9. Fil-kitba privata bejn l-awtur fit-titolu tal-atturi u l-konvenuta – li x'aktarx li ġiet iffirmata fl-1983 – il-partijiet, fost affarijiet oħra, ftiehmu hekk:

> »The lease herein inscribed is for an indefinite period, renewable however, automatically on an annual basis.«

10. Il-partijiet għalhekk, minn jeddhom, qablu li l-kirja tal-fond kellha tkun għal żmien indefinit fis-sens illi l-kirja kellha tiġġedded minn sena għal oħra b'mod awtomatiku u mingħajr ma kien hemm bżonn kull darba l-kunsens tal-partijiet.

11. Madanakollu, sempliċement għax il-partijiet għal dan il-ftehim qablu illi l-kirja in kwistjoni – li hija regolata bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 – kellha tkun għal żmien indefinit u li l-appellanti Pace kellha dritt li ġġedded l-istess kirja minn sena għal sena b'mod awtomatiku, ma jfissirx, b'daqs-hekk, illi ma kienx hemm ksur tad-drittijiet fondamentali tal-atturi għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà tagħhom.

12. Għalkemm, kif ingħad aktar 'il fuq, il-partijiet għall-kuntratt tal-1983 daħlu għalih minn jeddhom, bla ma kienu mġegħlin minn ħadd, u xtaqu li joħolqu rabta legali bejniethom għas-snin ta' wara (għal żmien indefinit), huma ċertament ma setgħux jipprevedu kemm kien ser jikber id-distakk bejn il-kera kontrollat u kera xieraq u ma għandhomx jitqiesu li b'dak il-ftehim irrinunzjaw għad-drittijiet fundamentali tagħhom.

13. F'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ tallum il-Qorti Ewropea tad-Drittijiettal-Bniedem, fil-każ ta' Montanaro and others *v*. Malta[1], xorta waħda sabet ksur tad-drittijiet fondamentali tas-sidien:

> »27. ... ... the Court notes that it has already held, in similar circumstances, that, at the time, the owners (ancestors of the applicants) could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come, and that the decisions of the domestic courts regarding their request challenging such laws constituted interference in the applicants' (heirs) respect ... Further the applicants in the present case, who inherited a property that was already subject to a lease, did not have the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It follows that they could not be said to have waived any right in that respect.
>
> »28. Accordingly, the Court considers that the rent-control regulations and their application in the present case constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property.«

14. Hekk ukoll fil-każ ta' Zammit and Attard Cassar *v*. Malta[2] il-Qorti Europea addottat l-istess raġunament u qalet hekk:

> »50. In the present case the Court observes that the applicants' predecessor in title knowingly entered into the rent agreement in 1971. It is the Court's considered opinion that, at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come. Moreover, the Court observes that when the applicants inherited the property in question they had been unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which were to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their request thus constitute interference in their respect. Furthermore, … the applicants in the present case, who inherited a property that was already subject to a lease, did not have the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It follows that they could not be said to have waived any right in that respect.
>
> »51. Accordingly, the Court considers that the rent-control regulations and their application in the present case constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property ...«

15. Għalkemm l-argument imsejjes fuq il-konsiderazzjoni illi "*the applicants in the present case, who inherited a property that was already subject to a lease, did not have the possibility to set the rent themselves*" huwa

[1] Rik. nru 29964/18, 1 ta' Settembru 2020

[2] Rik. nru 1046/12, 30 ta' Lulju 2015

legalment ħażin, għax il-werriet ikompli l-personalità tal-awtur tiegħu, u dak li għamel l-awtur jitqies li għamlu s-suċċessur, jibqa' validu l-argument l-ieħor illi "*the owners (ancestors of the applicants) could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come*".

16. Għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, din il-qorti taqbel mal-ewwel qorti illi bejn is-sena 1987 sal-aħħar tas-sena 2020 l-atturi ġarrbu ksur tad-drittijiet fundamentali imħarsin bl-art. 1 tal-Ewwel Protokoll.

17. It-tieni aggravju huwa għalhekk miċħud.

18. Ngħaddu issa għall-ewwel aggravju tal-appell li jolqot dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti ddikjarat illi l-konvenuta Pace "ma tistax tibqa' tibbaża l-okkupazzjoni tagħha tal-fond ... fuq il-protezzjoni mogħtija lilha bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta". L-agravju ġie mfisser hekk:

> »L-esponenti ressqet l-eċċezzjoni tagħha dwar in-nuqqas ta' eżawriment tar-rimedji ordinarji, liema eċċezzjoni ġiet miċħuda mill-ewwel qorti u dan meta dik il-qorti għaddiet biex tiddikjara li l-qorti bħala Prim Awla tal-Qorti Ċivili kellha xorta waħda ġurisdizzjoni li tisma' u tiddeċiedi t-talbiet imressqa.
>
> »Fl-istess waqt, l-ewwel qorti iddeċidiet li l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Amalia Pace jikkostitwixxu ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali u ddikjarat li l-appellanti ma tistax tibqa' tibbaża l-okkupazzjoni tagħha tal-fond … fuq il-protezzjoni mogħtija lilha bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, in kwantu l-applikazzjoni ta' din il-liġi hija inkonsistenti mal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta.
>
> »… … … l-esponenti ma taqbilx ma dan għaliex ir-rimedju ordinarju dwar dak kollu li għandu x'jaqsam ma' titolu ta' kera kellu jinstema' mill-Bord li Jirregola l-Kera u mhux mill-Prim Awla.

»Huwa prinċipju li kawżi kostituzzjonali huma *a measure of last resort* u għalhekk, skond l-appellanti, l-appellat kellu l-ewwel jeżawrixxi r-rimedji kollha ordinarji li kellu a dispożizzjoni tiegħu inkluż dawk quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u biss wara dawk ir-rimedji ordinarji li jkunu eżawriti li l-appellat seta' jintavola t-talba odjerna.

»Anke waqt il-proċediment ta' din il-kawża, l-appellat kellu a dispożizzjoni tiegħu rimedju ordinarju li kien ser iwasslu biex jikseb dak li skond huwa kien qiegħed jiġi mċaħħad minnu u *cioè* kera skond il-valur tas-suq, liema rimedju però kellu jsir quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, xi ħaġa li jidher li l-appellant ma kienx ittenta jagħmel, la qabel u lanqas waqt il-proċediment ta' dawn il-proċeduri.

»… … …

»Illi *inoltre* u qabel ma għaddiet għad-deċiżjoni tagħha l-ewwel qorti kien messha skond l-appellanti ħadet kont tal-emendi għall-Ordinanza li Tirregola it-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif ukoll għall-Kodiċi Ċivili, li ddaħħlu bl-Att XXIV tal-2021, fejn jidher li l-lanjanza allegata mill-appellat kienet ġiet indirizzata mill-istat u fejn l-appellat kellu għalhekk ir-rimedu a dispożizzjoni tiegħu sabiex jitlob reviżjoni tal-kera sa massimu li ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni.

»F'dan ir-rigward issir referenza wkoll għas-sentenza ta' din il-qorti fl-ismijiet <u>Joseph Mifsud *v.* Raymond Azzopardi *et*</u>, rikors numru 23/2021, fejn dik il-qorti għaddiet biex iddeċidiet l-appell billi irriformat is-sentenza billi żiedet tgħid "illi l-konvenut Azzopardi ma jistax jinqeda bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 safejn dawn jirregolaw il-*quantum* tal-kera kif kienu fis-seħħ qabel l-emendi magħmula bl-Att XXIV tal-2021, bla ħsara għall-applikabilita' tal-Kap. 69 kif preżentement fis-seħħ".

»L-emendi prinċipali li saru fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta permezz tal-Att XXIV tal-2021 saru preċiżament sabiex tintlaħaq il-proporzjonalità bejn il-prezz tal-proprjetà fis-suq u l-kera li jdaħħal is-sid u għalhekk inħoloq rimedju ordinarju disponibbli u effettiv għas-sidien tal-proprjetà. Permezz ta' tali emendi issa sid il-kera jista' jissottometti rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitlob lill-istess bord jgħolli l-kirja tal-post in kwistjoni sa massimu ta' 2% tal-valur lokatizju tal-fond.

»Għalhekk l-ewwel qorti kellha, minflok, tikkonkludi li l-emendi mdaħħla fil-Kapitolu 69 bl-Att XXIV tal-2021 taw u qed jagħtu rimedju ekwu u effettiv lill-appellati għall-infrazzjonijiet futuri li jistgħu jġarrbu u b'hekk ġie pprovdut bilanċ bejn l-interessi tal-partijiet involuti – u f'dan ir-rigward issir referenza għal dak li kkonkludiet din il-qorti fis-sentenza datata 23 ta' Frar 2022 fl-ismijiet <u>Fava Reginald *et v.* Avukat Ġenerali *et*</u>.

»*In fine* wkoll jidher li l-ewwel qorti ma tatx piż għat-tielet eċċezzjoni da parti tal-appellanti, li dwarha l-appellat kellu miżuri oħra a disposizzjoni tiegħu u dan peress li fl-att li permezz tiegħu l-appellati akkwistaw il-fond mertu ta' din il-kawża kien jistipola li l-fond kien "*as free from any other rights (both real and personal) in favour of third parties and with vacant possession*". Għalhekk l-appellat kien imissu l-ewwel intavola l-proċeduri opportuni fil-konfront tal-awtur tiegħu qabel ma beda bil-proċeduri odjerni.«

19. L-Avukat tal-Istat wieġeb:

> »... … …
>
> »illi l-esponent jirrimetti ruħu għall-aggravji kif preżentati mill-appellanta Pace b'dana illi l-esponent joġġezzjona għall-ispejjeż tal-appell magħmul mill-appellant *stante* li huwa ma jaħti għal ebda aġir li wassal għall-appell in risposta.«

20. L-atturi wieġbu hekk:

> »Permezz tal-ewwel aggravju tagħha l-appellanti ssostni illi l-appellati ma eżawrewx ir-rimedji ordinarji qabel intavolaw l-kawża odjerna u dan *in vista* tat-tielet eċċezzjoni tal-intimata Amalia Pace, liema eċċezzjoni ġiet miċħuda mill-ewwel qorti. Skont l-intimata Pace, l-esponenti kellhom rimedju ordinarju sabiex jattakkaw l-klawżola fl-att ta' donazzjoni li bih l-esponenti akkwistaw il-fond, li kien "*free from any other rights (both real and personal) in favour of third parties and with vacant possession*". Dwar dan l-esponenti umilment jissottomettu illi huma ma kellhom l-ebda rimedju ieħor *tramite* liem huma setgħu jagħmlu l-istess talbiet illi għamlu lil din il-qorti.
>
> »… … …
>
> »… … … l-ewwel qorti u *cioè* l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandha diskrezzjoni sabiex tara tagħżilx li teżerċita is-setgħat kostituzzjonali tagħha jew le, u dan indipendentement jekk kienx hemm rimedji ordinarji oħra disponibbli. Minkejja dan, huwa ċarissimu illi l-esponenti ma kellhom l-ebda rimedju ordinarju ieħor. Fir-rikors tal-appell tagħha l-intimata Amalia Pace tenfasizza kemm l-esponenti kellhom rimedju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 u jgħollu l-kera tal-fond in kwistjoni sa massimu ta' 2% tal-valur fis-suq miftuħ. Tajjeb jingħad illi l-kawża mertu ta' dan l-appell ġiet intavolata nhar is-6 ta' Jannar tas-sena 2021, jiġifieri xhur qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Dan il-fatt iżda huwa immaterjali għaliex, kif hija ben konsapevoli din il-qorti, sa llum qegħdin jinqatgħu mijiet ta' sentenzi kemm mill-Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) kif ukoll mill-Qorti Kostituzzjonali dwar kawżi li ġew intavolati wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 fejn il-qrati tagħna jsibu illi, minkejja d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV, is-sidien tal-proprjetajiet okkupati minn kirjiet antiki huma xorta waħda intitolati illi jirċievu kumpens għall-okkupazzjoni tal-inkwilini fil-fond tul is-snin. Ta' min jsemmi wkoll illi fis-sentenza mertu ta' dan l-appell l-ewwel qorti rrikonoxxit id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 u filfatt dan ittieħed in konsiderazzjoni fil-komputazzjoni tad-danni … … …
>
> »L-esponenti bil-mod kif fasslu t-talbiet tagħhom fir-rikors promotur talbu dikjarazzjoni għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom liema ksur huwa konsegwenza tat-tħaddim tal-Kapitolu 69 u partikolarment l-emendi tal-Att X tal-2009. L-appellanti qed titlob lil din il-qorti sabiex tirriforma din is-sentenza sabiex b'hekk jiġi konkluż illi l-esponenti llum għandhom rimedju *ai termini* tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-ewwel qorti dan diġà għamlitu. Ma jfissirx għaliex illum il-ġurnata l-esponenti għandhom rimedju sabiex jgħollu l-kera (minkejja li dan xorta huwa strettament limitat) permezz tal-intavolar ta' kawża

quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, li l-esponenti ma sofrewx ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom qabel id-dħul fis-seħħ tal-istess Att.

»*Oltre* minn hekk, l-ewwel qorti ma ħaditx konjizzjoni tat-tielet u s-sitt talbiet tar-rikorrenti u dan fis-sens illi ma ħassitx il-ħtieġa illi tordna kawlunkwe tibdil leġislattiv u / jew sabiex tiggwida lill-esponenti u tagħtihom il-bażi sabiex ikunu jistgħu jipproċedu bl-iżgumbrament tal-intimata Amalia Pace mill-fond in kwistjoni. L-ewwel qorti sempliċiment sabet illi l-liġijiet rilevanti u *in opera* fiż-żmien li ġiet intavolata l-kawża mertu ta' dan l-appell kienu jikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti. L-ewwel qorti rrikonoxxit reġgħet id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV meta ingħad illi: "Minkejja l-Att Numru XXIV tas-sena 2021, kif ġà ritenut mill-qrati tagħna, 'l-isproporzjon *o meno* ta' miżura però ma tridx tiġi eżaminata sempliċiment mill-lat teoretiku biss, iżda trid tiġi determinata f'kull każ skont ir-riżultanzi fattwali tiegħu'". Għaldaqstant l-ewwel qorti kienet korretta fil-konklużjonijiet tagħha illi l-piż li kellhom jġorru l-esponenti kien sproporzjonat u eċċessiv, kawża ta' liem id-drittijiet fundamentali tal-esponenti hekk kif sanċiti mill-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Europea ġew leżi.

»Għalhekk l-aggravju tal-appellant ma huwiex meritat.«

21. Meta l-konvenuta Pace qalet, fit-tielet eċċezzjoni tagħha, illi l-atturi mess-hom inqdew b'rimedju ordinarju qabel fittxew dak kostituzzjonali, ma kinitx qiegħda tgħid għal rimedju quddiem il-Bord li jirregola l-Kera, iżda għall-azzjoni ta' garanzija taħt l-art. 1782 tal-Kodiċi Ċivili li d-donatarji, l-atturi Wallace u Depares, jista' jkollhom kontra d-donatriċi, l-attriċi Mifsud. L-aggravju tal-appell, iżda, ma jolqotx iċ-ċaħda ta' dik l-eċċezzjoni għax li jingħad fir-rikors tal-appell huwa illi "r-rimedju ordinarju dwar dak kollu li għandu x'jaqsam ma' titolu ta' kera kellu jinstema' mill-Bord li Jirregola l-Kera u mhux mill-Prim Awla" u illi "waqt il-proċediment ta' din il-kawża, l-appellat kellu a dispożizzjoni tiegħu rimedju ordinarju li kien ser iwasslu biex jikseb dak li skond huwa kien qiegħed jiġi mċaħħad minnu u *cioè* kera skond il-valur tas-suq, liema rimedju però kellu jsir quddiem il-Bord li jirregola l-Kera".

22. Is-sentenza appellata ingħatat f'kuntest qabel ma l-liġijiet impunjati kienu emendati bl-Att XXIV tal-2021. Dawk l-emendi ma jsewwux il-ksur tad-

drittijiet li ġarrbu l-atturi qabel daħlu fis-seħħ, u għalhekk ma jolqtux is-sejbien ta’ ksur; madankollu jagħtu rimedju għall-ġejjieni b’mod illi ma jibqax meħtieġ ir-rimedju li tat l-ewwel qorti fis-sens li l-konvenuta Pace “ma tistax tibqa’ tibbaża l-okkupazzjoni tagħha tal-fond … fuq il-protezzjoni mogħtija lilha bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta”; dak ir-rimedju għalhekk għandu jiftehem fis-sens illi l-appellanti ma tistax tinqeda bid-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta’ Bini [“Kap. 69”] – safejn dawn jirregolaw il-*quantum* tal-kera u ċ-ċirkostanzi fejn jista’ jintalab l-iżgumbrament ta’ kerrej – kif kienu fis-seħħ qabel l-emendi magħmula bl-Att XXIV tal-2021, bla ħsara għall-applikabilità tal-Kap. 69 kif illum fis-seħħ. L-atturi impliċitament jagħarfu dan meta jgħidu fit-tweġiba tagħhom għall-appell illi “l-ewwel qorti sempliċiment sabet illi l-liġijiet rilevanti u *in opera* fiż-żmien li ġiet intavolata l-kawża mertu ta’ dan l-appell kienu jikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti”, li jfisser li dan ma jgħoddx ukoll għal-liġi kif fis-seħħ illum.

23. Li huwa meħtieġ mela huwa preċiżazzjoni illi d-dikjarazzjoni illi l-konvenuta Pace ma tistax tinqeda bid-disposizzjonijiet tal-liġi kif kienu fiż-żmien relevanti ma tolqotx l-applikabilità ta’ dawk il-liġijiet kif fis-seħħ illum, peress illi l-liġijiet kif fis-seħħ illum ma humiex qegħdin jiġu impunjati f’din il-kawża. F’dan is-sens limitat l-aggravju sejjer jintlaqa’[3].

24. Il-qorti għalhekk tirriforma s-sentenza appellata billi tħassarha fejn tgħid illi l-konvenuta Pace “ma tistax tibqa’ tibbaża l-okkupazzjoni tagħha tal-fond … fuq il-protezzjoni mogħtija lilha bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-

---

3 Ara, f’dan is-sens, is-sentenza ta’ din il-qorti tas-26 ta’ Ottubru 2022 fl-ismijiet Joseph Mifsud *v.* Raymond Azzopardi *et* (rik. nru 23/2021).

Liġijiet ta' Malta" u tgħid, minflok, illi l-konvenuta Pace ma tistax tinqeda bid-disposizzjonijet tal-liġi impunjati – safejn dawn jirregolaw il-*quantum* tal-kera u ċ-ċirkostanzi fejn jista' jintalab l-iżgumbrament ta' kerrej – kif kienu fis-seħħ qabel l-emendi magħmula bl-Att XXIV tal-2021, bla ħsara għall-applikabilità ta' dawk il-liġijiet kif illum fis-seħħ. Tikkonferma s-sentenza fil-bqija.

25. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu kif regolati fis-sentenza appellata; l-ispejjeż ta l-appell jinqasmu hekk: żewġ ishma minn tlieta (⅔) tħallashom l-appellanti Pace billi t-tieni aggraju ġie miċħud, u s-sehem l-ieħor minn tlieta ($^{1}/_{3}$) jkun bla taxxa bejn il-partijiet.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Giannino Caruana Demajo
Imħallef

Anthony Ellul
Imħallef

Deputat Reġistratur
da