**FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI**

**(SEDE KOSTITUZZJONALI)**

**IMĦALLEF**

**ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.**

**ILLUM, 10 ta' Ottubru 2023**

**Rikors Kost. Nru. 141/2023 GM**

**Annunziata sive Nancy Calleja Id. 1062046M f'isimha propju u ghan-nom t'ohta Josephine Pirotta Id. 62851M, Helen Attard Id. 536949M, Maria Stella Bezzina Id. 622352M, Salvina sive Sylvia Gauci Id. 585254M u Emanuel Gauci Id. 814058M**

**vs**

**L-Avukat tal-Istat u Raymond Caruana Id. 757357M ghal kull interess li jista' jkollu**

**Il-Qorti,**

Rat ir-Rikors Ġuramentat ta' Annunziata sive Nancy Calleja et li permezz tiegħu wara li ppremettew illi :

1. Ir-rikorrenti huma s-sidien tal-fond numru mitejn u tmienja u tmenin (288) preċedentement numru mija u erbgħa u ħamsin (154) bl-isem 'Verbum' f'Triq F.S. Caruana ġewwa Birkirkara, liema fond iddevolva fuqhom wara wirt ta' missierhom, kif jirriżulta mid-dikjarazzjoni ta' trasferiment causa mortis tal-10 ta' Lulju 2013, in atti tan-Nutar Dorita Galea Medati (Dok A);

2. Dan il-fond appena msemmi kien ġie konċess lil Antonio Caruana, missier l-intimat Raymond Caruana, b'titolu ta' kera, 'il fuq minn ħamsin sena ilu, u ċioè ferm qabel l-1 ta' Ġunju 1995, u għalhekk il-kera hija waħda antika u li tibbenefika mill-protezzjoni li tagħti l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta), jiġifieri r-rilokazzjoni perpetwa tal-fond lill-inkwilin u l-eredi tiegħu (art. 3, Kap. 69) jew tagħha u l-impossibilità ta' tibdil fil-kundizzjonijiet tal-kera ħlief f'każijiet estremi (art. 4, Kap. 69), inkluż r-rata tal-kera;

3. Il-kera ffissata fiż-żmien tal-konċessjoni kienet tammonta għal circa disgħa u tletin Liri Maltin (Lm 39), pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem, liema kera maż-żmien awmentat għal mitejn u wieħed u ħamsin ewro u tmienja u ħamsin ċenteżmu (€ 251.58) kull tliet xhur bil-quddiem;

4. Sussegwentement ġie introdott l-Att XXIV tal-2021 u li permezz tiegħu sid il-kera ingħata l-jedd li jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera għal żieda fil-kera li ma teċċedix it-2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuh, kemm-il darba l-inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi;

5. Ir-rikorrenti ipprevalixxew rwieħhom minn dan id-dispost tal-liġi b'rikors appożitu quddiem il-Bord u permezz ta' sentenza mogħtija nhar it-28 ta' Ottubru 2022 il-kera ġiet awmentata għal tliet elef u mitt ewro (€3,100) fis-sena;

6. Madankollu, iżda <u>assolutament mingħajr ebda' preġudizzju għal kwalsijasi jeddijiet ulterjuri li jista' jkollhom l-esponenti konness mal-fatt illi l-kera l-ġdida stabbilita mill-Bord tibqa' waħda relattivament baxxa u li l-artikolu 4A introdott fil-Kap. 69 xorta waħda ma joffrix rimedju ġust u xieraq[1] liema jeddijiet qed jibqgħu riżervati u mhux rinunzjati,</u> m'hemmx l-iċken dubju illi bit-tħaddim tal-liġijiet hawn fuq imsemmijja l-*canone* (kera) perċepita mill-esponenti u l-predeċessuri tagħhom fuq medda twila ta' snin sakemm ġiet imbagħad awmentata fit-28 t'Ottubru 2022 bis-saħħa tas-sentenza tal-Bord, kien wieħed sproporzjonalment baxx billi qiegħed piż sproprzjonat (*excessive individual buren*) fuq l-esponenti;

7. Għalhekk għal dak il-perjodu appena ndikat l-esponenti ċertament sofrew leżjoni tad-dritt fondamentali tagħhom għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom kif sanċit bis-saħħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u għalhekk huma intitolati għal kumpens xieraq għal dak il-ksur konformament għal prinċipju tar-*restitutio in integrum*, oltre kumpens morali.

[1] Ara fost oħrajn '**Cauchi vs. Malta**' (App. No. 14013/19) deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 u '**Bartolo Parnis and Others vs. Malta**' (App. No. 49378/19 and 3 others) deċiża fis-07 ta' Ottubru 2021.

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

**1.** Tiddikjara u tiddeċiedi illi għall-perjodu hawn fuq indikat id-drittijiet fondamentali tal-esponenti sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ġew leżi bit-tħaddim tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera (Kap. 69) u l-Att X tal-2009 (Kap. 16), fost oħrajn;

**2.** Konsegwentement tillikwida kumpens pekunjarju u non pekunjarju konformament għal prinċipju tar-*restitutio in integrum* għal din il-leżjoni;

**3.** Tikkundanna lill-konvenut iħallas lill-esponenti l-kumpens hekk likwidat bl-imgħax legali ta' 8% dekoribbli mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

**4.** Tagħti kull rimedju jew provvediment ieħor li jidrilha xieraq.

Rat ir-Risposta tal-Avukat tal-Istat li permezz tagħha eċċepixxa illi :

1. Preliminarjament, ir-rikorrenti jeħtieġu li jġibu prova ċara tat-titolu tagħhom li turi kif il-proprjetà ossia *'tal-fond numru mitejn u tmienja u tmenin (288) precedentement numru mija u erbgha u ħamsin (154) bl-isem 'Verbum' f'Triq F. S. Caruana ġewwa Birkirkara'* tappartjeni lilhom;

2. Preliminarjament u bla ħsara għas-suespost, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova xierqa li turi kif il-proprjeta' in kwistjoni hija tassew soġġetta għall-kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Bla ħsara għas-suespost, il-pretensjonijiet u t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom;

4. Bla ħsara għas-suespost, in kwantu fejn ir-rikorrent jilmenta dwar l-Att X tal-2010, l-esponent jeċepixxi li dak l-Att ma huwiex relevanti għal kawża in kwistjoni peress li huwa '*Att biex jipproteġi l-ambjent, biex jipprovdi għall-ippjanar u l-ġestjoni ta' żvilupp u għat-twaqqif ta' awtorità b'poteri għal dak il-għan u għall-kwistjonijiet konnessi jew anċillari magħha.*' F'każ li r-rikorrent ried ifisser l-'Att X tal-2009', l-esponent jeċepixxi li xorta waħda ma hemmx leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent, u dan kif ser jiġi pruvat fil-mori tal-kawża;

5. Bla ħsara għas-suespost, jekk jirriżulta li hemm kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u d-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, ma jista' qatt jinstab ksur għaż-żmien tat-terminu oriġinali tal-kirja li jista' jirriżulta waqt it-trattazjoni tal-kawża. Kull ilment marbut mal-kondizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-kirja huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li setgħa kkuntrattaw ir-rikorrenti jew l-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrenti u dan dejjem skont il-prinċipju fondamentali ta' *pacta sunt servanda*;

6. Bla ħsara għas-suespost, f'kull każ ma jistax jinstab ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għal dawk il-perjodi li l-istess rikorrenti ma kellhom l-ebda jedd fil-liġi li jirċievu l-frottijiet tal-istess proprjetà in mertu;

7. Bbla ħsara għas-suespost, anke għall-perjodu ta' wara l-iskadenza tat-terminu oriġinali tal-kirja u l-perjodu ta' minn meta r-rikorrenti seta' jkollhom dritt jirċievu l-frottijiet tal-istess proprjetà, id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti xorta waħda ma ġewx u ma humiex jiġu mittiefsa;

8. Bla ħsara għal premess, in kwantu qiegħda tiġi allegata lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent ta' proprjeta' kif sanċiti taħt l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, jiġi eċċepit li fiċ-ċirkustanzi ta' dan il-każ din l-Onorabbli Qorti ma tista' qatt issib ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan qiegħed jintqal għaliex kemm id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta daħlu fis-seħħ qabel it-tlieta (3) ta' Marzu tas-sena elf, disa' mija u tnejn u sittin (1962) u għaldaqstant kemm l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini u il-Kodiċi Ċivili huma mħarsa bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni;

9. Bla ħsara għal dak kollu diġà eċċepit u fejn qiegħda tiġi allegata leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjeta' kif sanċit taħt l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, l-esponent jeċepixxi l-inapplikabbilità ta' dan l-artikolu peress illi dan japplika biss f'każijiet ta' teħid forzjuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzjuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern, it-tali żvestiment ma sarx u dan peress li r-rikorrenti ma tilfux id-drittijiet kollha fuq il-fond soġġett għall-kirja in kwistjoni;

10. Bla ħsara għas-suespost, *dato ma non concesso* li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni japplika għal dan il-każ, xorta waħda ma hemmx ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

11. Bla ħsara għas-suespost, mill-lenti tal-**ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali**, l-esponent iwieġeb li skont il-*proviso* ta' dan l-artikolu Konvenzjonali, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. Għalhekk ma jistax jinstab ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

12. Bla ħsara għas-suespost, id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta inkluż l-Artikolu 3 u l-Artikolu 4 tal-istess Kapitolu, tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009, tal-Att XXIV tal-2021 u l-liġijiet viġenti għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali. Għalhekk jirriżulta li hemm proporzjonalita` bejn l-interessi tas-soċjeta', tas-

sidien u l-inkwilina. Għalhekk ma ġewx vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta` u ma hemmx ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta). Din l-Onorabbli Qorti għandha għalhekk tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti;

13. Dejjem bla ħsara għal dak sueċċepit, f'kull każ, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali biex jilmentaw dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987). Dan qed jingħad għaliex skont l-artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) Protokoll li jsir qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987) ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4 tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta;

14. Bla ħsara għas-suespost, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Filfatt jirriżulta li r-rikorrenti ġia għamlu użu minn dan ir-rimedju. Skont l-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien jistgħu jitolbu lill-Bord li jirregola l-Kera li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors. Din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb u ġust bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej.

In oltre' u mingħajr preġudizzju għas-suespost, dejjem skont l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal Liġijiet ta' Malta, sidien jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-fond u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilina ma ħaqqiex ikollha protezzjoni mill-Istat. Tajjeb li jiġi mfakkar li tali eżerċiżżju ma huwiex wieħed ta' darba u daqshekk, iżda skont l-artikolu 4A(8) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jista' jerġa jiġi mwettaq f'kull waqt li jkun hemm xi tibdil fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tal-kerrej. Għaldaqstant ir-rimedji introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021 huma ġusti u xierqa;

15. Bla ħsara għas-suespost, stante li ma ġewx u ma humiex qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, jsegwi li t-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda;

16. Bla ħsara għas-suespost, f'każ li l-Onorabbli Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrent fosthom il-likwidazzjoni u kundanna ta' ħlas ta' kumpens u danni;

17. F'kull każ u strettament bla ħsara għal dak kollu ġia eċċepit, anke li kieku għal grazzja tal-argument din l-Onorabbli Qorti kellha ssib xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent u tiddeċiedi li tordna lill-esponent iħallas xi kumpens jew danni lir-rikorrent, dan għandu jkun aġġustat sabiex jirrifletti d-data ta' minn meta l-proprjeta' in kwistjoni ġiet tappartjeni lir-rikorrenti sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021;

18. Bla ħsara għas-suespost, in kwantu r-rikorrenti jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tillikwida kumpens pekunjajrju u non pekunjajrju konformament għal prinċipju

tar-*restitutio in integrum*, l-esponent iwieġeb li f'każ li din l-Onorabbli Qorti kellha ssib ksur tad-dritt fondamentali u tiddeċiedi li tillikwida u tordna li jitħallas xi kumpens jew danni materjali, il-kumpens ikun għal ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni ċivili għall-allegata opportunita' mitlufa;

19. Bla ħsara għas-suespost, f'każ li l-Onorabbli Qorti ssib li hemm kirja u l-kirja hija protetta skont il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, kwalunkwe protezzjoni li jgawdi minnha l-intimat Raymond Caruana taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma għandhiex tiġi preġudikata. Dan peress li Qrati ta' Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali ma għandhomx kompetenza li jordnaw l-iżgumbrament tal-inkwilin.

## Rat ir-Risposta ta' Raymond Caruana li permezz tagħha eċċepixxa illi :

1. Preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjoni dawk sussegwenti, l-eċċipjenti ma hux il-leġittimu kontradittur sabiex iwieġeb għat-talbiet tar-rikorrenti u għalhekk għandu jiġi lliberati mill-osservanza tal-ġudizzju fir-rigward tal-istess talbiet u dan stante li fir-rigward tal-ewwel (1) talba, min-natura tagħha stess, tali talba tista' tinġieb biss kontra l-Gvern jew enti pubbliċi li huma kostituzzjonalment vestiti bil-garanzija tad-drittijiet fundamentali fit-termini tal-Kostituzzjoni u/jew tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea; u fir-rigward tat-tieni (2) u t-tielet (3) talba tar-rikorrenti dawn huma indirizzati biss fil-konfront tal-Avukat tal-Istat;

2. Mingħajr pregudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova cara u inekwivoka tat-titolu tagħhom, ossia li huma proprjetarji tal-imsemmija proprjeta';

3. Mingħajr pregudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż, stante li l-istanza tar-rikorrenti hija msejsa fuq allegati leżjonijiet tad-drittijiet fundamentali ta' l-istess rikorrenti, ikkawzati mill-liġijiet viġenti kif minnhom msemmija, mentri l-eċċipjenti ma għamel ebda liġijiet, anzi huwa dejjem mexa tajjeb mal-liġijiet leġittimi promulgati mill-leġislatur tal-Istat u fil-parametri ta' l-istess liġijiet, u allura bl-ebda mod ma seta' jilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u per konsegwenza, ma għandux jinstab responsabbli għal allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u lanqas konsegwentement ma għandu jbatu konsegwenzi jew jigi mġiegħla joffri xi rimedju;

4. Mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti in kwantu għall-ewwel (1) talba jiġi rrilevat illi ma hemm ebda ksur tad-drittijiet stante li tali Liġijiet kif emendati tul is-snin fosthom permezz tal-Att X tal-2009 saru taħt qafas legali bi skop leġittimu stante li tali liġijiet ġew promulgati fl-interess ġenerali sabiex jigu indirizzati ħtiġijiet soċjali filwaqt li jzommu bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u d-drittijiet fundamentali tas-sidien;

5. Mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż, stante illi l-eċċipjenti

dejjem aderixxa ruħu skont il-ligi, u inoltre kien dejjem ben rikonoxxut bħala l-idoneju inkwilin mis-sidien tal-fond in kwistjoni matul is-snin, l-eċċipjenti dejjem adopera, mexa ma u straħ fuq id-disposizzjonijiet tal-liġijiet viġenti rigwardanti l-istess titolu lokatizzju tiegħu u d-drittijiet tiegħu naxxenti mill-istess, mentri qatt ma kiser ebda kundizzjoni relattiva għall-kirja *de quo*, u kif wkoll, dejjem ħallas l-kera relattiva;

6. Mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, din l-Onorabbli Qorti għandha tieħu kont tal-emendi fil-liġi senjatament iżda mhux limitatament għall-Att XXIV tal-2021 stante li r-rikorrenti diġa' għandu r-rimedji opportuni fir-rigward;

7. Mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, u għar-ragunijiet fuq dedotti, l-eċċepjenti ma għandu jbatu l-ebda spejjeż konnessi ma' dawn il-proċeduri stante li l-istess eċċepjenti dejjem ottempera ruħu mill-ahjar li seta' mal-liġijiet leġittimi u viġenti, u dak li għamel kien biss li uzufruwixxa mid-drittijiet mogħtija lilu mil-liġi;

8. Mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż stante li l-istanza tar-rikorrenti hija kompletament infondata fil-fatt u fid-dritt.

Rat li b'verbal tagħha tat-8 ta' Mejju 2023 ħatret lill-Perit Mario Cassar sabiex jistabilixxi l-valur kummerċjali u dak lokatizju tal-fond *de quo* kull ħames snin mis-sena 1987 sas-sena 2021.[2]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtur ippreżentat fit-13 ta' Ġunju 2023.[3]

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-intimati.

Rat l-atti kollha tal-każ.

[2] Fol. 34.
[3] Fol. 45.

**Fatti**

Ir-rikorrenti wirtu l-fond numru 288 ġia 154, bl-isem 'Verbum' ġewwa F.S. Caruana Street, Birkirkara minngħand missierhom Giovanni sive John Gauci[4] li ġie nieqes fil-11 ta' Marzu 2013[5].

Dan il-fond ilu mikri lil intimat Caruana u lid-defunti ġenituri tiegħu sa mis-sena 1980 b'kera baxxa. Maż-żmien il-kera għoliet għal €251.58 kull tliet xhur. Permezz ta' deċiżjoni datata 28 ta' Ottubru 2022 mill-Bord li Jirregola l-Kera l-kera żdiedet għal €3,100 fis-sena.

**Titlu**

Jirriżulta ppruvat illi r-rikorrenti għandhom titlu validu fuq il-proprjeta` in kwistjoni.

Jgħodd ukoll il-perjodu rilevanti li matulu l-ante-kawża tar-rikorrenti kienu proprjetarji tal-fond *de quo* u dan skont is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali **Nutar Dottor Pierre Cassar v Avukat tal-Istat** tal-4 ta' Mejju 2022. Dan sa mhux qabel it-30 ta' April 1987 meta daħal fis-seħħ il-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta u dan sas-27 ta' Mejju 2021 meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV.2021. Kif sejjer jiġi spjegat iktar 'l isfel, dan l-Att ġab bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin.

[4] Ara Dikjarazzjoni causa mortis Dok A a fol 55, kif ukoll sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera Dok C a fol. 14.
[5] Fol. 64.

**Ir-raba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat: Att X tal-2010**

Din l-eċċezzjoni ġiet sorvolata permezz tal-verbal tat-8 ta' Mejju 2023 li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu korrezzjoni fl-ewwel talba b'dan illi minflok 'l-Att X tal-2010' ikun jaqra 'l-Att X tal-2009'.[6]

**L-ewwel, it-tielet, il-ħames u s-seba' eċċezzjoni tal-intimat Caruana: mhux il-leġittimu kuntradittur**

Huwa kkonsolidat fil-ġurisprudenza li l-inkwilin huwa leġittimarju passiv validu fi proċeduri bħal dawn iżda ma jbatix spejjeż.

***Pacta sunt servanda***

L-intimat Avukat tal-Istat jeċepixxi permezz tal-ħames eċċezzjoni tiegħu, illi l-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrenti ikkuntrattaw kirja u għalhekk għandha tiġi rispettata. Imma r-rikorrenti mhux qed jipprovaw iwaqqgħu jew ma jonorawx il-ftehim lokatizzju li kien hemm; anzi qed jilmentaw mill-interferenza statali li b'liġi sfurzat ir-rilokazzjoni kontinwa tagħhom b'kundizzjoni tal-kirja mposta fuqhom. Madankollu, dan il-fatt waħdu ma jġibx awtomatikament miegħu r-rinunzja tad-drittijiet tagħhom fuq il-proprjeta' tagħhom. Meta daħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-liġi, is-sidien ta' proprjetajiet fl-istess qagħda tar-rikorrenti u l-awturi tagħha sabu ruħhom b'idejhom marbutin u l-unika "għażla" (jekk tista' ssejħilha hekk) li kellhom kienet li jissottomettu ruħhom għal-liġi. Madankollu, minħabba l-emendi fil-liġi, l-awturi tar-rikorrenti, u r-rikorrenti ma kellhom ebda rimedju taħt il-liġi ordinarja li seta' jaġevolahom fid-drittijiet tagħhom ta' sidien

[6] Fol. 34.

ħlief bil-ftuħ ta' kawża quddiem Qorti ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali proprju sabiex tiġi attakata dik l-istess liġi, kif proprju qed isir illum.

Il-Qorti trid tindaga jekk il-liġi naqsitx li toħloq mekkaniżmu legali li jħares fit-tul biex jekwilibra d-drittijiet tas-sid ma' dak tal-inkwilin mal-medda taż-żmien. Għalhekk, għalkemm fiż-żmien li daħlet din il-liġi, dan l-ekwilibru seta' eżista, pero` trid teżamina l-effett tat-tibdiliet fis-suq li jġibu magħhom iż-żminijiet; u jekk matul iż-żmien kull ekwilibriju inizjali li seta' kien hemm meta ġiet ippromulgata l-liġi, sfaxxax għal kollox.

**Applikabilita` tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni**

Sewwa jeċepixxi l-Avukat tal-Istat fit-tmien eċċezzjoni tiegħu li l-Kap 69 huwa protett mill-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni li teżenta mill-effetti tal-Kostituzzjoni l-ħdim ta' kull liġi fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962.

Barra minn hekk, il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza riċentissima **Martinelli v Avukat Generali**[7] stabbiliet li "għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet m'għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-Art. 37(9)" (recte: Art. 47(9)) "Għalhekk l-Avukat tal-Istat sewwa qal illi l-Kap 69 kif emendat, ma jintlaqatx bl-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni."

**Id-disgħa eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat; m'hemmx deprivazzjoni ta' proprjeta`; semmai ta' użu, u kwindi m'hemmx ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni.**

[7] Lilian Martinelli v Avukat Ġenerali 23.11.2020.

Din l-eċċezzjoni tisfa' waħda akkademika in vista ta' dak li l-Qorti għadha kif qalet fil-paragrafu ta' qabel dan.

**Rimedju Ordinarju**

L-intimat Avukat tal-Istat permezz tal-erbatax-il eċċezzjoni tiegħu, u l-intimat Caruana permezz tas-sitt eċċezzjoni tiegħu jissottomettu li r-rikorrenti kellhom rimedju disponibbli u dan taħt il-liġi ordinarja (Art. 1531Ċ tal-Kap 16 u Art. xv 4A tal-Kap 69) li jiffakoltizzaw li l-kera ma teċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni. Tabilħaqq wara l-promulgazzjoni tal-Att XXIV.2021 hemm rimedju alternattiv li joħloq bilanċ bejn l-inkwilin u sid-il kera, u fil-każijiet hemm imsemmija jista' jwassal saħansitra għat-tmiem tal-kirja iżda dan ma jistax jingħad għas-sitwazzjoni legali anteċedenti.

Ir-rata ta' kera ta' bħalissa hija ġeneralment meqjusa bir-rata ta' 3.5% tal-valur kummerċjali tal-proprjeta`. L-Att XXIV.2021 jagħti d-dritt sa massimu ta' 2%. Tenut kont tal-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu, li l-kera li s-sid huwa intitolat għalih huwa inqas minn dik kummerċjali minħabba l-kunsiderazzjoni soċjali tal-ħarsien tal-akkomodazzjoni residenzjali, din ir-rata hija waħda ġusta u għalhekk mid-data tal-promulgazzjoni ta' dan l-Att id-disposizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera *de quo agitur* m'għadhomx jiksru d-dritt fundamentali tat-tgawdija tal-proprjeta`.

Din l-eċċezzjoni għalhekk hija valida biss sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021.

**L-eċċezzjoni ta' ndħil permessibbli bħala miżura soċjali**

L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-liġi in kwistjoni hi valida għaliex hi ta' natura soċjali fl-interess tal-ġid komuni. Filwaqt li dan huwa minnu, il-liġi tibqa' soġġetta għall-prinċipju tal-proporzjonalita`. Il-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu stabbiliet tlett indaġnijiet li jridu jsiru biex jiġi stabbilit jekk l-indħil tal-Istat huwiex permessibbli a tenur tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja:

(1) il-miżura tkun saret taħt qafas legali.
(2) l-iskop tagħha kien leġittimu.
(3) iżżomm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

M'hemmx dubju li l-liġi *de quo* tissodisfa l-ewwel żewġ elementi. Mhux l-istess iżda jista' jingħad dwar it-tielet element.

**Bilanċ bejn tgawdija tal-proprjeta` u l-interess pubbliku**

L-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jaqra hekk:

> "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."

Għalhekk il-Protokoll jawtorizza ndħil fit-tgawdija tal-proprjeta` fl-interess pubbliku. Iżda safejn jista' jasal dan l-indħil? Fejn jitqiegħed is-sinjal l-aħmar? Il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropeja tal-Jeddijiet tal-Bniedem daħħlet il-kunċett ta' bilanċ bejn it-tgawdija tal-proprjeta` u l-interess pubbliku. Il-Qorti trid

tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv,[8] billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita` tal-indħil tal-Istat fil-liberta` tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji la tkun arbitrarja u l-anqas imprevedibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.[9]

Kif inhu paċifikament stabbilit, il-proporzjon m'għandux ikun mal-valur tal-kirjiet fis-suq ħieles, imma mal-valur tagħhom tenut kont tal-interess soċjali. Ġaladarba l-obbligu tal-Istat huwa li jżomm bilanċ bejn l-interess privat ta' massimazzjoni tal-isfruttament tal-proprjeta` privata u l-ħtieġa tal-Istat li jipprovdi l-akkomodazzjoni soċjali, loġikament il-kumpens li tipprovdi Qorti f'Sede Kostituzzjonali m'għandux ikun allaċċjat mas-suq ħieles, imma jrid ikun ittemperat skont dan il-bilanċ.

Minn din il-qagħda, l-Qorti tikkonkludi li l-liġijiet viġenti imponew fuq l-atturi piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali mal-interess tagħhom.

## Żgumbrament

Ma saret l-ebda talba għall-żgumbrament tal-inkwilini u għalhekk id-dsatax-il eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat hija infondata.

---

8 James & Others, Amato Gauci v. Malta.
9 Immobiliare Saffi v Italy, GC no. 22774/93,§54, ECHR -1999-V, and Broniowski, §151; Attard & Zammit Cassar v Malta, Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem 30.07.2015.

**Likwidazzjoni tal-kumpens**

Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* huwa ta' €165,000. Il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 1987 sa 2021 tela' minn €582 għal €4,950.

Fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropeja, **Cauchi vs Malta** tal-25 ta' Marzu 2021 intqal li l-kumpens jista' jonqos b'xi 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjeta` kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu. Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat sentenza tal-Ewwel Qorti[10] fejn naqqset 35% u mhux 30% minħabba interess ġenerali. Żiedet tgħid illi m'għandu jkun hemm l-ebda tnaqqis ieħor minħabba li l-atturi baqgħu passivi għall-perjodu twil.[11]

Bħala konsegwenza tal-fatt li l-Istat kiser id-drittijiet tal-atturi kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ta' Konvenzjoni Ewropeja, l-Istat għandu jħallas danni morali kif ukoll danni pekunjarji. Il-Qorti qiegħda tistabbilixxi li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas lir-rikorrenti kumpens pekunjarju li jammonta għal tnejn u għoxrin elf ewro (€22,000) li għandu jinqasam ugwalment bejn ir-rikorrenti. Dan l-ammont inħadem konformement mal-prinċipji suesposti kif ġej:

| MIS-SENA | SAS-SENA | VALUR LOKATIZZJU | | KERA MĦALLSA | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1987 | 1991 | (€582 x 5) | **€2,910** | (€158.40[12] x 5) = | **€792** |
| 1992 | 1996 | (€797 x 5) | **€3,985** | (€195.67 x 5) = | **€978.35** |
| 1997 | 2001 | (€1,092 x 5) | **€5,460** | (€363.38 x 5) = | **€1,816.90** |
| 2002 | 2006 | (€1,496 x 5) | **€7,480** | (€503.16 x 5) = | **€2,515.80** |
| 2007 | 2011 | (€2,050 x 5) | **€10,250** | (€1,006.32 x 5) = | **€5,031.60** |
| 2012 | 2016 | (€2,808 x 5) | **€14,040** | (€1,006.32 x 5) = | **€5,031.60** |

[10] Fl-istess ismijiet deċiża fid-29.10.2020 Prim'Awla – JZM.
[11] Sammut Carmel sive Charles et v Dimech Maria Stella et – 26.05.2021 – Qorti Kostituzzjonali.
[12] Lm68 – Fol. 95 et seq.

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 2017 | 2020 | (€3,848 x 4) | **€15,392** | (€1,006.32 x 5) = | **€4,025.28** |
| 2021 | | | **€4,950** | | **€1,006.32** |

TOTAL **€64,466**
**€21,197.85**

€64,466 - €21,197.85 = €43,268.15
€43,268.15- 35% = €28,124.30
€28,124.30- 20% = €22,499.44 - **€22,000**

Id-dannu morali ġej minn ksur tal-jedd ta' proprjetà huwa anqas gravi minn dak ġej minn ksur ta' jeddijiet marbuta mal-ħajja jew mal-personalità, u għalhekk il-Qorti sejra tillikwidahom fis-somma ta' €500 li għandha tinqasam ugwalment bejn ir-rikorrenti.

***Decide***

Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

(1) Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati safejn m'humiex kompatibbli ma' din is-sentenza.

(2) Tilqa' l-ewwel talba billi tiddeċiedi illi għall-perjodu bejn is-sena 1987 u s-sena 2021 id-drittijiet fundamentali tal-esponenti sanċiti fl-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja ġew miksura bit-tħaddim tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera (Kap 69) u l-Att X tal-2009 (Kap 16).

(3) Tilqa' l-bqija tat-talbiet fis-sens biss illi tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens tad-danni sofferti mir-rikorrenti għall-perjodu bejn is-sena 1987 u s-sena 2021 fis-somma ta' tnejn u għoxrin elf ewro (€22,000) bħala danni pekunarji u €500 bħala danni mhux pekunarji li għandha tinqasam ugwalment bejn ir-rikorrenti u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA