QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 12 ta' Ottubru, 2023

Numru 7

Rikors Numru 71/22TA

Joseph Muscat (K.I. 0458443M)

Pauline Grech (K.I.0356065M)

Carmen Teuma (K.I. 0428168M)

Lucienne Zammit (K.I. 0107171M)

vs

L-Avukat tal-Istat;

Josephine Abela (K.I. 183149M)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Joseph Muscat u oħrajn (ir-rikorrenti) tat-3 ta' Frar 2022 li permezz tiegħu talbu s-segwenti:-

1. "Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 101, Triq Frederick Ponsomby, Gzira, li kien jappartjeni lill-mejta Marianna mart Paul Teuma, cioe lil kunjata tar-rikorrent Joseph Muscat u n-nanna paterna tar-rikorrenti l-ohra kollha, ulied il-mejjet Carmelo Teuma.

2. Il-proprjetá in kwistjoni kienet tappartjeni lil Marianna Teuma li mietet fit-22 ta' Ottubru 1979 skond certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bhala "**Dokument A"**, u peress li ghaddew aktar minn tletin sena mill-mewt taghha, mhux insitu li jingab kopa tad-denunzja tal-istess Marianna Teuma.

3. Illi l-konjugi Teuma kellhom zewg ulied, Carmelo Teuma u Agatha Muscat li t-tnejn huma mejtin.

4. Illi Carmelo Teuma miet fl-20 ta' Jannar 2004 skond certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument B"**, u l-wirt tieghu ddevolva ab intestato fuq it-tliet uliedu Pauline Grech, Carmen Teuma u Lucienne Zammit u dan inkwantu in-nofs indiviz tal-proprjetá fuq imsemmija.

5. Illi Joseph Muscat wiret in-nofs indiviz ta' dan il-fond minghand il-mejta martu Agatha Muscat, bint il-konjugi Teuma, li mietet fl-14 ta' Settembru 2020 permezz ta' testment tad-19 ta' Frar 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor William Azzopardi, u liema wirt gie ddikjarat causa mortis b'kuntratt tat-13 ta' Marzu 2021 fl-atti tan-Nutar Dottor William Azzopardi, **"Dokument C"** hawn anness u b'aggunta tas-6 ta' Jannar 2022 fl-atti tan-Nutar Dottor William Azzopardi hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument D"**

6. Illi l-fond in kwistjoni kien ilu mikri mill-1971 lill-konjugi Abela, cioe lill-mejjet Vincent Abela u l-intimata Josephine Abela, u dan bil-kera ta' Lm8.00c fis-sena.

7. Illi fil-preżent, il-fond għandu kera ta' €216 fis-sena bl-emendi tal-Att X tal-2010 u dan ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

8. Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimati qed ihallsu a tenur tal-ligi jammonta ghal **€216** fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

9. Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawza minnhom ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqghux taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ma setghu qatt jizbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.

10. Illi ai termini tal-istess ligi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera ghandha tizdied biss darba kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi ghall-ahhar.

11. Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilini intimati bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

12. Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilità 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.

13. Illi r-rikorrenti m'ghandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax zzid il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista jitlob li jircievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

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

15. Illi gialadarba r-rikorrenti qed jsofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz b' **Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III)** u ghalhekk hemm lezjoni tal-principju ta' proporzjonalita kif gie deciz f'**Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.**

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

17. Illi l-anqas huwa gust u ekwu illi l-fond in kwistjoni ghandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-ligi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

18. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandha tircievi, b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-**Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem**.

19. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga kellha okkazjoni tikkummenta diversi drabi f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta' ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza **"Ghigo vs Malta", deciza fis-26 ta' Settembru 2006**, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjeta' tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala kera. Fis-sentenza **"Fleri Soler et vs Malta"**, moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif gara wkoll fil-kawza ta' **"Franco Buttigieg & Others vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.**

20. Illi b'sentenza deciza mill-**Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Generali et, fit-8 ta' Mejju 2019**, din l-Onorabbli Qorti ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nzammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jircievu l-kera gusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Generali gie kkundannat jhallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjez kollha tal-kawza, u l-istess gie deciz fil-kawza <u>**Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.**</u>

21. Illi fil-kawza **Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Generali et deciza finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru 2019** u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'cirkostanzi simili ghal dawk odjerni, izda fejn il-ksur lamentat

sab l-origini tieghu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u b'hekk xorta wahda japplika l-istess insenjament ghall-kaz odjern, il-Qorti sahansitra laqghat t-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' sebgħa mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti

22. Illi in vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi certament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed jsofri lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom ta' proprjeta kif sanciti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

GHALDAQSTANT ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, sabiex jghidu l-intimati ghalhiex m'ghandhiex:-

(I) **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Josephine Abela (K.I. 183149M) ghall-fond 101, Ponsomby Street, Gzira, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali
tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandha tinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fic-cirkostanzi.

(II) **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.

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

(IV) **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunarji likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

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

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) tas-17 ta' Frar 2022 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

"1. Illi fl-ewwel lok ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu ta' kull wieħed u waħda minnhom fuq il-fond 101, Triq Frederick Ponsomby, Gżira;

2. Illi fit-tieni lok u mingħajr preġudizzju għal dak fuq premess, ir-rikorrenti għandhom ukoll iġibu prova li l-intimata Josephine Abela tassew igawdu minn kirja protetta skond il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;**

3. Illi t-talba li din l-Onorabbli Qorti ssib ksur tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** hija improponibbli għal kull perjodu qabel it-30 t'April 1987 u dan in vista ta' dak stipulat fl-**Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta** u cioe li l-ebda ksur tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 m'għandu jagħti lok għal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin;

4. Illi bla ħsara għall-premess, l-esponent jirrileva wkoll li skond il-*proviso* tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** l-Istat gġandu kull jedd jgħaddi dawk il-liġijiet xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skond l-interess ġenerali. Anke skond il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġeenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli.

   Sewwasew fil-każ odjern id-dispożizzjonijiet tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** u tal-**Kodiċi Ċivili** għandhom (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għaliex huma maħsuba biex jipproteġu l-vijabbilta' ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali fl-interess tal-kummerċ kif ukoll tal-konsommatur; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-inkwilin u tal-poplu konsommatur b'mod ġenerali.

   Jiġi b'hekk, li l-esponent ma jarax kif il-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta** jista' jitqies li jmur kontra l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll;

5. Illi in oltre, bis-saħħa tal-Att X tal-2009 kif emendat bl-Att V tal-2010, mill-1 ta' Jannar 2013 il-valur tal-kera beda jogħla kull tliet snin skont l-**Artikolu 153Ċ tal-Kodiċi Ċivili** (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta);

6. Illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2121, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti ċertament ma jistgħux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skond l-**artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej;

7. Illi hekk ukoll, dejjem skond l-**artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma ħaqqhomx li jkollhom protezzjoni mill-Istat;
8. Illi meħud dan kollu in konsiderazzjoni, kull allegazzjoni li r-rikorrenti qiegħdin isofru piż disproporzjonat hija infondata u insostenibbli;
9. Illi l-Qorti Kostituzzjonali diġa osservat fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Henry Deguara Caruana Gatto et v. L-Avukat tal-Istat et*** (tat-23 ta' Novembru 2020) li l-emendi tal-Att XXVII tal-218, li huma essenzjalment identiċi għall-emendi tal-Att XXIV tal-2021 li jibdlu l-Kap. 69, joffru rimedju ordinarji lis-sidien. Jigi b'dan li jkun intempestiv li għal din l-Onorabbli Qorti fil-prim istanza li tissandaka allegat ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll li jkun seħħ mid-data effettiva tal-emendi qabel mas-sidiem ikunu fittxew dak ir-rimedju ordinarju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Għalhekk, ir-rikorrenti ma jistgħu jippretendu l-ebda ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll għall-perjodu mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem;
10. Illi meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' u dwar l-allegat impossibilita' li tieħu lura l-pussess tal-fond mhumiex ġustifikati. Minn dan kollu jsegwi li ma hemm l-ebda ksur tal-**Ewwel Artkolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-artikolu mhijiex mistħoqqa;
11. Illi kemm-il darba r-rikorrenti kellhom rimedji ordinarji disponibbli għalihom biex iżidu l-kirja u huma trasksuraw milli jikkawtelaw dawn id-drittijiet tagħhom dan hu b'konsegwenza ta' ħadd ħlief tiegħu stess. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw li għandhom kirja baxxa meta kienu huma stess li naqsu milli jħaddmu r-rimedji ordinarji li kienu disponibbli għalihom;
12. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

Għaldaqstant fid-dawl ta' dawn ir-raġunijiet l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom."

Rat ir-risposta ta' Josephine Abela (l-intimata) tat-22 ta' Frar 2022 li permezz tagħha wieġbet is-segwenti:-

"1. Illi preliminarjament l-intimata teċċepixxi illi hi mhijiex il-leġittimu kuntradittur fil-kawża odjerna stante illi r-rikorrenti qed jattakka l-liġijiet tal-kera viġenti u l-ilment tar-rikorrenti huwa wieħed ta' indoli kostituzzjonali li ċertament hija ma kkommettieta. L-eċċipjent dejjem segwiet b'mod skrupluż il-liġijiet viġenti u dejjem ħallset il-kera u ż-

żidiet hekk kif dettat mill-indiċi dwar l-għoli tal-ħajja kif proprju huwa stabbilit fil-liġi;

2. Illi, mingħajr preġudizzju, l-eċċipjenti ma tista' qatt tagħti l-ebda tip ta' rimedju fl-allegata leżjoni tad-dritt fundamentali, li hija ma kkommettietx meta aġixxiet skond il-parametri tal-liġi viġenti matul iż-żmien. Għalhekk l-eċċipjenti m'għandhiex legalment tirrispondi għall-inkostituzzjonalita' *o meno* tal-liġi applikata;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fl-ipotesi li r-rikorrenti sofrew xi leżjoni tad-drittijiet tagħhom minħabba l-promulgazzjoni min-naħa tal-istat tal-liġijiet viġenti, l-eċċipenti m'għandhiex issofri direttament minħabba tali leżjonijiet, liema allegata leżjoni hija indipendenti mill-esponenti stante li hija persuna ta' eta avvanzata ħafna, il-fond in kwistjoni huwa r-residenza alternattiva. Għalhekk isegwi li l-esponenti m'għandhiex issofri minħabba kwalsiasi rimedju li jista' jingħata lir-rikorrenti, u dan peress li jista' jiġi kkawżat preġudizzju serju lill-istess esponenti;

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti teċċepixxi illi r-rikorrenti naqas milli jeżerċita r-rimedji ordinarji mogħtija mil-liġi qabel ma intavola dawn il-proċeduri Kostituzzjonali;

5. Illi r-rikorrenti intavola wkoll rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet **Muscat Joseph et vs Abela Josephine et**, liema rikors iġib in-numru **358/2021 JD2**, li permezz tiegħu r-rikorrenti talab lill-bord jirrevedi l-ammont u l-kundizzjonijiet tal-kera u dan ai termini tal-artiklu 4A(2) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

6. Illi l-fatt li r-rikorrenti intavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera jipprova suffiċjentement li l-liġi tipprovdi għal rimedji ordinarji tant hu hekk li r-rikorrent ħassew il-ħtieġa li jirrikorru għalihom;

7. Illi r-rikorrenti intavola il-proċeduri odjerni bla ma stenna l-eżitu tal-kawża quddiem l-istess bord;

8. Illi mingħajr preġudizzju għal dak ġia eċċepit, l-intimat qiegħdha tgawdi minn kirja li tibbenefika mill-protezzjoni tal-liġi u li hija dejjem aġixxiet skont il-liġijiet viġenti matul it-terminu tal-kirja;

9. Illi għalhekk, mhux fil-kompitu tal-esponenti li twieġeb għal talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali stante li dawn mhumiex obbligi li jorbtu lilha;

10. Illi bla preġudizzju għas-suespost, it-talba għal dikjarazzjoni li l-liġi li permezz tagħha il-kirja in kwistjoni tikseb il-protezzjoni tivvjola d-drittijiet fundamentali sanċiti mill-kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea mhix ġustifikata fil-każ odjern;

11. Illi għal kuntrarju ta' dak espost mir-rikorrent, u bla preġudizzju għas-suespost, l-Att XXIV tal-2021, jipprovdi għal mekkaniżmu fejn permezz ta' rikors sid ta' propjeta mikrija ai termini talistess Kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta, jista' permezz ta' rikors jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kera kif ukoll reviżjoni tal-pagament tal-kera,

proċess li l-istess rikorrenti utilizza fil-kawża bin-numru 358/2021 JD2 quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera;

12. Illi permezz tal-Att XVII tal-2021, l-intendiment tal-legislatur kien li jilħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin;

13. Illi di piu' u mingħajr preġudizzju għas-suespost, muwiex minnu illi hemm impossibilita' sabiex ir-rikorrenti jieħu l-pussess tal-proprjeta' lura u dan għaliex il-liġi tipprovdi kif dan jista' jseħħ;

14. Illi għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija, l-esponenti jitlob umilment lil din l-Onorabbli Qorti biex tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom;

15. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra l-atturi minn issa nġunti in subizzjoni."

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tat-13 ta' Ġunju 2023 fejn ir-Rikors ġie differit għal-lum għas-sentenza.

<u>Punti ta' fatti</u>

1. Din il-kawża tirrigwarda l-fond bin-numru 101, Triq Frederick Ponsomby, Gżira.

2. Ir-rikorrenti akkwistaw dan il-fond *per via di successione*, in kwantu għal nofs indiviż, mill-wirt ta' missierhom Carmelo Teuma fir-rigward tar-Rikorrenti Pauline, Carmen u Lucienne aħwa Teuma, u in kwantu għal nofs indiviż l-ieħor mill-wirt ta' martu Agatha Muscat fir-rigward tar-rikorrent Joseph Muscat (ara ċertifikat tal-mewt ta' Carmelo Teuma a' fol

10 u Dikjarazzjoni Causa mortis ta' l-istess Carmelo Teuma a' fol 30 kif ukoll Dikjarazzjoni Causa Mortis ta' Agatha Muscat tat 13 ta' Marzu 2021 a' fol 11 u l-aġġunta datata 6 ta' Jannar 2022 a' fol 13). Minn naħa tagħhom Carmelo Teuma u Agatha Muscat akkwistaw il-fond in kwistjoni *per via di successione* mill-wirt ta' ommhom Marianna Teuma (ara ċertifikat tal-mewt a' fol 9).

3. Jirriżulta li l-fond in kwistjoni ilu mikri mill-1971 lill-Vincent Abela, illum mejjet, u martu l-Intimata Josephine Abela bil-kera ta' Lm8 fis-sena, ekwivalenti għal €18.63c (ara premessa numru 6 u affidavit tar-Rikorrenti Joseph Muscat a' fol 7 para 6).

4. L-inkwilina Intimata għadha sal-llum tokkupa l-fond *ope legis* b'titolu ta' kera bis-saħħa tal-emendi introdotti fil-Kap. 69 bl-Att XXIII tal-1979 (ara premessa 2 et seq).

5. Fis-sena 2010 il-kera bdiet tgħola skont il-liġi permezz tal-Att X tal-2009 (ara ktieb tal-kera a' fol 69 sa 88). Dan sakemm b'Sentenza mogħtija fil-mori ta' dawn il-proċeduri, preċiżament fis-26 ta' Settembru 2022 (a' fol 56), fuq Rikors numru 358/2021 preżentat mir-rikorrenti a' tenur tal-artikolu 4A, li ġie introdott fil-Kap. 69 bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021, il-Bord li Jirregola l-Kera laqa' t-tieni talba u r-raba talba limitatament u ddikjara li l-kera tal-fond in kwistjoni għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 1.75% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ. Il-Bord konsegwentement awmenta l-kera pagabbli mill-inkwilina Intimata Josephine Abela għall-ammont ta' €5,425 fis-sena pagabbli nkwantu għal

€1,356.25 kull tlett xhur bil-quddiem b'effett mid-data tas-Sentenza. Din is-sentenza ma ġietx appellata u għalhekk hija finali.

6. Jidher li l-kera ġiet dejjem aċċettata mingħajr riżervi.

7. Ma huwiex magħruf jekk il-fond in kwistjoni huwiex wieħed dekontrollat.

__Punti ta' Liġi__

8. Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-rikorrenti qed jilmentaw li l-applikazzjoni tal-provedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti jiksru d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni sanċit fl-Ewwel Artikolu Protokollari tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

9. Dan għaliex il-protezzjoni mogħtijia lill-inkwilini bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 m'humiex ġusti u ma jikkereawx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwlin. Dan stante li l-kera stabbilita bid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili hija waħda irriżorja meta komparat mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq liberu. Ir-rikorrenti jinsistu li b'dan il-mekkaniżmu previst mil-liġi huma qatt ma hu ser jingħataw kirja ekwa għaż-żmien li l-fond ser jibqa' f'idejn l-inkwilin, u b'hekk ir-rikorrenti ġew u qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetá

tagħhom mingħajr ma jingħataw kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond (ara premessi 8 et seq).

10. Ir-raġunijiet mogħtija mir-rikorrenti in sostenn tal-vjolazzjoni protokollari reklamata minnhom, huma l-istess raġunijiet li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u l-emendi bl-Att X tal-2009. Dan għaliex jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust stabbilit fl-imsemmi artikolu protokollari.

11. Tali nterferenza ikkawżata b'dawn id-dispożizzjonijiet ma żżommx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Dan minħabba raġunijiet indikati mir-rikorrenti fil-premessi. Il-Qrati tagħna baqgħu isegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta' Strasburgu (ara espożizzjoni dettaljata tal-prinċipji ġurisprudenzjali stabbiliti mill-Qorti Ewropea kif riflessa fil-ġurisprudenza kostanti tal-**Qrati Maltin fis-Sentenza fl-ismijiet Margaret Caruana et -vs- L-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili [Sede Kostituzzjonali] , per Imħallef Joseph Zammit McKeon, tat-18 ta' Marzu 2021;** ara wkoll fost oħrajn **fl-ismijiet Rita Falzon -vs- Dun Saverin sive Xavier Cutajar et, Qorti Ċivili [Sede Kostituzzjonali], per Imħallef Francesco Depasquale, tal-20 ta' Ottubru 2021**).

12. Bl-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, daħal fis-seħħ l-artikolu 4A fil-Kap. 69. Dan l-artikolu jipprovdi lir-rikorrenti r-rimedju ordinarju li, mill-1 ta' Ġunju 2021, jistghu jadixxu lil-Bord li Jirregola l-Kera, kif hekk għamlu. Dan sabiex jitlob reviżjoni tal-Kera mibdija qabel l-1 Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena jew titterminaha jekk jirriżulta li l-kerreja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A.

13. Dan l-artikolu 4A tal-Kap. 69 huwa simili ħafna għall-artikolu 12B tal-Kap. 158 li ġie wkoll emendat bl-istess Att XXIV tal-2021. Il-**Qorti Ewropea fis-Sentenza fl-ismijiet Cauchi -vs- Malta tal-25 ta' Marzu 2021** sabet li d-diskrezzjoni li l-artikolu 12B jagħti lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex, f'każ li l-kerrej ma jkollux il-mezzi biex iħallas kera f'ammont ta' 2% tal-valur (li huwa l-massimu hemm prefiss), (i) jżid il-kera b'mod gradwali matul is-snin u/jew (ii) jiffissa kera baxxa f'ammont li jista' jkun ferm inqas mil-massimu imsemmi, tħalli lis-Sid jerfa' hu, minflok l-Istat, il-biċċa l-kbira tal-piż soċjali u finanzjarju fil-provvista ta' akkomodazzjoni għall-individwu. Din id-diskrezzjoni għaldaqstant wasslet lil-Qorti Ewropea sabiex tikkonkludi li l-Artikolu 12B ma ġiex imfassal biex jittratta b'mod effettiv u sinifikanti l-kwistjoni tal-interferenza sproporzjonata li tirriżulta mil-liġijiet applikabbli tal-kera. Dan għaliex jippermetti lill-

awtoritajiet ġudizzjarji jagħtu kera inadegwata li ma hiex kapaċi ġġib il-leżjoni fit-tmiema fi żmien raġonevoli (ara paragrafu 83).

14. B'applikazzjoni ta' dan l-insenjament għall-artikolu 4A tal-Kap. 69, li jħaddan proċedura identika għal dik tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, huwa għalhekk meħtieġ li, sabiex jiġi kunsidrat ilment kostituzzjonali u/jew konvenzjonali fir-rigward tar-rimedju mogħti taħt dan l-artikolu, l-istess irid l-ewwel jiġi eżawrit quddiem il-Qrati ordinarji. Dan sabiex il-Qorti Kostituzzjonali tkun f'qagħda li tiddetermina jekk, fid-dawl tal-insenjament mogħti fis-Sentenza imsemmija Cauchi v. Malta, id-diskrezzjoni użata min dawn il-Qrati hijiex jew le leżiva tad-drittijiet fundamentali tar-Rikorrenti.

<u>**Konsiderazzjonijiet**</u>

15. Permezz tal-ewwel eċċezzjoni u t-tieni eċċezzjoni, l-Intimat Avukat tal-Istat qed jeżiġi l-prova tat-titolu tar-Rikorrenti u li l-kirja hija protetta skont il-Kap. 69. Dawn iż-żewġ eċċezzjonjiet ġet irtirati mill-istestt Intimat Avukat tal-Istat fin-nota tiegħu (ara para 7).

16. Il-Qorti sejra għaldaqstant tastjeni milli tieħu konijzzjoni ulterjuri ta' dawn l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet sollevati mill-Initimat Avukat tal-Istat.

17. In kwantu għall-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-inkwilina Intimata jingħad li, kif inhu ben stabbilit, l-inkwilin la jaħti għal-liġi u lanqas jista' joffri rimedju. Il-preżenza tiegħu f'kawżi bħal dawn ma hijiex biex jirrispondi għal liġi leżiva ta' drittijiet fundamentli, jiġi kkundannata għal xi sanzjoni, jiġi addebitat lilu tali leżjoni u l-ħlas konsegwenzjali ta' danni.

Huwa l-Istat li jrid jagħmel dan. Il-preżenza tal-inkwilin f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju. Kif ġie kemm il-darba ribadit, "*kumpens bħal dak għandu jbatih biss l-Istat minħabba li l-ksur li qed iġarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-1979. L-intimati Ganado nqdew b'liġi li tathom jeddijiet ġodda li ma kellhomx fiż-żmien meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika, iżda ma għamlu xejn biex jiksbu dan il-jedd b'mod illegali. Fid-dawl tal-massima qui suo jure utitur neminem laedere videtur, l-Qorti ma tistax issib li l-intimati Ganado jridu jagħmlu tajjeb huma wkoll għall-ħlas tal-kumpens lir-rikorrent minħabba s-sejbien ta' ksur tal-jedd fundamentali tiegħu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid;*

Illi kif inhu miżmum u mgħallem "fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux" (Kost. ***24.2.2012*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Louis Apap Bologna vs Kalċidon Ċiantar et****; u Kost.* ***6.2.2015*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et****)*;"

18. Dan ma jfissirx li l-inkwilin Intimat m'għandhux ikun leġittimu kontradittur f'din il-kawża. Kif sewwa ritenut mil-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) fis-sentenza **Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et** datata 27 ta' Ġunju 2019, "*Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm hija taqbel mat-tezi tal-intimata Camillleri li, ladarba hi agixxiet skont il-ligi, allura m'ghandhiex legalment tirrispondi ghall inkostituzzjonalita tal-ligi jew tehel spejjez tal-kawza, u huwa l-istat li huwa finalment responsabili, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-intimata stante li hi parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza taghha f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integrita` tal-gudizzju. Hi bhala inkwilina tal-fond in kwistjoni ghandha interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilha direttament (ara* ***Evelyn Montebello et vs Avukat Generali et****, Kost 13/07/2018;* ***Sam Bradshaw et vs Avukat Generali et****, Kost 06/02/2015 u* ***Raymond Cassar Torreggiani vs Avukat Generali****, Kost 22/02/2013).*" (ara wkoll **J&C Properties Limited vs Avukat Ġenerali** ċitata supra).

19. Il-Qorti sejra għaldaqstant tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-inkwilina Intimata.

20. Permezz tar-raba, ħames, sitt u sebgħa eċċezzjonijiet, l-inkwilina intimata qed tissolleva l-intempestivitá tal-azzjoni kemm in vista tal-proċeduri li saru quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, illum deċiżi

b'sentenza datata 26 ta' Settembru 2022, kif ukoll għal fatt li "*r-rikorrenti naqas milli jeżerċita r-rimedji ordinarji mgħotija lilu mill-liġi qabel ma ntavola dawn il-proċeduri kostituzzjonali*".

21. Fuq dan il-punt il-Qorti tirreferi għal ġurisprudenza ċitata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Vincent Curmi bhala amministratur tal-eredita` tal-Markiz John Scicluna, Cristiane Ramsay Pergola u Mignon Marshall -vs- Avukat Ġenerali et deċiża fl-24 ta' Ġunju 2016:**

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

Id-diskrezzjoni li ghandha l-Qorti f'dan ir-rigward trid titwettaq b'mod korrett u fl-ahjar interess tal-amministrazzjoni tal-gustizzja sabiex, min-naha wahda l-qrati ta' indoli kostituzzjonali ma jkunux rinfaccjati b'kawzi li

messhom jew setghu tressqu quddiem qrati ohrajn kompetenti jew li dwarhom kienu jezistu rimedji ohrajn effettivi u, min-naha l-ohra, sabiex persuna ma tkunx imcahhda mir-rimedji li ghandha taht il-Kostituzzjoni jew taht il-Konvenzjoni."

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

22. Qabel ma daħħlu fis-seħħ l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, l-artikolu 3 tal-Kap. 69 kien jipprekludi lir-rikkorrenti milli jirrifjutaw li jġeddu,

jgħolli jew jvarjaw il-kondizzjonijiet tal-kera mingħajr il-permess tal-Bord. Il-Bord iżda kien prekluż milli jagħti dan il-permess sakemm ma jissussistux il-kundizzjonijiet espressi fl-artikoli 4 u 9 tal-istess Kap 69 kif kienu viġenti qabel l-emendi ntrodotti bl-Att XXIV tal-2021. Tabilħaqq, kif ġie kemm il-darba osservat fil-Qrati tagħna, il-Bord tal-Kera kien marbut li jiffissa l-kera skont il-ligi, liema kera hija baxxa ħafna meta komparata mal-kera fis-suq.

23. Iktar minn hekk, ir-ripreza tal-fond mikri kienet remota tenut kont tal-kundizzjonijiet li riedu jiġu sodisfatti qabel il-Bord jilqa` talba f'dan is-sens (ara ad eżempju **Ian Peter Ellis et -vs- Avukat Generali et, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu 2015**). Magħdud ma' dan, l-emendi introdotti bl-Att X tas-sena 2009, lanqas ma jisgħu jitqiesu bħala li joffru rimedju effettiv għall-lanjanzi tar-rikorrenti. Dan kemm minħabba d-diskrepanza sostanzjali bejn l-awment kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll minħabba d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531F li għamluha remota l-possibilitá li r-rikorrenti tirriprendi l-pussess tal-fond tagħhom.

24. Huwa evidenti għalhekk li, b'applikazzjoni għal prinċipji su esposti, dawn ir-rimedji ordinarji ma jistgħux jitqiesu bħala li huma effettivi għall-lanjanzi tar-Rikorrenti.

25. Mhux l-istess jingħad għar-rimedji disponibbli bis-saħħa tal-Artikolu 4A kif introdott fil-Kap. 69 bl-Att XXIV tal-2021. Permezz ta' dan l-Artikolu, sa mill-1 ta' Ġunju 2021 r-rikorrenti setgħa, kif hekk għamel,

jadixxi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolob reviżjoni tal-Kera mibdija qabel l-1 Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena jew jitterminaha jekk jirriżulta li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A.

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

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

27. Il-Qorti tara għalhekk li din l-eċċezzjoni, safejn tirrigwarda r-rimedju disponibbli bis-saħħa tal-Artikolu 4A kif introdott fil-Kap. 69 bl-Att XXIV tal-2021, issib fondament iżda biss mid-data tal-applikabbilita ta' dan l-Artikolu. Dan jiġifieri mill-1 ta' Ġunju 2021. Dan għaliex l-artikolu 4A ma

jindirizzax vjolazzjonijiet tad-dritt kostituzzjonali u protokollari li seħħew bl-operat tal-artikolu 3 tal-Kap. 69 sad-data t'applikazzjoni tal-artikolu 4A, ossia l-1 ta' Ġunju 2021.

28. Kif anke osservat drabi oħra minn dawn il-Qrati, "*l-Artikolu 12B tal-Kap.158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-rikorrenti li diga' sehh. Huwa relevanti ghall-finijiet tar-rimedju li jista' jinghata ghall-futur. Ghalhekk ghal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti ghal rimedju ghal ksur tad-drittijiet fundamentali qabel id-dhul tal-ligi imsemmija, dina l-Qorti tista' takkorda kumpens mahsub biex jindirizza l-hsara gja mgarrba minnhom.*" (Ara **Sentenza fl-ismijiet Matthew Said et vs Alfreda sive Frida Cishahayo et, Qorti Ċivili Prim' Awla [Sede Kostituzzjonali], tat-30 ta' Ottubru 2019**). Bl-istess mod ġie osservat li "*L-introduzzjoni tal-Art 12B tal-Kap 158 hija ntiza unikament sabiex taghmel tajjeb ghall-futur mhux ghal vjolazzjonijiet imgarrba fil-passat. Ghalhekk, fir-relazzjonijiet futuri ta' bejniethom, il-partijiet ghandhom ikunu gwidati mill-emendi l-aktar recenti.*" (Ara **Sentenza fl-ismijet Giovanna Bartoli vs Carmelo Calleja et, Qorti Ċivili Prim' Awla [Sede Kostituzzjonali], tat-28 ta' Novembru 2019**).

29. Fid-dawl ta' dawn ir-raġunijiet, il-Qorti sejra tilqa' limitatament ir-raba', ħames, sitta u sebgħa eċċezzjoni tal-inkwilin Intimat billi tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont il-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Kap. 319, safejn dawn jolqtu t-talbiet għal dikjarazzjoni ta' vjolazzjonijiet li setgħu

seħħew bl-operat tal-artikolu 3 tal-Kap. 69 mid-data tal-applikazzjoni tal-artikolu 4A, jiġifieri l-1 ta’ Ġunju 2021. Konsegwentement din il-Qorti se tiddeklina milli tqis it-talbiet rimedjali għal vjolazzjonijiet li setgħu seħħew wara din id-data tal-1 ta’ Ġunju 2021.

30. Il-Qorti sejra issa tgħaddi biex tikkunsidra l-mertu.

31. Safejn l-azzjoni tolqot l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta u tal-Att X tal-2009 <u>kif kienu viġenti qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021</u>, il-fatti tal-każ in diżamina huma identiċi għal dawk ravviżati fid-diverżi sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qrati tagħna ċitati fis-sentenza **Margaret Caruana et vs L-Avukat Ġenerali et** su riferuta. Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali hemm esposti. Isegwi li fil-każ tal-lum din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f’kawżi ta’ din ix-xorta u f’ċirkostanzi simili, u ċioe li dawn kienu leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

32. <u>Safejn l-azzjoni tolqot l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 mid-data tal-applikazzjoni tal-artikolu 4A, jiġifieri l-1 ta’ Ġunju 2021 il-quddiem</u>, il-Qorti kif ġia ingħad sejra tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont il-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Kap. 319. Dan għaliex min dik id-data ir-Rikorrenti setgħu, kif hekk għamlu, ddisponew ruħhom mill-imsemmi artikolu 4A tal-Kap. 69 kif introdott bl-Att XXIV tal-2021. Għal raġunijiet ġia esposti supra, l-artikolu 4A ma jistgħax jiġi mpunjat kostituzzjonalment u/jew

konvenzjonalment qabel l-ewwel tiġi segwita l-proċedura hemm adoperata.

33. Il-Qorti sejra għalhekk tilqa' l-ewwel talba Attriċi limitatament għall-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 kif kienu viġenti qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021.

34. Il-Qorti sejra issa tgħaddi biex tikkunsidra t-talbiet rimedjali.

35. Bħala rimedju għal din il-vjolazzjoni, ir-rikorrenti qed jitolbu lil Qorti tordna, tillikwida u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat għal kumpens u danni sofferti minnhom (ara talba 2 sa 4) u tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xieraq (ara l-aħħar parti tat-talba 1).

36. Din il-Qorti tara li dawn it-talbiet rimedjali huma bbażati fuq l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni li jipprovdi dritt għar-rimedju effettiv quddiem Qorti Nazzjonali.

37. Għal raġunijiet ġia fuq rilevati, dawn it-talbiet huma issa ċirkoskritti għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Il-Qorti għaldaqstant tara li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021.

38. Għal likwidazzjoni ta' kumpens xieraq il-Qorti taqbel mar-rikorrenti li għandha tapplika l-istess konsiderazzjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEBD) fil-paragrafi 101-109 tas-sentenza **Cauchi v.**

Malta ġia su riferuta (ara nota a' fol 74 et seq). Dan iżda sal-1 ta' Ġunju 2021 u fir-rigward tan-nofs indiviż appartenenti lir-Rikorrenti Pauline, Carmen u Lucienne aħwa Teuma, mis-sena li fiha miet missierhom, jiġifieri mill-2004 filwaqt li fir-rigward tan-nofs indiviż l-ieħor appartenenti lir-rikorrenti Joseph Muscat, mis-sena li mietet martu, jiġifieri mill-2020. Dan għaliex minkejja dak li tgħid il-liġi, f'ebda ħin ma nġiebet xi prova ta' opposizzjoni minn naħa tal-Awturi tagħhom, bħal ma per eżempju ma aċċettawx il-kera jew għamlu xi intimazzjonijiet legali jew kawżi li minħabba r-reġim legali qatt ma setgħet issir ġustizzja magħhom. L-anqas ma jirriżulta li meta saret il-kirja kienu mhedda minn xi xorta ta' rekwizzjoni u allura ma kellhomx għazla. Kif ġie kemm il-darba ribadit min din il-Qorti, biex l-eredi f'kawżi bħal dan in eżami ikunu f'posizzjoni li jinsistu fuq it-telf monitarju tal-awturi tagħhom, ai fini biss ta' kumpens, għandu jiġi eżaminat il-komportament tal-istess awturi. Altru li l-awtur ta' dak li jkun sa mill-bidu tal-iskadenza taċ-ċens jew kirja, ikun għamel dak kollu possibbli biex skont il-liġi jirrevendika d-drittijiet proprjetarji tiegħu però dejjem sab l-ostaklu fil-liġi, u altru awturi, li minkejja dak li tgħid il-liġi, baqgħu qatt ma għamlu xejn. Jista' jkun minħabba letarġija jew għax addirittura kienu kuntenti bil-presenza tal-okkupant fil-proprjetá tagħhom. Ai fini ta' kumpens biss, is-suċċessuri tal-awturi f'kawżi ta' din ix-xorta, ma jistgħux jikkapitalizzaw mill-passivitá tal-awturi tagħhom.

39. Fl-evalwazzjoni minnha tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikant bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, l-

QEBD fis-sentenza **Cauchi vs Malta** qieset, sa fejn kien xieraq, il-valuri lokatizzji fis-suq Malti tal-proprjetá matul il-perjodi rilevanti. Hija wkoll ikkunsidrat l-għanijiet leġittimi u l-"interess pubbliku" ta' dawn ir-restrizzjonijiet li jiġġustifikaw kumpens anqas mill-kumpens sħiħ li altrimenti jkun dovut skont il-valur tas-suq ħieles. F'dan ir-rigward il-QEBD nnotat li l-miżuri kontestati f'kawżi ta' din ix-xorta ġew meqjusa li kellhom bħala għan leġittimu l-protezzjoni soċjali tal-kerrejja. Il-QEBD madankollu sabet ukoll li l-ħtieġa u l-interess ġenerali għal din il-protezzjoni li setgħet kienet eżistenti f'Malta fis-sena 1979 (meta l-liġi daħlet fis-seħħ bl-Att XXIII) battiet matul il-kors tat-tlett deċenji li segwew min dik is-sena. F'dan l-isfond il-QEBD qieset li għall-finijiet tal-għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizzi <u>jitnaqqsu b'madwar 30% abbazi ta' dak l-għan leġittimu.</u> Il-QEBD żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta' interess pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis.

40. Il-QEBD aċċettat ukoll li l-proprjetá, kieku ma kienetx hekk suġġetta għal din il-leġislazzjoni impunjata, mhux bilfors kienet sejra tinkera matul il-perjodu kollu. Dan speċjalment fid-dawl ta' kif sploda s-suq tal-propjeta' riċentement. Il-QEBD għaldaqstant qieset bħala aċċettabli li <u>jitqies li t-telf attwali kien inqas min dak iddikjarat, b'mill-inqas 20%.</u>

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

applikabbli bl-istess liġi. Dan peress li l-applikant stess għażel minn jeddu li ma jżidx il-kera għal perjodu taż-żmien miftiehem.

42. Il-QEBD kkunsidrat li għandu jiġi mnaqqas ukoll l-ammont globali mogħti mil-Qorti nazzjonali, liema ammont jibqa' pagabbli lill-applikant jekk ma jkunx għadu ġie hekk mħallas lilu.

43. Fl-aħħar nett, il-QEBD tenniet li, in virtù ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, <u>ma dan l-ammont għandu jiżdied ħlas ta' 5% imgħax darba waħda biss</u>. Dan sabiex jagħmel tajjeb għat-telf tal-valur tal-kumpens matul iż-żmien minħabba kundizzjonijiet ekonomiċi nazzjonali bħal livelli ta' inflazzjoni u rati ta' interess.

44. Din il-Qorti għaldaqstant issib xieraq li l-kumpens dovut lir-rikorrenti jammonta għal ħamsa u erbgħin elf ewro (€45,000).

45. Dan l-ammont għandu sintendi jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, kif jixhed ismu stess, qed jirrappreżenta l-Istat. Kif ġia ingħad supra l-preżenza tal-inkwilin f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju (ara fost oħrajn **Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et datata 27 ta' Ġunju 2019**).

Decide

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

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel u t-tieni eċċezzjoni tal-Intimat Avukat tal-Istat;

Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-Intimat Avukat tal-Istat safejn dawn huma inkompatibbli ma din is-sentenza;

Tilqa' limitatament ir-raba', ħames, sitt u seba' eċċezzjoni tal-inkwilina Intimata billi, a tenur tal-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Kap. 319, tiddeklina milli tqis it-talbiet għal vjolazzjonijiet li setgħu seħħew wara l-1 ta' Ġunju 2021;

Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-inkwilina Intimata safejn dawn huma inkompatibbli ma' din is-sentenza;

Tilqa' limitatament l-ewwel talba billi tiddikjara u tiddeċiedi li l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 <u>kif kienu viġenti qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021</u>, lledew id-drittijiet fundamentali tar-Rikorrenti kif sanċit fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Tilqa' limitatament t-tieni talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta <u>kif kienu viġenti qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021</u>, sal-1 ta' Ġunju 2021;

Tilqa' t-tielet talba u r-raba talba billi tillikwida l-istess kumpens u danni fl-ammont ta' hams u erbghin elf ewro (€45,000) u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati fl-ammont ta' bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

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

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

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur