b'konsegwenza tal-intervent leġislattiv tal-Istat Malti, inħoloq żbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet – ċertament għal dawn il-leżjonijiet għandu jkun hemm kumpens – ir-rikorrenti mhumiex jirċievu kera skont il-valur lokatizju tal-fond fis-suq – l-Istat għal diversi snin ma wera l-ebda ħeġġa sabiex jintroduċi l-bidliet leġislattivi meħtieġa sabiex din is-sitwazzjoni tas-sidien tal-proprjetajiet bħar-rikorrenti tiġi rranġata, u meta eventwalment iddaħħlu emendi leġislattivi, dawn ma kinux suffiċjenti biex jindirizzaw is-sitwazzjoni inġusta li jinsabu fiha sidien bħar-rikorrenti

MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-13 ta' Ottubru, 2021

Rikors Numru 85/2020 LM

Mario Pace (K.I. 401664M); Rita mart John Urry (K.I. 372858M); Mary Rose mart Carmel sive Charles Schembri (K.I. 296757M)

vs.

Avukat tal-Istat; Marija Assunta Grima (K.I. 807439M)

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors Kostituzzjonali imressaq fit-18 ta' Mejju, 2020 mir-rikorrenti **Mario Pace (K.I. 401664M), Rita mart John Urry (K.I. 372858M), u Mary Rose mart Carmel sive Charles Schembri (K.I. 296757M)**, [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], li ssottomettew dan li ġej:

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond* ***123, Moira, Triq il-Liedna, Fgura,*** *li l-mejjet missierhom Salvatore Pace kien wiret mingħand missieru Carmelo Pace;*

2. *Illi l-wirt ta' Salvatore Pace iddevolva fuqhom permezz ta' testment* unica charta *tas-16 ta' Ottubru, 2015 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala* ***"Dokument A"****;*

3. *Illi l-armla ta' Salvatore Pace irrinunzjat għall-eredità tal-mejjet żewġha favur uliedha r-rikorrenti odjerni tramite att pubbliku tal-31 ta' Ottubru, 2017 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar illi kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala* ***"Dokument B"****;*

4. *Illi b'kuntratt ta' dikjarazzjoni* causa mortis *tal-1 ta' Novembru, 2017 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar, l-esponenti ddikjaraw il-fond 123, Moira, Triq il-Liedna, Fgura, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala* ***"Dokument Ċ"*** *lid-Direttur tat-Taxxi bħala proprjetà li ppreveniet lilhom mill-wirt ta' missierhom;*

5. *Illi l-imsemmi fond kien mikri lill-mejjet żewġ Marija Assunta Grima minn qabel l-1980 minn missier ir-rikorrenti Salvatore Pace bil-kera ta'* ***LM80*** *fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem kull Marzu ta' kull sena, u llum bil-kera ta'* ***€209.00*** *fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009;*

6. *Illi l-fond in kwistjoni* ***mhux fond dekontrollat,*** *skont ċertifikat hawn anness u mmarkat bħala* ***"Dokument D"****;*

7. *Illi l-kera li l-intimata Grima effettivament qed tħallas huwa ta'* ***€100.86*** *fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema dispożizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009;*

8. *Illi skont l-Att X tal-2009, il-kera massima li huma jistgħu jirċievu mill-1 ta' Jannar, 2019 huwa ta' €209.00 fis-sena;*

9. *Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawża minnhom ma setgħux qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kinux dekontrollati ossia li ma jaqgħux taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma setgħu qatt jiżbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu, 1914;*

10. *Illi ai termini tal-istess liġi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, ir-rata tal-kera għandha tiżdied biss kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni skont l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar, 2022, liema awmenti huma tenwi għall-aħħar;*

11. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilina Grima bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni, iktar u iktar meta l-imsemmija inkwilina għandha lil bintha Maria Carmela Grima (K.I. 255766M) li tabita magħha fil-fond in kwistjoni u li tippretendi li wara l-mewt t'ommha hija tiret il-kirja tal-fond in kwistjoni;*

12. *Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura tal-proprjetà, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għajxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini kkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti;*

13. *Illi r-rikorrenti m'għandux rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huwa ma jistax iżid il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huma jistgħu jitolbu li jirċievu huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

14. *Illi dan kollu ġia ġie determinat fil-kawżi* ***Amato Gauci vs Malta no. 47045/06 deċiża 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 deċiża fit-12 ta' Ġunju, 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta, applikazzjoni nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju, 2015; Anthony Debono et vs Avukat Ġenerali et, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju, 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru, 2019;***

15. *Illi ġialadarba r-rikorrenti qed isofri minn nuqqas ta'* "fair balance" *bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż* ***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 għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju tal-proporzjonalità kif deċiż* ***f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 §27 u 44 tal-21 ta' Diċembru, 2010.***

16. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenzi flagranti mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjetà tiegħu 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 bħala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll 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 lanqas huwa ġust u ekwu illi l-fond in kwistjoni għandu jkollu l-istess valur lokatizju impost bil-liġi ai termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

18. *Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandu jirċievi, b'tali mod li bid-dispożizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Liġijiet 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 taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru.1 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi dikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġà ġie deċiż mill-**Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża Amato Gauci vs Malta – deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta, deċiża fit-30 ta' Lulju, 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.***

19. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġà kellha okkażjoni tikkummenta diversi drabi f'każi li rrigwardaw lil Malta li għalkemm mhemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li individwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjetà għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għal ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża **"Ghigo vs Malta", deċiża fis-26 ta' Settembru, 2006**, il-Qorti sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjetà tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (55) Euro fis-sena bħala kera. Fis-sentenza **"Fleri Soler et vs Malta"** mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif ġara ukoll fil-kawża ta' "**Franco Buttigieg & Others vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru, 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar, 2018.***

20. *Illi b'sentenza deċiża mill-**Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Ġenerali et, fit-8 ta' Mejju, 2019,** din l-Onorabbli Qorti ddeċidiet illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu kera ġusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Ġenerali ġie kkundannat iħallas danni ta' €20,000, lir-rikorrenti oltre l-ispejjeż kollha tal-kawża, u l-istess ġie deċiż fil-kawża **Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima***

et vs Avukat Ġenerali et, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru, 2019 *fejn il-kumpens likwidat favur tar-rikorrenti u pagabbli unikament lill-Avukat Ġenerali kien dak ta' €35,000.*

21. *Illi fil-kawża* ***Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olaf Attard et vs Avukat Ġenerali et deċiża finalment mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru, 2019*** *u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'ċirkostanzi simili għal dawk odjerni, iżda fejn il-ksur lamentat sab l-oriġini tiegħu fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'hekk xorta waħda japplika l-istess insenjament għall-każ odjern, il-Qorti saħansitra laqgħet it-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' seba' mitt euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti;*

22. *Illi in vista tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi ċertament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed isofri leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu ta' proprjetà kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess għandha tagħmel din l-Onorabbli Qorti u għandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfaċenti għall-ksur lamentat, tordna l-iżgumbrament tal-intimati Mizzi mill-fond de quo.*

Għaldaqstant *ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:*

(i) ***Tiddikjara u tiddeċiedi*** *illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Marija Assunta Grima (K.I. 807439M) għall-fond 123, Moira, Triq il-Liedna, Fgura, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandhom jingħataw ir-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż l-iżgumbrament tal-intimata Marija Assunta Grima (K.I. 807439M) mill-fond de quo;*

(ii) ***Tiddikjara u tiddeċiedi*** *illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-*

Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni wkoll ai termini tal-liġi.

(iii) ***Tillikwida*** *l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-liġi;*

(iv) ***Tikkundanna*** *lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-liġi, bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.*

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

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'] li ġiet ippreżentata fid-9 ta' Ġunju, 2020, fejn eċċepixxa:

1. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara tat-titolu tagħhom sabiex juru li huma sidien tal-fond in kwistjoni kif qed jallegaw fir-rikors promutur. F'dan ir-rigward għandhom ukoll jindikaw id-data preċiża ta' meta saru s-sidien tal-fond għaliex l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom jista' jiġi kkunsidrat minn dik id-data u mhux qabel;*

2. *Illi preliminarjament ukoll, għandhom jiġu indikati l-artikoli mill-Kap. 69 u mill-Att X tal-2009 li skont ir-rikorrenti qed jiksrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà msemmija;*

3. *Illi fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

4. *Illi peress li r-rikorrenti qed jinvokaw il-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-esponent qed jeċċepixxi l-improponibbilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan għal żewġ raġunijiet prinċipali:*

    a) *L-ewwel għaliex il-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li hi liġi li daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju, 1931 u skont ma jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni:* "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) ...".

b) *It-tieni għaliex dan l-artikolu 37 jitkellem biss dwar teħid forzuż, jiġifieri b'mod obbligatorju, u dan mingħajr ma jagħmel referenza għad-dritt tat-tgawdija tal-proprjetà – kuntrarjament għal dak li jagħmel l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Isegwi għalhekk li l-Artikolu 37 joffri ħarsien lil dak li jkun unikament meta hemm teħid tal-proprjetà minħabba xi effett ta' xi att tal-Istat. Skont din id-dispożizzjoni tal-Kostituzzjoni, l-istess protezzjoni mhux mogħtija meta jkun hemm interferenza fid-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà. Illi l-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet <u>Nazzareno Galea et vs Giuseppe Briffa</u>, deċiża fit-30 ta' Novembru, 2001, osservat illi:*

"Una volta din il-Qorti waslet għall-konvinċiment illi l-każ taħt eżami hu wieħed ta' privazzjoni tat-tgawdija u mhux ta' teħid tal-proprjetà u konsegwentement ma jaqax fl-orbità tal-Artikolu 37, mhux il-każ li tinvestiga oltre jekk il-kumpens mil-liġi stabbilit għal dik il-'privazzjoni tat-tgawdija' kienx wieħed xieraq."

5. *Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Illi tajjeb li jiġi nnutat li l-Istat ħa miżura li tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fejn irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li jibqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien qua prorjetarji tal-fond. Fid-dawl ta' dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruħhu fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u għandu jiġi miċħud;*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għall-paragrafu preċedenti, dato ma non concesso li l-artikolu 37 japplika għal dan il-każ, xorta waħda ma hemm ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante li l-fatti tal-każ preżenti ma jikkostitwixxux teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjetà iżda jikkostitwixxu biss kontroll ta' użu ta' proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea;*

7. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni*

tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestement mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;

8. *Il-liġjiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;*

9. *Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt lil xi ħadd jirċievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta'* social housing*, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;*

10. *Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta'* social housing*. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċioe li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' "<u>Amato Gauci vs Malta"</u> irrikonoxxiet li: "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable.*" Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet <u>Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et</u> tas-27 ta' Jannar, 2017 qalet hekk:* "Huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom marġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles."

11. *Illi jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar;*

12. *Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;*

13. *Illi jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu preġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rimedjat bit-tneħħija tal-artikoli tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupanta. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa, u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex*

imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanta;

14. *Illi l-artikolu 1531F tal-Kap. 16 jagħti tifsira ta' min hu l-inkwilin ta' fond residenzjali u meta wieħed jixtarr dan l-artikolu, jirriżulta kemm huwa infondat l-ilment tar-rikorrenti meta jgħidu li m'għandhomx speranza reali li qatt jiksbu lura l-pussess effettiv tal-fond;*

15. *Xieraq jiġi sottolineat li dan il-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti jew l-antekawża tagħhom u l-inkwilina u l-mejjet żewġha u ħadd ma impona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera bil-fors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (vide* ***Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et****, deċiż nhar it-13 ta' April, 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti setgħu jagħżlu dak iż-żmien, bħal ibiegħu l-fond jew jikru l-fond bħala fond kummerċjali;*

16. *Illi rigward l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ġie deċiż f'kawżi oħra ta' din ix-xorta, ma hemm l-ebda ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Inoltre, fir-rigward ta' dan l-artikolu, ir-rikorrenti ma ssodisfawx l-element importanti sabiex tiskatta l-applikabilità ta' tali provvediment. Dawn l-artikoli jissottolineaw li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet għandhom jiġu assigurati mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikoli msemmija;*

17. *Illi sabiex ir-rikorrenti jistgħu jallegaw li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom ai termini tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, iridu juru wkoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta'* 'like with like' *u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;*

18. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promutur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fundamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

3. Rat ir-Risposta tal-intimata **Marija Assunta Grima (K.I. 807439M)** [minn issa ʼl quddiem ʻl-intimata Grimaʼ] li ġiet ippreżentata fit-22 taʼ Ġunju, 2020, fejn eċċepiet:

1 *Illi ma jeżisti l-ebda prinċipju sagrosant li l-valur tas-suq huwa l-kriterju li fuqu għandha tiġi deċiża l-kirja taʼ fond. Fʼkirjiet bħal dawn għadu bl-ebda mod ma ġie revokat il-Kap. 116 tal-Liġijiet taʼ Malta jew bʼxi mod ġie attakkat kostituzzjonalment;*

2 *L-esponenti tagħmel tagħha u tipparteċipa fl-eċċezzjonijiet mogħtija mill-Avukat tal-Istat għal din l-azzjoni;*

3 *Illi l-esponenti tħoss illi għandha tagħmel nota spjegattiva speċjalment tal-ewwel eċċezzjoni. Hemm differenza bejn meta wieħed ikun jistaʼ jitteħidlu l-post mill-awtoritajiet bʼmod forzat jew anke bʼmod* de facto *u jiġi spossessat u allura <u>fʼdak il-mument</u> huwa xieraq illi huwa għandu jitħallas bi prezz daqslikieku dakinhar iddeċieda li jbiegħu fuq is-suq ħieles. Ma kien iżommu xejn milli jbiegħ l-istess fond bi prezz baxx għax mʼhemm l-ebda liġi fid-dinja li timponi lil xi ħadd li jbiegħ proprjetà tiegħu hi xʼinhi bi prezz li huwa dak tas-suq. Iġifieri ffissat fittizjament mill-komunità. Anke d-definizzjoni tal-liġi Maltija fuq id-dritt tal-proprjetà huwa effettivament fʼdan is-sens. Il-fatt li fʼMalta għandna liġi minħabba l-boll li d-dikjarazzjoni tal-prezz ma tistax tkun inqas minn tali ammont ma jfissirx li bejn il-partijiet fʼdak il-bejgħ ma jistax ikun wasal għall-ammont inqas li jieħu l-venditur. L-unika ħaġa hija li jkollu jħallas taxxa għall-ammont li jiddeċiedu l-awtoritajiet tal-gvern u ma jkun hemm l-ebda ksur jekk ikun hemm differenza taʼ 15%.*

4 *Illi l-prezz tas-suq jistaʼ jkollu rilevanza fil-bejgħ u x-xiri imma fejn tiġi l-kwistjoni tal-kiri tal-fond hemm differenza. Il-fond jibqaʼ kompletament tas-sid u skont l-esperjenza Maltija dejjem jogħla l-valur tiegħu minħabba li l-inflazzjoni tbaxxi l-valur intrinsiku tal-flus u jgħolli l-valur tal-proprjetà immobiljari u dik hija verament is-sitwazzjoni li s-sid jibqaʼ s-sid, jibqaʼ l-proprjetarju u konsegwentement il-valur ma jistax ibiegħu daqs kemm qiegħed ibiegħu llum imma xʼutli leġittimament jiddeċiedi li jistaʼ minn dak il-fond.*

5 *Jistaʼ ma jkunx. Jekk wieħed jara kif ġiet deċiża r-rata tal-kirja isib li kienet il-Kamra tal-Periti. Dan huwa stat illegali li l-kamra tal-periti tiddeċiedi kif għandu jiġi deċiż il-prezz taʼ kirja. Apparti, li jekk ikun hemm tliet periti individwali fl-istess post jistgħu jagħtu tliet stimi taʼ valur differenti, però meta imbagħad jiġu għall-formula kif tiġi kkalkulata l-kera dawn joqogħdu fuq id-direttivi li tagħtihom il-kamra tal-periti.*

6 *Il-leġislazzjoni sussidjarja tingħata bis-saħħa tal-Parlament kemm-il darba l-Parlament jiddelega dak il-poter. Fejn xi ħadd jagħmel regoli li ma jkunux skont*

il-jedd tal-jedd f'demokrazija parlamentari jkunu nulli u bla effett. Però hawnhekk nibqgħu għaddejjin li dak li jgħid il-perit huwa vanġelu. Dan huwa effettivament legali u żbaljat.

7 *Illi l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem jagħmel eċċezzjoni importanti ħafna. Fil-ġurisprudenza kollha jinstab illi l-Istat għandu* wide margin of appreciation *fejn jidħol dan il-poter għall-iskopijiet soċjali. Dak l-artikolu ma kienx artikolu li kkonsagra l-kapitaliżmu fost id-drittijiet fundamentali tal-bniedem. Veru u l-avukat sottoskritt jgħid b'ċerta konvinzjoni li matul il-medda tas-snin il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem inbidlet fil-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Patrimonjali tal-Bniedem. Jekk wieħed jara l-ammonti tad-danni li jingħataw fil-każijiet tal-proprjetà mqabblin ma' danni pekunjarji u morali sofferti minn min anke kien ikkundannat il-ħabs għal żmien twil jinduna kemm effettivament il-bilanċ li tant titkellem fuqu l-Qorti Ewropea sar ixaqleb favur il-proprjetà. Però dak l-artiklu jekk għandu jiġi interpretat sewwa kif kien jiġi interpretat qabel irid iħalli u jara ċ-ċirkostanzi tal-każ. Hawnhekk qed nagħmlu biss ħarsa lejn il-bini u t-talba hija indikattiva b'dak il-mod. Min-naħa l-oħra, x'inhuma l-konsegwenzi ta' mara armla li għandha anke mill-karta tal-identità età li qabżet il-81 sena, wieħed jara kemm jista' jreġi l-argument li wżat il-Qorti Ewropea fil-każ ta' Malta li l-i*standard of living *ogħla. X'se jingħad issa fuq l-i*standard of living *f'Malta wara l-pandemija li għadna għaddejjin minnha? Ta' min ifakkar li meta nkitbet oriġinarjament il-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem verament kienet qed tħares lejn il-bniedem. Bl-Ewwel Protokoll bdiet tħares lejn il-but però anke dak iż-żmien kellha tagħmel konċessjoni għal dawk li huma verament it-tbatijiet soċjali li l-Istat kellu jħabbat wiċċu magħhom u jsib soluzzjoni għalihom. Illum spiċċat lejn il-but biss, u dan meta mħallef fil-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem sar job imħallas tajjeb ħafna, u mhux post fejn il-ġudikanti jridu jagħmlu sagrifiċċju, bħal żmien Rysdall, Cremona u anke Giuseppe Mifsud Bonnici. Qabel kien għall-prestiġju, illum għall-but.*

8 *Min għandu l-proprjetà qisu jinsa li kellu xorti li kellu permess mogħti mill-awtorità pubblika biex jibni u jiżviluppa, u l-valur ta' dak il-permess qisu ma jiswa xejn. Dan iġib li* "agħtini iva, u nagħti le". *Kieku ma ngħatawx il-permessi tal-bini, fejn hemm il-bini, kienet tibqa' għalqa jiżirgħu fiha l-qamħ, silla jew patata. Is-sid ħaqqu kumpens skont l-*input tiegħu *imma mhux dak jiġri mingħajr ma jerfa' seba' wieħed.*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat dak li qalu x-xhieda fl-*affidavits* ippreżentati minn uħud mill-partijiet.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-28 ta' Mejju, 2021, fejn l-avukati difensuri tal-partijiet ingħataw l-opportunità li jagħmlu noti ta' sottomissjonijiet.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mill-intimata Maria Assunta Grima u mill-Avukat tal-Istat.

<u>Provi u riżultanzi</u>

4. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tat-testment *unica charta* tas-16 ta' Ottubru, 2015 ta' Salvatore u Carmela Pace fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar[1], kopja ta' att pubbliku tal-31 ta' Ottubru, 2017 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar, li permezz tiegħu Carmela Pace rrinunzjat għall-eredità ta' żewġha[2], kopja ta' kuntratt ta' dikjarazzjoni *causa mortis* tal-1 ta' Novembru, 2017 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar, li permezz tiegħu r-rikorrenti ddenunzjaw il-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri 123, Moira, Triq il-Liedna, Fgura[3] [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], kopja tal-irċevuta tal-ħlas tad-debita taxxa *causa mortis*[4], ċertifikat maħruġ minn Identity Malta li juri li l-fond ma kienx dekontrollat[5], kif ukoll kopja tar-rapport tal-perit *ex parte* Reuben Cauchi

[1] *A fol.* 8 tal-proċess.
[2] *A fol.* 11 tal-proċess.
[3] *A fol.* 13 tal-proċess.
[4] *A fol.* 16 tal-proċess.
[5] *A fol.* 19 tal-proċess.

dwar l-istat tal-fond u l-valur tiegħu.[6] Fir-rapport tiegħu l-Perit Cauchi seta' jikkostata li l-fond mhuwiex miżmum fi stat ta' manutenzjoni tajba, u għandu bżonn xogħol estensiv, partikolarment sabiex jiġu indirizzati problemi ta' moffa u ta' ingress tal-ilma. Il-Perit Cauchi jistma l-valur tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà fis-somma ta' mitejn u għaxart elef Euro (€210,000).

5. Ir-rikorrent **Mario Pace** fl-*affidavit* tiegħu[7], spjega li huwa flimkien ma' ħutu, huma proprjetarji tal-fond 123, 'Moira', Triq il-Liedna, il-Fgura li missierhom Salvatore kien wiret mingħand missieru Carmelo Pace. Ir-rikorrent Pace spjega li hu u ħutu għandhom terz kull wieħed mill-fond, wara li l-wirt ta' missierhom iddevolva fuqhom permezz ta' testment *unica charta* tas-16 ta' Ottubru, 2015 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar. Ir-rikorrent spjega li ommu Carmela Pace kienet irrinunzjat għall-eredità ta' żewġha, u għalhekk il-fond iddevolva favur it-tliet uliedha, ir-rikorrenti. Mario Pace spjega li l-fond inkwistjoni kien inkera lir-raġel ta' Maria Assunta Grima qabel l-1980, minn missieru Salvatore bil-kera ta' LM80 fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem, f'Marzu ta' kull sena[8], u din il-kera llum għoliet għal €209 fis-sena, minkejja li l-intimata baqgħet tħallas ir-rata antika ta' kera ta' €100.86. Ir-rikorrent Pace qal li l-kera li r-rikorrenti qegħdin jirċievu fil-preżent mhijiex kera tas-suq, għaliex il-fond jista' jinkera b'rata ta' €500 fix-xahar fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Ix-xhud qal li l-fond ma kienx dekontrollat, u għalhekk missieru ma setax jikri l-fond bil-kera tas-suq fl-1980, iżda b'rata ta' kera li setgħet titqies ġusta fl-4 ta' Awwissu, 1914. Qal li dan huwa inġust u leżiv tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, għaliex minkejja li l-fond jiswa eluf ta' Euro, qiegħed jinkera bir-rata

---

[6] *A fol.* 20 tal-proċess.
[7] *A fol.* 41 tal-proċess.
[8] Din l-informazzjoni ftit li xejn tagħmel sens – LM80 fis-sena jiġu €186.34 u għalhekk anki qabel l-għoli tal-kera, l-intimata Grima kellha tħallas aktar minn hekk. Huwa ferm aktar probabbli li għandha raġun l-intimata Grima li fix-xhieda tagħha qalet li l-kera kienet ta' LM45 fis-sena.

ta' €209 fis-sena, u dan wara l-1 ta' Jannar, 2010, għaliex qabel lanqas dan l-ammont ma seta' jintalab. Ir-rikorrent Mario Pace kompla jgħid li l-liġijiet li saru fi żmien il-Gwerra m'għadhomx validi għaż-żminijiet tal-lum, meta ċ-ċirkostanzi soċjali nbidlu u l-pensjonijiet żdiedu. Qal ukoll li meta ġie nieqes missierhom, huma ħallsu taxxa fuq il-valur attwali tal-fond u mhux fuq ir-rata ta' kera tal-1914. Qal li għalhekk huwa ċar li m'hemm l-ebda bilanċ bejn il-jeddijiet tar-rikorrenti bħala sidien u l-jeddijiet tal-inkwilina. Qal li bl-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, il-kera massima li wieħed jista' jirċievi fuq dan il-fond hija ta' €209 fis-sena, u r-rikorrenti qegħdin jippretendu li wara dan iż-żmien kollu ssir ġustizzja magħhom u jirċievu danni għal dak li ilhom imċaħħdin minnu, partikolarment jekk il-Qorti ma tordnax l-iżgumbrament tal-inkwilina mill-fond. Mario Pace qal li wara li ġie nieqes il-missier, il-ħlas tat-taxxa *causa mortis* fuq dan il-fond kienet tammonta għal €2,250, sabiex b'hekk għad iridu jgħaddu bosta snin biex huwa u ħutu mqar jirkupraw lura l-flus li ħallsu f'taxxi mill-kera li qegħdin jirċievu. Ir-rikorrent qal li l-liġi inkwistjoni hija waħda inġusta u kiefra, u għalhekk huma għandhom dritt jirċievu kumpens għat-teħid sfurzat ta' ħwejjiġhom.

6. Waqt l-udjenza tal-1 ta' Settembru, 2020, il-Qorti ħatret bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex wara li taċċedi fil-fond, tistabbilixxi l-valur lokatizju tiegħu fis-suq miftuħ mis-sena 1987 sal-lum, fuq perijodi ta' ħames snin kull wieħed.

7. Permezz ta' nota, ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tal-kuntratt ta' donazzjoni tas-7 ta' Ottubru, 2020 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar[9], li permezz tiegħu Carmela Pace, omm ir-rikorrenti, tat b'titolu ta' donazzjoni lit-tliet

[9] *A fol.* 64 tal-proċess.

uliedha, ir-rikorrenti f'dawn il-proċeduri, in-nofs indiviż tal-*first floor maisonette* numru 123, 'Moira', Triq il-Liedna, il-Fgura, kif suġġett għas-subċens annwu u perpetwu ta' €6.99 li jitħallas lill-eredi ta' ċertu Carmelo Mangion.

8. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Marie Louise Caruana Galea** ppreżentat ir-relazzjoni tagħha fit-13 ta' Jannar, 2021, wara li għamlet aċċess fuq il-fond fil-11 ta' Novembru, 2020.[10] L-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjegat li l-fond inkwistjoni huwa *maisonette* tipika tas-sittinijiet, sovrappost għar-residenza ta' terzi u għandu l-arja tiegħu. Spjegat li l-finituri tal-fond huma pjuttost qodma għall-i*standards* tal-lum, u jikkonsistu f'madum tas-siment iddisinjat, aperturi tal-*aluminium* kulur id-deheb, *flush doors* u suffitt fil-kamra tal-banju. Il-Perit Caruana Galea kitbet li fil-fond hemm servizz tad-dawl, ilma u drenaġġ li huma funzjonanti, u l-*conduits* tal-*wires* tad-dawl mhumiex midfunin fil-ħajt iżda huma esposti fuq is-superfiċi tal-ħajt. Il-Perit Caruana Galea għamlet riferiment għar-rapport tal-Perit Cauchi, u qalet li bejn l-aċċess tal-Perit Cauchi fi Frar tal-2020 u l-aċċess tagħha f'Novembru tal-2020, jidher li sar xi xogħol ta' tibjid fuq is-soqfa peress li l-ħsarat ta' xpakkar ta' konkos u l-preżenza ta' umdità u moffa ma ġewx ikkostatati minnha waqt l-aċċess. Qalet li mill-aċċess hija ma setgħetx tikkostata jekk is-saħħa strutturali tas-soqfa ġietx kompromessa bl-ingress tal-ilma li kien hemm tul is-snin. L-Espert Tekniku Ġudizzjarju kkonkludiet billi qalet li minkejja li internament il-fond jinsab f'kundizzjoni tajba, għandu bżonn *upgrading* u *refurbishment* sabiex jinġab konformi mal-i*standards* tas-suq tal-lum. Spjegat il-metodoloġija użata minnha sabiex waslet għall-valur lokatizju tal-fond, li qalet li huwa stmat li huwa ta' €550 fix-xahar jew ta' €6,600 fis-sena. Qalet li hija waslet għal dan il-kalkolu billi għamlet riċerka fil-gazzetti lokali dwar

[10] *A fol.* 72 tal-proċess.

proprjetajiet simili. Qalet li l-istima tagħha ġiet ibbażata fuq *maisonette* fl-ewwel sular bl-arja tagħha, sovrapposta għar-residenza ta' terzi, b'*internal floorspace area* ta' madwar 90 metru kwadru, liberu u frank u bil-pussess battal. L-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjegat li l-fond għandu potenzjal li jiġi żviluppat f'żewġ sulari oħra li jwasslu sal-faċċata u wieħed irtirat, u l-valur tal-fond fis-suq tal-lum huwa ta' €220,000, filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond huwa ta' €6,600 fis-sena. Spjegat li l-valur lokatizju ta' dan il-fond fl-1987 kien ta' €839 fis-sena, fl-1992 kien ta' €1,200 fis-sena, fl-1997 kien ta' €1,630 fis-sena, fl-2002 kien ta' €2,096 fis-sena, fl-2007 kien ta' €2,795 fis-sena, fl-2012 kien ta' €3,300 fis-sena u fl-2017 kien ta' €5,340 fis-sena.

9. L-intimata **Marija Assunta Grima**, fl-*affidavit* tagħha[11] spjegat li hija u r-raġel tagħha bdew joqogħdu f'dan il-fond ftit wara li żżewġu fl-1963. Qalet li dak iż-żmien kienu jħallsu kera ta' LM45 fis-sena, li kienet kera sostanzjali meta mqabbla mal-pagi ta' dak iż-żmien. L-intimata spjegat li r-raġel tagħha kien ħabib ta' missier u tan-nannu tar-rikorrenti, u kull darba li kien ikun hemm bżonn ta' manutenzjoni tal-fond, huma kienu jagħmluha mingħajr ma jitolbu l-għajnuna tas-sid u mingħajr tibdil fl-ammont ta' kera. L-intimata spjegat li bejn l-1963 u l-1999, l-ammont ta' kera mħallsa kienet ta' LM45 fis-sena, bejn l-2000 u l-2010 kienu jħallsu €140 fis-sena, bejn l-2011 u l-2017 kienu jħallsu €186 fis-sena, bejn l-2018 u l-2019 kienu jħallsu €192 fis-sena, filwaqt li bejn l-2019 u l-2020 il-kera kienet ta' €210 fis-sena. Fix-xhieda tagħha l-intimata Grima spjegat li fl-aħħar snin ta' ħajtu, żewġha kellu diversi problemi ta' saħħa u kien għalhekk li ma setgħetx issir manutenzjoni fil-fond. Qalet li dejjem kien hemm rispett reċiproku bejn il-familja tagħha u dik tar-rikorrenti.

[11] *A fol.* 100 tal-proċess.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

10. Ir-rikorrenti istitwew dawn il-proċeduri għaliex qegħdin jilmentaw li bit-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, qegħdin jinkisru l-jeddijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta (minn issa 'l quddiem 'il-Kostituzzjoni'), bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem (minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni Ewropea') kif ukoll bl-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti huma sidien tal-fond li huma wirtu wara l-mewt ta' missierhom, u li ilu mikri lill-intimata b'kirja protetta għal diversi snin, tal-anqas sa mill-1963. Ir-rikorrenti spjegaw li meta l-fond ingħata b'kera lill-intimata u lil żewġha, dan il-fond ma kienx dekontrollat, u għalhekk missierhom kien kostrett jikri b'rata ta' kera li kienet meqjusa bħala kera ġusta fl-1914, u għalhekk l-ammont ta' kera kien wieħed irriżorju għall-aħħar. Ir-rikorrenti spjegaw li minkejja l-interventi leġislattivi li seħħew matul is-snin u l-introduzzjoni ta' diversi emendi leġislattivi, fosthom dawk li saru bl-Att X tal-2009, il-kera li huma jistgħu jdaħħlu minn dan il-fond hija xorta regolata bil-liġi u hija ferm inqas mir-rati lokatizji fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Dan fl-istess waqt li l-pożizzjoni tal-inkwilina hija waħda protetta bil-liġi, u għalhekk din is-sitwazzjoni qiegħda toħloq nuqqas ta' bilanċ u ta' proporzjonalità bejn il-jeddijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilina. Ir-rikorrenti jsostnu li l-livell baxx ta' kera, l-inċertezza dwar meta jistgħu jieħdu l-proprjetà tagħhom lura, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, u ż-żieda fil-livell tal-għajxien f'Malta fl-aħħar snin, ikkreaw piż eċċessiv fuq is-sidien, li waħedhom qegħdin iġorru l-piż tal-akkomodazzjoni soċjali għal persuni bħall-intimata.

11. Permezz ta' din l-azzjoni, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lill-Qorti tiddikjara li l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, jiġifieri l-Kap. 69, u l-Att X tal-

2009, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Marija Assunta Grima fuq il-fond, bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti jgħidu wkoll li huma qegħdin jisfaw diskriminati bi ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lill-Qorti tiddeċiedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kwalsiasi kumpens għad-danni sofferti minnhom, konsegwenza tat-tħaddim tal-imsemmija liġijiet, u qegħdin jitolbu l-likwidazzjoni ta' tali kumpens. Fost ir-rimedji li r-rikorrenti jgħidu li jqisu xierqa għal-lanjanzi tagħhom, huma talbu lill-Qorti tikkonsidra l-iżgumbrament tal-intimata Grima mill-fond.

12. L-intimat Avukat tal-Istat wieġeb li r-rikorrenti għandhom jippruvaw it-titolu tagħhom fuq il-fond, kif ukoll għandhom jindikaw id-data preċiża ta' meta saru sidien tal-fond. Eċċepixxa wkoll li r-rikorrenti għandhom jindikaw ukoll liema mill-artikoli tal-Kap. 69 u tal-Att X tal-2009 huma jqisu li huma leżivi tal-jeddijiet tagħhom. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom, partikolarment għaliex il-kawża tar-rikorrenti hija bbażata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni li hu improponibbli għal kawżi ta' din ix-xorta, għaliex ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw il-Kap. 69, liġi li daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju, 1931, u għalhekk din il-liġi mhix affettwata mill-ħarsien offrut bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u dan minħabba dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jitkellem biss dwar teħid forzuż, u kuntrarjament għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, ma jagħmel l-ebda riferiment għad-dritt tat-tgawdija tal-proprjetà. L-intimat Avukat tal-Istat qal li sabiex wieħed jista' jitkellem dwar

teħid forzuż jew obbligatorju, is-sid irid ikun ġie żvestit minn kull jedd li għandu fuq il-proprjetà, xi ħaġa li f'dan il-każ ma seħħitx. L-intimat Avukat tal-Istat qal li f'dan il-każ jista' jintqal biss li l-Istat ħa miżura li tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fejn irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni, iżda l-jeddijiet tas-sidien tal-fond baqgħu impreġudikati. Qal li ladarba m'hemm l-ebda teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjetà, ma jistax jingħad li hemm ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jew tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Eċċepixxa wkoll li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jgħaddi liġijiet fl-interess tal-ġid soċjali, u ladarba l-fond inkwistjoni qiegħed iservi għal skop ta' akkomodazzjoni soċjali, ir-rikorrenti m'għandhomx jippretendu li jagħmlu xi profitt. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li f'każijiet ta' din ix-xorta ma jistax jiġi invokat ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni għaliex ir-rikorrenti ma jistgħux jgħidu li sfaw diskriminati b'xi mod abbażi ta' sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, proprjetà, twelid jew status ieħor.

13. L-intimata Marija Assunta Grima eċċepiet li ma jeżisti l-ebda prinċipju sagrosant li l-valur tas-suq huwa l-kriterju li fuqu għandha tiġi deċiża l-kirja ta' fond. Filwaqt li għamlet tagħha l-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat, l-intimata Grima qalet li hemm differenza bejn meta fond jittieħed b'mod forzat, u għaldaqstant is-sid għandu jirċievi ħlas daqslikieku biegħ il-fond fis-suq ħieles tal-proprjetà, u s-sitwazzjoni odjerna, fejn il-fond baqa' kompletament tas-sidien. L-intimata Grima għamlet riferiment għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u qalet li l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa ħafna meta jiġi biex jilleġisla għal skopijiet ta' akkomodazzjoni soċjali, kif inhu dan il-każ.

14. Il-Qorti sejra tindirizza waħda mill-eċċezzjonijiet preliminari li tqajmet mill-intimat Avukat tal-Istat dwar il-ħtieġa li r-rikorrenti jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond. Il-Qorti tirrileva li wara li eżaminat id-dokumenti esebiti in atti, m'għandha l-ebda dubju li r-rikorrenti tabilħaqq huma s-sidien tal-fond li ddevolva fuqhom permezz tal-wirt ta' missierhom u ta' att ta' donazzjoni min-naħa ta' ommhom. Il-Qorti tirrileva wkoll li f'kawżi ta' din ix-xorta m'hemmx għalfejn ir-rikorrenti jippruvaw li għandhom titolu assolut fuq il-fond li jkun, u lanqas għandhom għalfejn jippruvaw li għandhom titolu oriġinali fuqha, għaliex din mhix kawża ta' rivendika. Fi kwalunkwe każ il-Qorti tistqarr li hija tinsab konvinta li r-rikorrenti ppruvaw it-titolu tagħhom fuq il-fond u anki ħallsu t-taxxa tas-suċċessjoni fuqu, u għaldaqstant din l-eċċezzjoni preliminari mhijiex mistħoqqa.

15. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li r-rikorrenti għandhom iġibu prova dwar liema mill-artikoli tal-Kap. 69 u tal-Att X tal-2009 qegħdin jiksrulhom il-jeddijiet fundamentali tagħhom. Huwa minnu li r-rikorrenti ma individwawx l-artikoli tal-liġi li huma jqisu li huma leżivi tal-jeddijiet tagħhom, imma l-ilment tagħhom huwa li sa fejn huma mhumiex liberi li jiffissaw ammont ta' kera skont il-valuri tas-suq, u sa fejn huma ma jafux meta jistgħu jirriprendu lura l-pussess tal-fond tagħhom minħabba l-mod kif diversi dispożizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera qegħdin jitħaddmu, il-jeddijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà qegħdin jiġu miksura, partikolarment għaliex m'hemm l-ebda bilanċ bejn il-jeddijiet tagħhom bħala sidien u l-jeddijiet tal-inkwilina, li baqgħet tirrisjedi fil-fond b'kirja protetta għal dawn is-snin kollha.

16. Eċċezzjoni oħra mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat tgħid li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jiġi invokat f'sitwazzjoni bħal dik odjerna għaliex il-

liġi li qiegħda tiġi attakkata, jiġifieri l-Kap. 69, daħlet fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu tal-1962, u għalhekk hija protetta b'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

17. L-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jaqra kif ġej:

> "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-sub-artikolu) u li ma:-
>
> (a) Iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;
> (b) Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
> (c) Tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew
> (d) Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa imsemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-Artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."

18. Il-Qorti hawnhekk tagħmel riferiment għal dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Patricia Curmi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[12], fejn rinfaċċjata bl-istess eċċezzjoni l-Qorti qalet hekk:

> "Riferibbilment għall-każ tal-lum, ma hemmx dubju illi l-liġijiet relattivi għall-kirja mertu tal-kawża saru qabel it-3 ta' Marzu, 1962. Saru emendi għal dawk il-liġijiet. Il-Qorti m'għandhiex prova li xi emendi kienu jaqgħu taħt xi wieħed mill-eċċezzjonijiet ravviżati fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni ... Din il-Qorti tqis illi d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 kienu *saved* bl-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni. Ma tistax tiġi avvanzata mir-rikorrenti pretensjoni ta' vjolazzjoni tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni."

[12] P.A., 27.02.2020.

19. Il-Qorti tqis illi m'hemmx dubju f'dan il-każ li l-liġi impunjata mir-rikorrenti daħlet fis-seħħ ferm qabel it-3 ta' Marzu, 1962, u r-rikorrenti ma ressqu l-ebda prova jew sottomissjoni li xi eċċezzjoni li tapplika għal dan il-każ xi waħda mill-eċċezzjonijiet maħsuba fl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Huwa għalhekk li din il-Qorti tqis li din l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat għandha tiġi milqugħa.

20. Eċċezzjoni oħra sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat f'dawn il-proċeduri tgħid illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jiġi invokat f'sitwazzjonijiet bħal dik odjerna, għaliex dan l-artikolu japplika biss sabiex jipproteġi individwi kontra t-teħid forzuż tal-proprjetà, mentri f'dan il-każ m'hemmx deprivazzjoni totali tal-proprjetà tar-rikorrenti, iżda biss kontroll tal-jeddijiet tagħhom. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-Istat għandu jkollu l-poter jilleġisla b'mod li jikkontrolla l-użu ta' proprjetà mill-privat sabiex jirregolarizza sitwazzjonijiet soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni, xi ħaġa din li hija sanċita wkoll bid-dispost tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Il-Qorti diġà laqgħet l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat fis-sens li r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni fir-rigward tal-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan minħabba dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni.

21. L-artikolu 37 (1) tal-Kostituzzjoni jipprovdi illi:

> "(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist –
>
> (a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;
>
> (b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess

tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas ta' dak il-kumpens; u

(c) Li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta."

22. F'dan ir-rigward, il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li ngħad mill-Qorti Kostituzzjonali f'deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et**[13], fejn ġie stabbilit illi:

"Mid-diċitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi proprjetà "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi proprjetà għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġuriprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjetà huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċement ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi proprjetà u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."

23. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jgħid illi:

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

24. F'sentenza fl-ismijiet **J. Lautier Company Limited vs Kummissarju tal-Artijiet u l-Avukat Ġenerali**[14], b'riferiment għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, ingħad:

[13] 24.06.2016.
[14] P.A., 07.04.2005.

"Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt tal-Istat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

Dan l-Artikolu allura jipproteġi d-dritt speċifiku "to the peaceful enjoyment of possessions, the right to have, to use, to dispose of, to pledge, to lend, even to destroy one's possessions. As the Court said in the Marks case, "Article 1 is in substance guaranteeing the right of property." Enjoyment is protected principally against interference by the State" (Theory and Practice of the European Convention of Human Rights, E. Van Djke, G.J.H. Van Hoof, second edition, p. 516 et seq).

...

Għall-fini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll Addizzjonali tal-Konvenzjoni, il-kelma "*possessions"* fit-text Malti "possedimenti" għandha tirċievi sinifikat ampju u fit-tutela taħt dan l-artikolu hemm inkluż ukoll dik kontra interferenzi fl-użu u t-tgawdija tal-proprjetà u tad-drittijiet relattivi."

25. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Attard & Zammit Cassar *vs.* Malta**[15], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ("il-Qorti Ewropea") għamlet is-segwenti osservazzjonijiet:

"In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol Number 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (James & Others, Amato Gauci).

In assessing compliance with Article 1 of Protocol Number 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by the individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see Immobiliare Saffi vs Italy, GC no. 22774/93,§54, ECHR -1999-V, and Broniowski, §151).

[15] 30.07.2015

26. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et**[16], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet dawn l-osservazzjonijiet:

> "... din il-Qorti tosserva illi l-miżura leġislattiva tal-Istat li tirregola l-użu tal-proprjetà tar-rikorrenti tissodisfa r-rekwiżit tal-legalità stante li toħroġ mil-liġi u preċiżament mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69. Huwa paċifiku wkoll li l-miżura għandha għan leġittimu in kwantu dawk id-dispożizzjonijiet huma intiżi sabiex jipprovdu għall-akkomodazzjoni soċjali fejn l-Istati Membri għandhom marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa, iżda mill-banda jirriżulta manifest li hemm ksur tal-prinċipju ta' proporzjonalità naxxenti mid-differenza kbira li teżisti bejn l-ammont tal-kera perċepit mir-rikorrenti ta' €4,277.80 fis-sena u min-naħa l-oħra l-valur lokatizju fis-suq ħieles fl-ammont annwu ta' €159,350 kif stabbilit mill-perit ġudizzjarju. Għaldaqstant din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni raġġunta mill-Ewwel Qorti li din id-diskrepanza fil-kera perċepita mir-rikorrenti skont il-ftehim lokatizju, liema kera tinsab protetta bil-liġi speċjali tal-kera fuq indikata, u dik potenzjalment perċepibbli fis-suq ħieles jimponu fuq ir-rikorrenti piż eċċessiv u sproporzjonat. Dan joħloq żbilanċ inġust u manifest bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u d-dritt tal-proprjetà tar-rikorrenti.
>
> Rigward l-emendi bl-Att X tal-2009, din il-Qorti tosserva li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn ilhom żmien twil jissubixxu l-leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom. ...
>
> Barra minn hekk il-fatt li r-rikorrenti naqsu milli jadixxu lill-Bord biex jiksbu awment fil-kera m'għandux jimmilita kontra tagħhom stante li l-kriterji riġidi li bihom huwa marbut il-Bord fil-komputazzjoni tal-awment fil-kera ma jippermettux awment li jkun proporzjonat fiċ-ċirkostanzi tal-każ."

27. In vista ta' dawn l-insenjamenti u ta' diversi oħrajn simili għalihom, il-Qorti tqis li l-intervent leġislattiv li wassal biex ir-rikorrenti jibqgħu taħt kontrolli leġislattivi kemm fir-rigward tal-introjtu li bħala sidien huma jistgħu jirċievu mill-kirja tal-fond, kif ukoll fir-rigward tar-ripreża tal-istess fond, jammontaw għal leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom għall-protezzjoni tal-proprjetà privata tagħhom. Barra minn hekk il-Qorti qieset li r-rikorrenti bħala sidien ta' dan il-fond kienu mistennija li għal diversi snin jibqgħu jġorru waħedhom il-piż

---

[16] *Supra.*

ta' miżuri soċjali bil-proprjetà tagħhom mingħajr ebda għajnuna mill-Istat biex jagħmlu dan. L-Istat minkejja li ħa ħsieb jilleġisla dwar il-ħtiġijiet soċjali fil-pajjiż, naqas milli bl-istess mod jissalvagwardja l-jeddijiet tas-sidien biex ikollhom dħul xieraq mill-proprjetà tagħhom, b'mod li nħoloq żbilanċ u piż eċċessiv u sproporzjonat bejn il-jeddijiet tas-sidien min-naħa l-waħda, u l-interess ġenerali min-naħa l-oħra. M'għandu qatt ikun li individwi privati jintalbu jġorru waħedhom il-piż ta' miżuri soċjali intiżi biex jipproteġu u jħarsu ċittadini oħra, sakemm ma jiġux ikkumpensati għal dan b'mod xieraq.

28. Il-Qorti Ewropea ppronunzjat ruħha wkoll dwar dan f'deċiżjoni fl-ismijiet **Amato Gauci *vs* Malta (47045/06)**, fejn qalet illi:

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

29. Il-Qorti tqis illi mill-atti jirriżulta li hemm sproporzjon mhux raġonevoli bejn l-ammont ta' kera attwalment perċepit mir-rikorrenti, u l-ammont ta' kera li r-rikorrenti kienu jdaħħlu li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Minn dak li xehdet l-intimata, jirriżulta li l-ammont preċiż ta' kera li r-rikorrenti daħħlu bejn l-1987 u l-2020 kien ta' LM45 (€104.82) għas-snin bejn l-1987 u l-1999, €140 għas-snin bejn l-2000 u l-2010, €186 għas-snin 2011 sal-2017, €192 għas-snin 2018 sa 2019, u €210 bejn l-2019 u l-2020, li b'kollox jammontaw għal €4,606.68 bejn l-1987 u l-2020.

30. Skont ir-rapport tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju Marie Louise Caruana Galea, ir-rikorrenti kellhom idaħħlu bħala kera fis-suq miftuħ: €839 bejn l-1987 u l-1992, €1,200 bejn l-1992 u l-1997, €1,630 bejn l-1997 u l-2002, €2,096 bejn l-2002 u l-2007, €2,795 bejn l-2007 u l-2012, €3,300 bejn l-2012 u l-2017, €5,340 bejn l-2017 u l-2020 u €6,600 fl-2020, sabiex b'hekk it-total ta' kirjiet li kellhom jipperċepixxu r-rikorrenti li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà kien ikun ta' €839 x 5 = €4,195; €1,200 x 5 = €6,000; €1,630 x 5 = €8,150; €2,096 x 5 = €10,480; €2,795 x 5 = €13,975; €3,300 x 5 = €16,500; €5,340 x 3 = €16,020, u €6,600 fis-sena 2020, li b'kollox jammontaw għall €81,920, sabiex b'hekk id-differenza bejn dak li r-rikorrenti setgħu jdaħħlu mill-kiri tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, u dak li attwalment irċevew, jammonta għal aktar minn €77,000.

31. F'deċiżjoni fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[17], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

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

32. F'deċiżjoni oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[18], inkiteb illi:

[17] 29.04.2016.
[18] P.A., 27.06.2019.

> "... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili *ai termini* tal-Artikolu 1031 *et seq* tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi."

33. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[19], il-Qorti Kostituzzjonali saħqet illi,

> "... ir-rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni ċivili għal opportunitajiet mitlufa."

34. Kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, il-Qorti kkonsidrat il-fattur tat-telf materjali li dawn ġarrbu mill-1987 sal-aħħar tal-2020. Ikkunsidrat ukoll li b'konsegwenza tal-intervent leġislattiv tal-Istat Malti, inħoloq żbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet, u li r-rikorrenti għadhom fi stat ta' inċertezza dwar meta jistgħu jirriprendu l-pussess tal-fond tagħhom lura, u li ċertament li għal dawn il-leżjonijiet għandu jkun hemm kumpens xieraq.

35. Il-Qorti ttenni li d-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali, mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna, kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu. Minkejja dan, hemm numru ta' fatturi li din il-Qorti kkonsidrat qabel

[19] 30.09.2016.

waslet għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, fosthom il-fatt li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà, id-dħul li kienu jdaħħlu r-rikorrenti kien iqarrab it-tmenin elf Euro (€80,000), meta fir-realtà r-rikorrenti rċevew ammont ta' kera li huwa ferm inqas minn hekk. Barra minn hekk, l-Istat għal diversi snin ma wera l-ebda ħeġġa sabiex jintroduċi l-bidliet leġislattivi meħtieġa sabiex din is-sitwazzjoni tas-sidien tal-proprjetajiet bħar-rikorrenti tiġi rranġata.

36. Il-Qorti sejra tindirizza l-lanjanza tar-rikorrenti fejn jgħid li hemm ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, li tipproteġi individwi minn diskriminazzjoni. In tema legali jsir riferiment għad-deċiżjoni fl-ismijiet **John Caruana et *vs* Kummissarju tal-Artijiet**[20], fejn intqal hekk:

> "Kif affermat, kemm fil-ġurisprudenza lokali, kif ukoll f'dik Ewropea:
>
> *"... the right under Article 14 not to be discriminated against in the enjoyment of the rights guaranteed under the Convention is violated when States treat differently persons in analogous situations without providing an objective and reasonable justification (ECHR **Wessels – Bergovoet vs The Netherlands,** deċiża 04.09.2002; ECHR **Frette – France,** deċiża 26 ta' Frar, 2002, para 34; u **Zarb Adami vs Malta**, deċiża 20.06.2006; u wkoll QK **Enrietta Bianchi et vs Avukat Ġenerali**, deċiża 24.06.2011)."*

37. Fil-każ in diżamina, ir-rikorrenti ma ġabu ebda prova li turi li xi individwu jew individwi fil-pożizzjoni tagħhom ġew trattati b'mod differenti minnhom, u lanqas indikaw xi motiv formanti l-bażi tad-diskriminazzjoni. Għall-kuntrarju, jidher li s-sidien ta' proprjetajiet li jaqgħu fil-faxxa ta' protezzjoni li l-liġi kienet tagħti lill-inkwilini, ilkoll ġew affettwati bl-istess restrizzjonijiet u dispożizzjonijiet tal-liġi, u dawn ilkoll ġew ittrattati u milquta bl-istess mod.

---

[20] P.A., 31.10.2014.

Imkien ma ġie ppruvat li r-rikorrenti qed jiġu ttrattati b'mod differenti abbażi ta' status skont it-termini konvenzjonali in diżamina.

38. Barra minn hekk f'**Amato Gauci *vs* Malta,** il-Qorti Ewropea ddeskriviet is-sitwazzjoni b'dan il-mod:

> *"The Court reiterates that Article 14 complements the other substantive provisions of the Convention and its Protocols. It has no independent existence since it has effect solely in relation to "the enjoyment of the rights and freedoms" safeguarded by those provisions. Although the application of Article 14 does not presuppose a breach of those provisions – and to this extent it is autonomous – there can be no room for its application unless the facts at issue fall within the ambit of one or more of the latter (**Petrovic vs Austria**, 27 March 1988).*
>
> *The Court reiterates that discrimination means treating differently, without an objective and reasonable justification, persons in relevantly similar situations ... However not every difference in treatment will amount to a violation of Article 14. It must be established that other persons in an analogous or relevantly similar situation enjoy preferential treatment and that this distinction is discriminatory."*

Għaldaqstant il-Qorti mhijiex qed tilqa' l-lanjanza tar-rikorrenti fejn jgħidu li f'dan il-każ huma sofrew minn xi forma ta' diskriminazzjoni.

39. Jifdal għalhekk li l-Qorti tiddeċiedi dwar it-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-intimata mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Il-Qorti tqis illi minkejja li ġie stabbilit li hemm ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti minħabba nuqqas ta' bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u l-iskopijiet soċjali li l-liġi inkwistjoni trid tilħaq, dan mhux il-forum adattat fejn għandu jintalab l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond inkwistjoni.

40. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fis-somma ta' tmienja u għoxrin elf euro (€28,000) għandu jkun kumpens xieraq għall-ksur tad-drittijiet

fundamentali tar-rikorrenti. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Istat Malti.

Decide

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

1) **Tilqa' l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat dwar l-improponibilità tal-azzjoni odjerna sa fejn ġiet ibbażata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, stante li l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu, 1962 u għalhekk skont l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, din ma setgħetx ġiet proposta b'dan il-mod. Tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha tal-intimat Avukat tal-Istat u tal-intimata Marija Assunta Grima;**

2) **Tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 kisru d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina, u r-rikorrenti ma rċevewx kera xierqa għall-fond tagħhom, liema drittijiet fundamentali tagħhom huma sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, li saret parti mil-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), filwaqt li tiċħad it-talba tar-rikorrenti għar-rigward tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;**

3) **Kwantu għat-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-intimata Marija Assunta Grima mill-fond, il-Qorti qegħda tastjeni milli tieħu**

konjizzjoni ulterjuri ta' din it-talba, stante li tqis li din il-Qorti mhijiex il-forum addatat sabiex tiddetermina u tiddeċiedi din it-talba;

4) **Dwar it-tieni talba tar-rikorrenti, il-Qorti tiddikjara li huwa l-Avukat tal-Istat li għandu jagħmel tajjeb għad-danni sofferti mir-rikorrenti in vista tal-imsemmi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti;**

5) **Bħala rimedju għad-danni sofferti mir-rikorrenti il-Qorti qiegħda tikkundanna lill-Avukat tal-Istat għall-ħlas komplessiv ta' tmienja u għoxrin elf Euro (€28,000).**

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja tagħha lill-Onor. *Speaker* tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jitħallsu kwantu għal 4/5 mill-intimat Avukat tal-Istat, u kwantu għal 1/5 mir-rikorrenti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur