MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-12 ta' Novembru, 2021

Rikors Kostituzzjonali Numru 209/2020 LM

Avukat Dottor Anna Mallia (K.I. nru. 592159(M)); Maria Concetta sive Connie mart Alan Christopher Bonnici (K.I. nru. 520564(M)); Joseph Mallia (K.I. nru. 182461(M)); Philip Mallia (K.I. nru. 71367(M))

vs.

Avukat tal-Istat
Doris Mifsud u b'digriet tal-5 ta' Novembru, 2021, Rose Marie Scicluna (K.I. nru. 0834152(M)) ġiet maħtura bħala kuratriċi *ad litem* f'dawn il-proċeduri sabiex tirrappreżenta l-interessi ta' ommha Doris Mifsud

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fil-25 ta' Settembru, 2020, mir-rikorrenti **l-Avukat Dottor Anna Mallia (K.I. nru. 592159(M)), Maria Concetta sive Connie mart Alan Christopher Bonnici (K.I. nru. 520564(M)), Joseph Mallia (K.I. nru.**

182461(M)) u Philip Mallia (K.I. nru. 71367(M)) [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'] fejn issottomettew dan li ġej:

"Jesponu bir-rispett:

1. *Illi r-rikorrenti huma l-werrieta tal-mejjet missierhom Salvatore Mallia armel minn Josephine Mallia li miet fil-21 ta' Marzu 2020 skont ċertifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument A".***
2. *Illi l-wirt tal-mejjet Salvatore Mallia, fosthom l-appartament bl-arja tiegħu, 123, FL1, Triq Blanche Huber, Tas-Sliema, għadda fuq ir-rikorrenti b'testment tad-19 ta' Diċembru 2019 fl-atti tan-Nutar Dottor Corazon Mizzi, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument B"** u skont ċertifikati ta' testmenti hawn annessi u mmarkati bħala **"Dokument C"** u **"Dokument D".***
3. *Illi l-imsemmi Salvatore Mallia akkwista l-proprjetà in kwistjoni b'kuntratt ta' diviżjoni tal-21 ta' Mejju 1988 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument E".'***
4. *Illi b'dikjarazzjoni* causa mortis *tat-22 ta' Settembru 2020 fl-atti tan-Nutar Dottor Corazon Mizzi, **"Dokument F"** hawn anness, l-fond in kwistjoni 123, Fl1, Triq Blanche Buber, Tas-Sliema, bl-arja tiegħu ġie dikjarat lid-Direttur Ġenerali tat-Taxxi ai termini tal-Liġi, u tħallset it-taxxa relattiva.*
5. *Illi l-fond in kwistjoni ilu mikri lill-mejjet żewġ l-intimata Doris Mifsud, għal dawn l-aħħar sittin sena.*
6. *Illi l-kera oriġinali tal-fond kienet ta' ftit Liri Maltin fis-sena, u bl-emendi tal-Att X tal-2009, mill-1 ta' Jannar 2010, il-kera tal-fond in kwistjoni sar €185.00c fis-sena, u reġa' għola għal €197.00 fl-1 ta' Jannar 2013, u reġa' għola għal €203 fl-1 ta' Jannar 2016, u mill-1 ta' Jannar 2019 il-kera saret €209.65ċ fis-sena.*
7. *Illi l-fond in kwistjoni **mhux fond dekontrollat**, kif jirriżulta mid-**"Dokument G"** hawn anness.*
8. *Illi kif fuq ingħad, l-kera li l-intimata Doris Mifsud qed tħallas a tenur tal-liġi jammonta ghal **€209.65c** 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 disposizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*
9. *Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawża minnu 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 jaqgħux taht id-disposizzjonijiet 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, r-rata tal-kera għandha tiżdied biss kull tlett snin b'mod proporzjonali għal 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 intimata Mifsud bid-disposizzjonijiet 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 lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea.*

12. *Illi dan iktar u iktar meta wieħed jqis illi iben l-intimata Doris Mifsud, ossia David Mifsud (K.I. 170869(M)) u bintu Michelle Mifsud (K.I. nru. 59590(M)), rregistraw ilhom nfushom bhala votanti fil-fond in kwistjoni, kif jirrizulta mid-**"Dokument H"** hawn anness u dan ghax jippretendu illi wara l-mewt ta' Doris Mifsud, jirtu l-lokazzjoni in kwistjoni.*

13. *Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilita' tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurai, 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.*

14. *Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv* ai termini *tal-*Artikolu 6 tal-*Konvenzjoni Ewropea stante illi huwa ma jistax jzid il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huwa jista' jitlob li jirċievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

15. *Illi dan kollu ġja 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;***

16. *Illi gialadarba 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 ta' proporzjonalità kif ġie deċiż f'***Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010.***

17. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza 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-inkwilin 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***);*

18. *Illi inoltre, il-Liġi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 għal kirjiet li daħlu fis-seħħ wara l-1 ta' Ġunju 1995;*

19. *Illi l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak li l-Liġi imponiet li r-rikorrenti għandu jirċievi, b'tali mod illi bid-disposizzjonijiet tal-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 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalħekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata 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****;*

20. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġà kellha okkażjoni tikkummenta diversi drabi f'każi li rrigwardjaw lil Malta li għalkemm m'hemmx 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 ndvidwu jiġi privat mill-uzu liberu tal-proprjetà għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-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 ghoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (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 ġie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif ġara wkoll fil-kawża 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.***

21. *Illi b'sentenza deċiża mill-**Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali),** Rikors Nru. 89/18LM 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 l-kera ġusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Ġenerali ġie kkundannat jħallas 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 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.***

22. *Illi fil-kawża **Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof 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-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'hekk xorta waħda japplika l-istess insenjament għall-każ odjern, il-Qorti saħansitra laqgħat t-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edward 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-senteza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' sebgħa mitt (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti*

23. *Illi in vista tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewoprea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi ċertament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed jsofri leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu ta' proprjetà kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea 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-intimata Doris Mifsud mill-fond* de quo.

Għaldaqstant ir-rikorrenti jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, sabiex jgħidu l-intimati għalhiex m'għandhiex:

(I) ***Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola it-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet vigenti qegħdin jagħtu dritt ta' lokazzjoni indefinita lill-intimata Doris Mifsud (K.I. 598824M) għall-fond 123, FL1, Triq Blanche Huber, Tas-Sliema, bl-arja tiegħu, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-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 għandu jingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż u b'mod partikolari l-iżgumbrament tal-Intimata Doris Mifsud (K.I. 598824M) mill-fond de quo.*

(II) ***Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 u tal-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju 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 jħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagmament.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni ta' l-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 fit-2 ta' Lulju, 2020, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. *Illi in suċċint il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li qiegħed jiġi allegat li bit-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, partikolarment dawk ikkontemplati fil-Kap 69 tal-*

Ligijiet ta' Malta, b'mod partikolari l-artikolu 3 tal-istess, l-artikolu 1531Ċ tal-Kap-16 tal-Liġijiet ta' Malta qiegħdin jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll (l-ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. L-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens li l-intimata Doris Mifsud qiegħda tingħata dritt ta' rilokazzjoni indefinita u r-rikorrenti m'humiex jirċievu dħul jew kumpens xieraq meta wieħed iqis kemm jiswa l-post fuq is-suq u kemm jiswa l-valur li bih jista' jinkera li kieku ma kienx imħares bil-liġijiet speċjali;

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

3. *Illi in vena prelimari r-rikorrenti iridu jġibu l-aħjar prova rigward it-titolu li għandom fil-fond mertu ta' din il-kawza u ċioe' tal-appartament bl-arja relattiva tiegħu bin-numru uffiċjali mija tlieta u għoxrin (123) Fl 1, Triq Blanche Huber, Tas-Sliema;*

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

5. *Illi l-esponenti jeċepixxi l-inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ teħid forżuz tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Però ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa' sid il-proprjetà, tali żvestiment ma sarx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qiegħdin jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni madakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud.*

6. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea huwa bejn magħruf li l-marġini ta' apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesa' ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex*

titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;

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

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

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

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

11. *Illi jekk ir-rikorrenti qiegħdin jilmentaw li qed jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupanta. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom applikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanta;*

12. *Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-*White Paper *li ġġib l-isem: "*Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma" f'*Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda*

saru wara konsultazzjoni serja u intensa mal-pubbliku ġeneral u mal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

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

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

3. Rat ir-risposta ulterjuri tal-intimat Avukat tal-Istat ippreżentata fis-17 ta' Ġunju, 2021, fejn issottometta dan li ġej:

"Jesponi bir-rispett:

Illi fis-seduta tas-16 ta' Ġunju 2021 dina l-Onorabbli Qorti kkonċediet għoxrin (20) ġurnata żmien sabiex l-intimati jintavolaw eċċezzjoni ulterjuri:

Illi l-eċċezzjonijiet li l-esponent jixtieq jressaq in vista tal-verbal tas-16 ta' Ġunju 2021 jaqraw kif jsegwi:

1. *Illi bla ħsara għal dak ġia eċċepit, mal-miġja tal-**artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta,** ir-rikorrenti ma jistax iżjed jilmenta dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti jista' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess **artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;*

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

4. Rat ir-risposta ta' Rosemarie Scicluna bħala kuratriċi *ad litem* ta' ommha l-intimata **Doris Mifsud** ppreżentata fis-16 ta' Diċembru, 2020, [minn issa 'l quddiem 'l-intimata Mifsud'], fejn ġie eċċepiet:

"Tesponi bir-rispett:-

1. Illi, preliminarjament, ir-rikorrenti qegħdin jabbużaw mill-proċess kostituzzjonali stante illi qegħdin jadoperaw proċedura straordinarja bħal ma hija l-proċedura odjerna u dan meta kellhom għad-dispożizzjoni tagħhom rimedji ġudizzjarji ordinarji sabiex iħarsu d-drittijiet pretiżi minnhom, fil-forma ta' dawk il-mezzi ġudizzjarji, fosthom dawk li jirrevedu l-pagament tal-kera;

2. Illi preliminarjament ukoll, m'għandiex tkun l-esponenti li tkun ikkundannata bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali. Dan stante l-fatt li ċittadin privat ma jistax ikun misjub li hu (jew hija f'dan il-każ) kiser drittijiet ta' terzi;

3. Illi, ukoll in linea preliminari, inoltre, l-esponenti nomine assigurat li tottempora ruħha ma' dak li tgħid il-liġi u xejn iżjed jew inqas – kif fil-fatt dejjem għamlet. Dan fis-sens li dejjem ħallset il-kera regolarment skont kif kienet obbligata – kemm bħala meta kien dovut u fl-ammont kif stabilit mil-liġi, minn żmien għal żmien. Liema kera ilha tiġi awmentata u aġġornata perjodikament, skont il-liġi in vigore applikabbli;

4. Illi ukoll in linea preliminari, ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu li fuqu qed jibbażaw l-azzjoni odjerna u dan konsistenti f'riċerki aġġornati, mid-data tal-mewt ta' missierhom Saviour Mallia sal-lum;

5. Illi għal dak kollu li ntqal fil-konfront ta' Doris Mifsud, l-esponenti nomine qegħda tirrespinġi l-allegazzjonijiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan minhabba diversi ragunijiet, fosthom uhud hawn elenkati fil-paragrafi li gejjin u għar-raġunijiet segwenti:

6. Illi dwar dak kollu indikat fir-rikors promutur l-intimata Doris Mifsud dejjem aderixxiet ruhha ai termini tal-Kap. 69 u kif ukoll tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan f'kull aspett u per konsegwenza ma jistax jingħad li Doris Mifsud aġixxiet ħażin u/jew mhux in linea ma' dak li tgħid il-liġi u/jew bi ksur tal-ligi;

7. Illi jingħad ukoll li kull kera dovuta dejjem tħallset bil-modalità maqbula u mitluba, u fl-ebda ħin u fl-ebda mument qatt u ħadd ma talab xi żjieda u/jew xi awment żgħir kemm hu żgħir, kbir kemm hu kbir: u għalhekk żgur li dawn il-proċeduri huma intempestivi, għaliex kieku kien il-każ, jeżistu mezzi ġudizzjarji li jirrevedu l-pagamenti tal-kera liema metodi ġew għal kollox ikkalpestati permezz tal-proċedura odjerna;

8. Illi fir-rigward ta' talba ta' rilokazzjoni tar-rikorrent, l-esponenti nomine tikkontesta bis-saħħa kollha tali talba u dan għaliex kif ribadit fil-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet Dr Cedric Mifsud et vs l-Avukat Ġenerali (31.01.2014): 'huwa wkoll stabbilit li mhuwiex il-kompitu ta' Qorti mitluba tistħarreġ ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-ġid u l-għoti ta' kumpens xieraq biex tordna t-tneħħija mill-post tal-okkupant li jkun'*;*

*9. Illi l-intimata Doris Mifsud hija mara ta' sitta u disghin (96) sena u ma toħroġx mid-dar. Hija tbati minn kundizzjoni medika serja – kemm ta' natura fiżika u kif ukoll li jaffettwa il-fakultà mentali taghha. Dan kif sejjer jirriżulta ampjament waqt ix-xhieda, fl-istadju tal-provi – u għalhekk, peress li din hija l-uniku residenza tagħha u tenut kont tal-età tagħha u tal-qagħda tas-saħħa mwiegħra tagħha, f'każ li kellhom jintlaqgħu t-talbiet rikorrenti, in toto jew in parte, l-effett ta' tali sentenza sejra twassal għall-*hardship *u trattament disuman, fil-konfront taghha. U fil-fatt b'hekk ikun qiegħed jiġi vjolat dritt fundamentali tal-istess intimata;*

10. Illi kif sejjer jirriżulta waqt l-istadju tal-provi, l-intimata Doris Mifsud, ma tgħix waħedha, iżda hemm persuna/i oħra ukoll residenti fil-propjetà de quo, b'drittijiet ripsettivi ulterjuri;

9. Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti nomine m'għandiex tbati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma tistax tkun kkastigata talli ottemperat ruħha ma' ordni leġittima tal-Istat.

Għaldaqstant u in vista tas-suespost, l-esponenti qegħdin umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tiċħad it-talbiet magħmula fir-rikors promutur (209/2020LM) filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet preliminari kollha jew in parte u/jew eċċezzjonijiet l-oħra ulterjuri li għad jistghu jiġu ppresentati mill-esponenti nomine, u dan taħt dawk il-provvedimenti li dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha li huma xierqa u opportuni.

Bl-ispejjeż"

Rat ir-risposta ulterjuri ta' Rosemarie Scicluna bħala kuratriċi *ad litem* ta' ommha l-intimata Doris Mifsud, li kienet ppreżentata fl-1 ta' Lulju, 2021, fejn ġie eċċepiet:

"1. Illi bla ħsara għal dak li ġie eċċepit, mal-miġja tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma jistgħux jibqgħu jilmentaw dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet preżenti meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm anqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma' dan kollu, skont l-istess artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu l-post lura u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat.

2. Illi konsegwentement u kemm -il darba din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li l-intimati qed jokkupaw il-fond mertu tal-kawża bis-saħħa tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex issib ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Għall-istess raġunijiet din il-Qorti lanqas m'għandha tiddikjara li d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet.

3. Illi konsegwentement din l-Onorabbli Qorti lanqas ma għandha tgħaddi biex tiddijkjara li l-intimata ma tistax tistrieħ aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan fis-sens li ma tibqax tgawdi l-protezzjoni tal-kirja eżistenti.".

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tal-20 ta' Novembru, 2020, ġiet maħtura bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju l-Perit Elena Borg Costanzi, li ħalfet ir-rapport tagħha

waqt l-udjenza tal-15 ta' Jannar, 2021, kif ukoll rat ir-risposta għall-eskussjoni tal-imsemmija Perit Tekniku Ġudizzjarju li ġiet ippreżentata fis-27 ta' Jannar, 2021.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-16 ta' Ġunju, 2021, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mill-partijiet.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

5. Jirriżulta li r-rikorrenti kienu wirtu l-appartament numru 1 fil-blokk numru 123 fi Triq Blanche Huber ġewwa Tas-Sliema, flimkien mal-arja sovrastanti [minn issa 'l quddiem 'il-fond'] mingħand missierhom Saviour Mallia li miet fil-21 ta' Marzu, 2020[1], u dan bis-saħħa tat-testment tiegħu tad-19 ta' Diċembru, 2019.[2] Id-dikjarazzjoni *causa mortis* relattiva saret fit-22 ta' Settembru, 2020 fl-atti tan-Nutar Dott. Corazon Mizzi.[3] Missierhom min-naħa tiegħu kien wiret in-nofs indiviż tal-fond mingħand missieru George Mallia, li miet fis-7 ta' Diċembru, 1969[4], u dan bis-saħħa tat-testment sigriet tiegħu tal-25 ta' Marzu, 1961, filwaqt li sussegwentement akkwista n-nofs indiviż rimanenti mingħand ħuh Gerald Mallia permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni tal-21 ta' Mejju, 1988 fl-atti tan-Nutar Dott. Mario Bugeja.[5] Skont ir-rikorrenti l-imsemmi fond ilu jinkera lill-intimata Mifsud għal dawn l-aħħar sittin sena, fejn il-kera oriġinali kienet għoliet għal €185.00 fis-sena wara l-emendi li ġew fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, u din reġgħet għoliet fl-1 ta' Jannar, 2013 għal

[1] Kopja taċ-ċertifikat tal-mewt Dok. A *a fol.* 8.
[2] Kopja Dok. B *a fol.* 9.
[3] Kopja vera tal-oriġinal Dok. F *a fol.* 21.
[4] Ara kopja ta' kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Dott. Mario Bugeja tal-21.05.88 Dok. E a *fol.* 17.
[5] *Ibid.*

€197.00, fl-1 ta' Jannar, 2016 għal €203.00, u fl-1 ta' Jannar, 2019 għal €209.65ċ. Skont dikjarazzjoni maħruġa mill-*Land Valuation Office* fis-17 ta' Settembru, 2020[6], il-fond mhux dekontrollat. Ir-rikorrenti qegħdin jikkontendu li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm aktar minn dak stabbilit permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li kienu ġew emendati bl-Att X tal-2009. Jirrilevaw li *ai termini* tal-Ordinanza XVI tal-1944, huma u anki l-antekawża tagħhom, qatt ma setgħu jikru l-fond skont is-suq lokatizzju. Dan minħabba l-fatt li l-kera tar-residenzi ta' fondi mhux dekontrollati kienet regolata permezz tal-Kap. 69, u għaldaqstant dik il-kera ma setgħet qatt tkun aktar mill-valur lokatizju li l-fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu, 1914. Jgħidu li skont dik il-liġi kif emendata bl-Att X tal-2009, il-kera setgħet tiżdied biss kull tliet snin proporzjonalment maż-żieda fl-indici ta' inflazzjoni skont l-artikolu 13 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, u l-awment li jmiss kien fl-1 ta' Jannar, 2022. Ir-rikorrenti jikkontendu li l-protezzjoni li għandha l-intimata Mifsud permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Att X tal-2009, mhijiex ġusta u ma jżommux bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, għaliex il-valur lokatizzju tal-fond huwa tassew ogħla minn dak li tipprovdi għalih il-liġi, u dan bi ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni'] u tal-Artikolu (6) tiegħu. Jgħidu li miżjud ma' dan kien hemm il-fatt li iben l-intimata Mifsud, jiġifieri David Mifsud, u anki bintu Michelle Mifsud, irreġistraw ruħhom bħala votanti fl-indirizz tal-fond proprju għaliex qegħdin jippretendu li jirtu l-lokazzjoni eżistenti mingħand l-istess intimata Mifsud. Ir-rikorrenti jsostnu li huma qed iġorru piż eċċessiv riżultat tal-kera baxxa, tal-istat tal-inċertezza dwar meta kien ser jittieħed lura l-fond, tan-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, taż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta

[6] Ara Dok. G *a fol.* 24.

f'dawn l-aħħar deċenni, kif ukoll tal-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Ir-rikorrenti jsostnu li huma m'għandhomx rimedju effettiv *ai termini* tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni għaliex il-kera ma tistax tiżdied b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq tal- lum, għaliex din kienet miżmuma skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16. Huma hawn jagħmlu riferiment għal diversi sentenzi tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il quddiem 'il-Qorti Ewropea'] u anki tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), in sostenn tal-argument tagħhom. Jgħidu li ġaladarba m'hemmx *"fair balance"* bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, hemm ksur tal-prinċipju ta' proporzjonalità, u dan skont dak li ġie deċiż mill-Qorti Ewropea f'diversi sentenzi li huma jiċċitaw. Ir-rikorrenti jsostnu li r-regolamenti ta' kontroll tal-kera jfixklu d-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjetà tiegħu u jikkontrollaw l-użu tal-proprjetà kif ikkontemplat fit-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Jirrilevaw li l-kera skont il-valur lokatizju tal-fond hija ferm ogħla minn dak li l-liġi tgħid li huma għandhom jirċievu mingħand l-inkwilin. B'hekk id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, kif emendati bl-Att XXXI tal-1995 u bl-Att X tal-2009, jiksru d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti u dawk konvenzjonali, u għandhom jiġu dikjarati anti-kostituzzjonali u konsegwentement emendati kif deċiż mill-Qorti Ewropea. Ir-rikorrenti jgħidu li din il-Qorti diversi drabi ppronunzjat ruħha f'każijiet li jirrigwardaw lil Malta, fejn filwaqt li rrilevat li m'hemmx dubju dwar id-dover tal-Istat u saħansitra d-dritt li dan jintervjeni biex tiġi assikurata abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi personali tiegħu, ikkontendiet li s-sid kien qed jiġi mċaħħad mill-użu liberu tal-proprjetà tiegħu għal żmien twil fejn kien qed jirċievi kera miżera, u dan kien jikkostitwixxi ksur tad-dritt in kwistjoni. Hawn ir-rikorrenti jerġgħu jagħmlu riferiment għal diversi sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla

(Sede Kostituzzjonali) sabiex isostnu l-argumenti tagħhom. Huma jagħmlu riferiment partikolarment għas-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla, fl-ismijiet **George Olof Attard et *vs.* Avukat Ġenerali et**[7] deċiża finalment mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fejn il-ksur lamentat kien fir-rigward tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 u l-Qorti saħansitra ordnat ukoll l-iżgumbrament tal-inkwilin u l-ħlas ta' €700 fix-xahar sa dakinhar li huwa jirritorna l-fond lura lis-sidien. Jikkontendu li l-istess insenjament huwa applikabbli għall-każ odjern. Fid-dawl tal-ġurisprudenza li għaliha huma għamlu riferiment, ir-rikorrenti jissottomettu li ma kienx hemm dubju li huma sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom tal-proprjetà kif sanċiti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u għalhekk jippremettu li din il-Qorti għandha tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfaċenti, kif ukoll tordna l-iżgumbrament tal-intimata Mifsud mill-fond in kwistjoni.

6. L-intimat l-Avukat tal-Istat laqa' billi preliminarjament jeċċepixxi li (a) ir-rikorrenti għandhom iġibu l-aħjar prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond; (b) it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt; (ċ) l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'il-Kostituzzjoni'] kien japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà; (d) skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa magħruf sew li l-Istat għandu marġini ta' apprezzament wesgħin ħafna stante l-ħtieġa li f'soċjetà demokratika tiġi assigurata l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess kollettiv; (e) l-ammont tal-kera pperċepita mir-rikorrenti ma kienx wieħed sproporzjonat meħud in konsiderazzjoni li f'dawn iċ-ċirkostanzi hemm interess ġenerali leġittimu u għalhekk ma jistax isir paragun mas-suq ħieles; (f) il-Qorti għandha tikkonsidra l-liġi f'qafas aktar wiesgħa 'l hemm minn spekulazzjoni tal-proprjetà, jiġifieri

[7] 21.11.2019.

mill-aspett ta' proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali; (ġ) mingħajr preġudizzju għal dak irrilevat, dikjarazzjoni ta' ksur għandha tkun suffiċjenti; (g) l-ilment tar-rikorrenti ma jistax isib rimedju fit-tneħħija tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009 jew billi jiġi żgumbrat l-okkupant, għaliex ma jistax wieħed jagħraf il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri biex imbagħad jiddikjara li huma inapplikabbli; (ħ) l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu, iżda wara konsultazzjoni serja u qawwija mal-pubbliku ġenerali u mal-entitajiet kollha milquta; u (i) il-fond inkera skont qbil li ntleħaq bejn l-antekawża tar-rikorrenti u l-inkwilina u ħadd ma mpona fuqhom il-kirja tal-fond, li seta' saħansitra jinbiegħ jew jinkera bħala fond kummerċjali.

7. L-intimata Mifsud wieġbet fis-16 ta' Diċembru, 2020 fejn qegħda teċċepixxi: preliminarjament (a) ir-rikorrenti għandhom a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji sabiex iħarsu d-drittijiet pretiżi minnhom u għalhekk huma qegħdin jabbużaw minn dan il-proċess; (b) hija ma tistax tiġi kkundannata li kisret id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ċittadin privat ma jistax jinstab ħati ta' dan; (ċ) hija dejjem ottemporat ruħha mal-obbligi legali tagħha; (d) ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond inkluż riċerki aġġornati; (e) tirrespinġi l-allegazzjonijiet kollha fil-konfront tagħha bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt; (f) hija dejjem aderiet ruħha mat-termini tal-Kap. 69 u tal-Kap. 16; (ġ) qatt ma ntalbet xi żieda fil-kera u l-proċeduri kienu saħansitra ntempestivi fid-dawl tal-mezzi ġudizzjarji għar-reviżjoni tal-kera; (ħ) it-talba tar-rilokazzjoni tagħha kienet qegħda tiġi kkontestata bil-qawwa kollha; (h) hija llum għandha 96 sena u ma toħroġx mid-dar minħabba kundizzjoni medika serja skont kif kienet ser tirriżulta waqt l-istadju tal-provi, u b'hekk anki jekk tintlaqa' t-talba tar-rikorrenti, fil-konfront tagħha kien ser jiġi lez id-dritt

fundamentali tagħha stess; (i) kien hemm persuni oħra jgħixu magħha li kellhom id-drittijiet rispettivi ulterjuri tagħhom ukoll; (j) hija ma kellha tbati l-ebda spejjeż u b'hekk tiġi kkastigata talli ottemporat ruħha ma' ordni leġittima tal-Istat; (k) bil-miġja tal-artikolu 4A tal-Kap. 69, ir-rikorrenti ma jistgħux jibqgħu jilmentaw li l-kera ma tistax togħla b'mod proporzjonat, u għalhekk il-Qorti ma tistax issib ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 huma nulli u bla effett fir-rigward tal-kirja ta' bejn il-artijiet; (l) konsegwentement il-Qorti lanqas ma għandha tgħaddi sabiex tiddikjara li l-intimata ma tistax tistrieħ aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 biex tibqa tgawdi l-protezzjoni tal-kirja preżenti.

<u>Provi u riżultanzi</u>

8. Flimkien mar-rikors promutur tagħhom, ir-rikorrenti esebew (a) kopja taċ-ċertifikat tal-mewt ta' missierhom Salvatore Mallia mmarkata bħala Dok. A[8]; (b) kopja tat-testment tiegħu tad-19 ta' Diċembru, 2019 fl-atti tan-Nutar Dott Corazon Mizzi mmarkata bħala Dok. B[9]; (ċ) kopja ta' żewġ ċertifikati ta' testmenti mmarkati rispettivament Dok. Ċ u Dok. D[10]; (d) kopja ta' kuntratt ta' diviżjoni tal-21 ta' Mejju, 1988 fl-atti tan-Nutar Dott. Mario Bugeja mmarkata Dok E[11]; (e) kopja vera tal-oriġinal tad-dikjarazzjoni *causa mortis* tat-22 ta' Settembru, 2020 fl-atti tan-Nutar Dott. Corazon Mizzi mmarkata bħala Dok. F[12];

[8] *A fol.* 8.
[9] *A fol.* 9.
[10] *A fol.* 12 *et seq.*
[11] *A fol.* 17.
[12] *A fol.* 21.

(f) ċertifikat ta' non-dekontroll immarkata bħala Dok. G[13]; u (ġ) kopja ta' estratt mir-Reġistru Elettorali mmarkata bħala Dok. H.[14]

9. Ir-rikorrenti **l-Avukat Anna Mallia** xehdet permezz tal-proċedura tal-affidavit.[15] Ikkonfermat li hi u r-rikorrenti l-oħra huma wlied il-mejjet Salvatore Mallia. Qalet li sa minn dejjem taf li l-fond li kellu l-arja tiegħu wkoll, kien jinkera lill-intimata Mifsud u lil żewġha li kien imur iħallas il-kera fid-dar tagħhom ġewwa Ħaż-Żebbuġ. Spjegat li dan il-fond kien proprjetà parafernali ta' missierha, li kien ilu għand il-familja tagħha sa minn żmien il-gwerra u li l-kera tiegħu kienet waħda antika qabel is-sena 1995. Irrilevat li qabel daħlu l-emendi tal-liġi fis-seħħ f'dik is-sena, il-kera kienet saħansitra inqas minn Lm20 fis-sena, iżda bis-saħħa ta' dawk l-emendi l-kera kienet żdiedet xi ftit, u llum l-intimata Mifsud tħallas €209.60ċ, u kopja tal-aħħar irċevuta li għamel missierha kienet qegħda tiġi esebita mal-affidavit bħala Dok. AM1.[16] Kompliet tgħid li r-raġel tal-intimata Mifsud kien miet u l-kirja ddevolviet fuqha skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Dak iż-żmien kienet kitbitilha ċertu Michelle Mifsud fid-29 ta' Marzu, 2020 skont l-ittra esebita mal-affidavit bħala Dok. AM2[17], fejn infurmatha li hija kienet toqgħod fil-fond u kienet qegħda toffri li tixtrih. Minħabba li hija ma kellhiex moħħ ta' dawn l-affarijiet kemm minħabba l-*COVID* u anki minħabba l-mewt ta' missierha, ir-rikorrenti qalet li hija kienet infurmat lil ħutha b'dan u waqfet hemm. Imbagħad huma kienu rċevew il-ktieb tal-kera flimkien ma' ċekk tat-tifla tal-intimata Mifsud għall-kera ta' sena bejn is-7 ta' Ġunju, 2020 u s-7 ta' Ġunju, 2021, liema kienet qegħda tesebixxi mal-affidavit bħala Dok. AM3[18], u hija kienet kitbet lura kif jirriżulta mill-kopja tal-

[13] *A fol.* 24.
[14] *A fol.* 25.
[15] Dok. KM1 *a fol.* 41.
[16] *A fol.* 44.
[17] *A fol.* 45.
[18] *A fol.* 46.

ittra esebita wkoll mal-affidavit bħala Dok. AM4[19], fejn infurmat lill-intimata Mifsud li l-kera kienet ser tiġi aċċettata jekk kull min jgħix fil-fond jiffirma dikjarazzjoni li mal-mewt tagħha huma ser joħorġu 'l barra. Qalet li mbagħad hija kienet irċeviet risposta mingħand David Mifsud, fejn infurmaha li hu u anki bintu Michelle Mifsud, kien jirrisjedu fil-fond u li ma kienux lesti li jivvakaw il-fond. Mal-ittra tiegħu huwa bagħat kopja tal-*voting document* u anki tal-liċenzja tas-sewqan, esebiti wkoll mal-affidavit bħala Dok. AM5.[20] Bagħat ukoll il-ktieb tal-kera u ċ-ċekk ta' €214. Ir-rikorrenti ddikjarat li dan kollu sar minn wara dahar missierha u huma qatt ma kienu jafu b'xejn. Spjegat kif hija kienet kitbet lura fejn infurmat lill-intimata Mifsud li ma kienux ser jaċċettaw il-kera u esebiet kopja tal-*pink card* mal-affidavit tagħha mmarkata Dok. AM(VII).[21] Irrilevat li meta aċċedew fil-fond sabiex issir l-istima neċessarja għad-denunzja ta' missierha, sabu li kienu nbnew saħansitra xi kmamar fuq il-bejt mingħajr il-kunsens tagħhom u skoprew li l-arja kellha valur ta' €300,000. Spjegat li missierha kien dejjem xtaq li l-fond jgħaddi għal fuq xi ħadd mir-rikorrenti, iżda minflok huma kellhom imorru l-bank għal self biex jixtru l-proprjetà personali tagħhom. Kompliet tgħid kif huma saħansitra spiċċaw biex ħallsu €15,000 boll fuq dan il-valur stmat, u minħabba l-kirja baxxa dan kien jagħmel il-fond ta' piż għalihom minflok ta' għajnuna. Minħabba r-riżultanti inġustizzja fejn ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tagħhom ta' sidien u dawk tal-inkwilini, huma kellhom jagħmlu l-kawża odjerna għall-fini ta' danni u sabiex l-intimata Mifsud u dawk li kienu qegħdin jgħixu magħha ma jibqgħux jirrisjedu fil-fond.

10. **Rosemarie Scicluna**, bint l-intimata Mifsud, fl-affidavit tagħha[22] ikkonfermat li ommha u missierha kienu bdew jirrisjedu fil-fond għall-ħabta tas-sena

[19] *A fol.* 47.
[20] *A fol.* 48 *et seq.*
[21] *A fol.* 52.
[22] A *fol.* 103.

1965 jew 1966, u dan flimkien mal-għaxart itfal tagħhom. Spjegat li l-uniku introjtu ta' ommha kienet il-pensjoni li kienet waħda ta' ftit mijiet fix-xahar u bilkemm kienet tgħaddi biha. Spjegat ukoll li ommha ma kellha l-ebda proprjetà immobiljarja u saħansitra ma kellha l-ebda assi u lanqas xi depożiti mal-bank f'xi ammont sostanzjali. Hija kellha 96 sena u tbati minn *dementia* u anki minn problema ta' mobilità fiżika, tant hu hekk li ma kinitx toħroġ mid-dar. Hija kienet tgħinha ta' kuljum tinżel mis-sodda għal fuq il-pultruna, u lura għas-sodda. Iddikjarat li ommha ma kellhiex fejn tmur tgħix u uliedha ma setgħux joffrulha soluzzjoni ta' akkomodazzjoni, u jekk tiġi mġegħla tiżgombra mill-uniku residenza tagħha, din kienet ser isservi ta' trawma kbira għaliha.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

11. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimata Mifsud. Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li r-rikorrenti għandhom iġibu l-aħjar prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond. L-intimata Mifsud ukoll eċċepiet li r-rikorrenti għandhom jippreżentaw riċerki aġġornati mid-data tal-mewt ta' missierhom Saviour Mallia sallum. Il-Qorti tirrileva li f'proċeduri bħal dawk odjerni, mhux mistenni mir-rikorrenti li jġibu prova assoluta tat-titolu tagħhom għaliex proprju l-kwistjoni ma tirrigwardax it-titolu. Huwa biżżejjed li l-Qorti tinsab sodisfatta li huma tassew is-sidien tal-fond in kwistjoni u fil-kawża odjerna il-grad tal-prova mistennija minn għandhom intleħaq. Meħud ukoll in konsiderazzjoni n-nuqqas tal-intimat Avukat tal-Istat li jkompli jinsisti fuq l-ewwel eċċezzjoni tiegħu stante li jinsab sodisfatt li mill-provi miġjuba r-rikorrenti huma tassew sidien tal-fond, il-Qorti tastjeni milli tikkonsidra

ulterjorment din l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt li tiċħad l-eċċezzjoni tal-intimata Mifsud.

12. L-intimat Avukat tal-Istat jissolleva li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jgħodd biss fejn ikun hemm it-teħid forzuż tal-proprjetà. Imma l-Qorti tosserva li r-rikorrenti mhumiex qegħdin jinvokaw il-protezzjoni tad-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu fir-rikors tagħhom, u għaldaqstant tastjeni milli tieħu konjizzjoni ta' din l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

13. L-intimata Mifsud fl-ewwel eċċezzjoni tagħha tikkontendi li r-rikorrenti hawn qegħdin jabbużaw mill-proċess kostituzzjonali għaliex huma kienu għażlu li jintavolaw proċedura straordinarja meta kellhom għad-disposizzjoni tagħhom rimedji ġudizzjarji ordinarji sabiex iħarsu d-drittijiet pretiżi minnhom, fosthom dawk li permezz tagħhom tista' tiġi riveduta l-kera. Iżda l-Qorti tgħid li l-ilment tar-rikorrenti kif miġjub quddiem din il-Qorti, ma jistax jiġi ppreżentat quddiem qorti ordinarja għaliex it-talba tagħhom hija inekwivokabbilment għal dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom u għal-likwidazzjoni u ħlas ta' kumpens u danni riżultanti. Tirrileva li d-disposizzjonijiet tal-artikolu 4 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea u d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni, li jagħtu lil din il-Qorti ġurisdizzjoni oriġinali sabiex tisma' lmenti dwar allegati ksur tad-drittijiet fundamentali kif sanċiti permezz ta' dak l-Att, u anki permezz tal-artikoli 33 sa 45 (magħdudin) tal-istess Kostituzzjoni, huma ċari u ma jagħtu l-ebda ġurisdizzjoni residwa jew ta' xort'oħra lil xi qorti oħra jew tribunal ieħor sabiex jiġu trattati lmenti ta' ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni tal-intimata Mifsud qegħda tiġi miċħuda.

14. Il-Qorti issa ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet l-oħra sollevati mill-intimati, dan hekk kif jolqtu l-ilment prinċipali tar-rikorrenti. Kif ġie kkonstatat minn din il-Qorti aktar ’l fuq, ir-rikorrenti qegħdin jikkontendu li permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, tal-Att X tal-2009 u ta’ dawk il-liġijiet oħra viġenti, l-intimata Mifsud għandha dritt ta’ rilokazzjoni tal-fond, filwaqt li l-kera ma tirriflettix il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq. Jikkontendu li dan wassal għal ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni u mill-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni.

15. Din il-Qorti tibda billi tirrileva li l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni jipprojbixxi d-“*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*. Il-Qorti tikkonsidra li dawn id-disposizzjonijiet ma jħallu l-ebda dubju li l-ilment tar-rikorrenti ma jistax jirnexxi taħt l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni u għaldaqstant din il-Qorti qegħda tiċħad l-ewwel talba tagħhom fejn din hija magħmula taħt l-artikolu msemmi.

16. Fil-każ odjern jirriżulta li l-fond in kwistjoni kien ġie għand l-antekawża tar-rikorrenti, kif soġġett għall-kirja regolata mil-liġi applikabbli qabel l-emendi li ġew fis-seħħ fl-1 ta’ Ġunju, 1995, u huma kienu wirtu l-istess mingħand missierhom permezz tat-testment tiegħu magħmul fid-19 ta’ Diċembru, 2019 fl-atti tan-Nutar Dott. Corazon Mizzi. Missierhom miet fil-21 ta’ Marzu, 2020 u sar l-att ta’ dikjarazzjoni *causa mortis* quddiem in-Nutar Dott. Corazon Mizzi fit-22 ta’ Settembru, 2020. B’hekk ir-rikorrenti saru sidien tal-fond kif mikri lill-intimata Mifsud b’kera li llum hija ta’ €209.65ċ fis-sena.

17. Tikkonsidra li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi kif ġej:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-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.
>
> Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. B'hekk il-każ għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dan l-artikolu, iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[23]

18. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kif emendat minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhux ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed leġittimu. Dan ghaliex il-provvista ta' akkomodazzjoni socjali huwa d-dmir tal-Istat, li kif sewwa jirrileva l-intimat Avukat tal-Istat, hawn għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li l-interess pubbliku jintleħaq anki fis-settur tal-

[23] Ara **Bradshaw and Others v. Malta,** App. Nru. 37121/15, deċiża 23 ta' Ottubru, 2018.

akkomodazzjoni soċjali. Madankollu tgħid li din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawn il-Qorti għalhekk tirrileva li kuntrarjament għal dak li jagħti x'jifhem l-intimat Avukat tal-Istat, l-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu. Fis-sentenza fl-ismijiet **James and Others v. UK**[24] il-Qorti Ewropea spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

> *"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, "depending upon the circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest … The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken"* [25]*.*

Din is-silta tispjega dak l-eżerċizzju li għandha tagħmel il-Qorti fl-investigazzjoni tagħha tal-allegat ilment ta' ksur tad-drittijiet fundamentali ta' tgawdija ta' proprjetà:

> *"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see* Amato Gauci, *cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 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 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 4-2unforeseeable. Uncertainty –*

[24] App. 8793/79, deciza 21 ta' Frar, 1986.
[25] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, **Victor Gatt et** *vs.* **Avukat Generali et**, deċiż fil-5 ta' Lulju 2011, u Q.Kost. 467/1994, **Cutajar noe** *vs.* **Il-Kummissarju tal-Art et**, deċiż fit-30 ta' Novembru 2001.

> *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 v. Italy, *[GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and* Broniowski, *cited above, §151)."*[26]

Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont il-valur lokatizzju annwali ta' €6,800 mogħti mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tagħha għas-sena 2017, li l-Qorti qegħda tikkonsidra bħala applikabbli wkoll għas-sena 2020, li kienet is-sena meta l-fond ġie f'idejn ir-rikorrenti u anki s-sena meta huma ddeċidew li jintavolaw il-proċeduri odjerni, u meħud in konsiderazzjoni wkoll (a) il-kera miżera perċepita mir-rikorrenti u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifika għaliex il-każ odjern kien jimmerita l-indħil tal-Istat saħansitra fi sfond fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet ferm miż-żmien li fih saret il-liġi in kwistjoni, il-Qorti tqis li jirriżulta bl-aktar mod sfaċċat li ma kien hemm l-ebda bilanċ bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dan filwaqt li tqis wkoll li r-rikorrenti għadhom sal lum fi stat ta' inċertezza dwar meta u jekk qatt jerġgħu jieħdu lura l-pussess tal-fond proprjetà tagħhom. Fil-każ **Cassar v. Malta**[27], il-Qorti Ewropea kkonkludiet li *"[I]t is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property."*. Il-Qorti għalhekk tagħraf li d-drittijiet tar-rikorrenti ġew limitati sew permezz tal-liġijiet tal-kera. Kif irrilevat din il-Qorti hawn fuq, ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni fil-każ odjern għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin ta' dawn id-drittijiet. Saħansitra tasal biex tgħid li ma tista' tikkonstata l-ebda għan leġittimu għal tali ndħil fil-każ odjern. Il-Qorti għalhekk qegħda tagħraf

---

[26] **Bradshaw and Others v. Malta** *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, **Zammit and Attard Cassar v. Malta,** deċiża fit- 30 ta' Lulju, 2015.
[27] App. 50570/13, deċiża fit-30 ta' Jannar, 2018.

sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti ġew kostretti li jġorru piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll huma ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom.

19. F'dan l-istadju l-Qorti tirrileva li jkun utli u xieraq li jsir riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ewropea fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Ghigo *vs* Malta**[28], fejn inkiteb illi:

> *"67. As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, Mellacher and Others, cited above, §45).*
>
> *68. Moreover, in situations where the operation of the rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see,* mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §223).*
>
> *69. In the present case, having regard to the extremely low amount of the rental value fixed by the Land Valuation Officer, to the fact that the applicant's premises have been requisitioned for more than twenty two years, as well as to the abovementioned restrictions of the landlord's rights, the Court finds that a disproportionate and excessive burden has been imposed on the applicant. The latter had been requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr G and his family (see,* mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §225). It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property."*

[28] 26.09.2006.

20. Ghal dak li jirrigwarda r-rimedji domestiċi quddiem il-Qrati li ghandhom a disposizzjoni tagħhom ir-rikorrenti u li għandhom rilevanza għall-finijiet tal-proporzjonalità, il-Qorti Ewropea fil-każ fuq ċċitat segwiet l-insenjament kif imfisser fis-sentenza fl-ismijiet **Zammit and Attard Cassar v. Malta**[29]:

"58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 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 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 v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, § 151)".

Għalhekk il-Qorti għandha tqis jekk teżistix protezzjoni, inkluż dik proċedurali, sabiex tassigura ruħha li l-operat tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji tas-sid humiex ta' natura arbitrarja jew saħansitra jħallux lok ghall-inċertezza. Għalhekk il-Qorti Ewropea qieset ukoll il-funzjoni tal-Bord tal-Kera, fattur ieħor ferm importanti fis-sejbien ta' leżjoni, fejn sabet li filwaqt li dan il-Bord seta' offra l-protezzjoni proċedurali adegwata sabiex iħares l-operat tas-sistema ta' kontroll, dan m'għandu l-ebda effett utli għar-rikorrenti appellanti:

"61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see, mutatis mutandis, see Amato Gauci, cited above, § 62 and Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the

[29] App. 1046/12, deċiża 30 ta' Lulju 2015.

tenants and those of the owners (ibid and, mutatis mutandis, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014).”.[30]

21. L-intimat Avukat tal-Istat u l-intimata Doris Mifsud permezz tar-risposti ulterjuri tagħhom eċċepew ukoll li llum wara li daħal fis-seħħ l-artikolu 4A tal-Kap. 69 permezz tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti ma jistghux aktar jilmentaw li l-kirja in kwistjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Imma kif osservat il-Qorti Ewropea fid-deċiżjoni tagħha riċentement mogħtija fil-14 ta' Ottubru, 2021 fl-ismijiet **Baldacchino and Falzon v. Malta**[31], l-emenda fil-liġi saret wara l-preżentata tar-rikors odjern u għalhekk ir-rikorrenti ċertament ma setgħux jipprevalixxu ruħhom minn kwalunkwe rimedju ta' żieda fil-kirja li joffri l-artikolu 4A tal-Kap. 69.

22. L-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi wkoll li l-fond kien ġie mikri bi qbil bejn l-antekawża tar-rikorrenti u l-inkwilini, u dan mingħajr impożizzjoni ta' terzi jew xi theddida imminenti u attwali li ġegħlithom jagħmlu dan. Isostni li wara kollox kien hemm diversi toroq oħra li setgħu ġew magħżula, inkluż il-bejgħ tal-fond jew il-kiri kummerċjali tiegħu. Iżda l-Qorti tgħid li għall-kuntrarju, l-antekawża tar-rikorrenti ma kellhom l-ebda għażla libera f'dak li għamlu, għaliex filwaqt li huma kellhom kull dritt jiddeċiedu li jżommu l-fond u jikruh lil terzi minflok li jbiegħuh, kienet proprju l-liġi li ddettat ir-relazzjoni ġuridika ma' l-inkwilin u mponiet fuqhom dik ir-relazzjoni fejn huma kienu kostretti li jibqgħu jirċievu l-istess kera għal għexieren ta' snin, salv għal xi awment negliġibbli, filwaqt li kienu kostretti wkoll li jkompli jġeddu l-kirja favur l-istess inkwilini. Dan kollu f'suq lokatizzju, li kif jirrifletti r-rapport peritali, kien wassal għal żieda fil-kera annwali pagabbli ta' €209.65ċ għal €6,800.00 fis-sena

[30] Cassar v. Malta, *Supra.*
[31] App.30806/19.

2020, u li l-Qorti tqis bħala wieħed sproporzjonat tassew, anki f'kuntest tal-obbligi tal-Istat lejn l-interess ġenerali billi jassigura akkomodazzjoni għal kulħadd. Tikkonsidra li huwa wkoll pjuttost fieragħ is-suġġeriment li l-fond seta' jinkera għall-kummerċ, għaliex m'hemm xejn x'jindika fil-provi li dan kien tajjeb għall-użu suġġerit, filwaqt li tosserva li xorta waħda l-kera kienet ser tkun soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69.

23. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, il-jeddijiet tar-rikorrenti kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ġew leżi. Huwa għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, u dan filwaqt li tagħraf li fiċ-ċirkostanzi odjerni fejn iż-żmien huwa wieħed qasir bejn id-data meta l-fond ġie għand ir-rikorrenti fit-22 ta' Settembru, 2020, jiġifieri meta huma ffirmaw l-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis,* u d-data tal-preżentata tal-proċeduri odjerni fil-25 ta' Settembru, 2020, tesprimi li sempliċi dikjarazzjoni ta' ksur kif qed jippretendi l-intimat Avukat tal-Istat ma tistax tkun rimedju suffiċjenti. Dan għaliex hemm prova ċara ta' danni ulterjuri sofferti mir-rikorrenti solidalment konsistenti fil-fatt li huma għamlu ħlas ta' €15,000 rappreżentanti taxxa dovuta fuq l-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis,* meta qegħdin jirċievu biss €209.65ċ fis-sena bejniethom.

24. F'sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[32], 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'*

[32] 29.04.2016.

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 ....".

F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[33], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, inkiteb illi:

"... 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 lkumpens 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 maliskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi.".

Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[34], il-Qorti Kostituzzjonali rritjeniet illi,

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

Kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, il-Qorti kkonsidrat li hawn ftit li xejn jista' jkun determinant il-fattur tat-telf materjali sopportat minnhom minn dakinhar li sar l-att tad-dikjarazzjoni *causa mortis* sad-data tal-preżentata tal-kawża odjerna għaliex din tal-aħħar saret fi żmien 3 ijiem mid-data tal-att. Iżda xorta waħda jibqa' il-fatt li (a) l-ammont ta' kera li

[33] 27.06.2019.
[34] 30.09.2016.

huma setgħu jirċievu li kieku l-fond kien mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ, huwa ferm akbar minn dak attwalment riċevut; (b) il-valur tiegħu huwa sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu kif dikjarat anki fl-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis;* u (ċ) it-taxxa li tħallset fuq dan tal-aħħar għalkemm ukoll ridotta skont il-valur, xorta waħda ma tirriflettix il-kera li r-rikorrenti fil-verita' jirċievu. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċertu liġijiet, u għaldaqstant tikkonsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat.

25. Kif diġà kellha l-opportunità li tteni din il-Qorti, id-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. Fil-każ odjern għandu mill-ewwel jingħad li ma tirriżultax prova ta' danni pekunjarji min-naħa tar-rikorrenti u għalhekk it-talba tagħhom għal-likwidazzjoni u ħlas ta' dawn id-danni ma tistax tintlaqa'.

26. Il-Qorti tqis li f'dan il-każ fid-dawl tal-osservazzjonijiet li għadha kif għamlet aktar qabel, għandhom jiġu likwidati minflok id-danni morali jew non-pekunjarji, stante li l-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti u

dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordinat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

27. Il-Qorti tqis li kumpens non-pekunjarju li jammonta għal elfejn Euro (€2,000), għandu jkun kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti solidalment bejniethom, stante li l-intimata Mifsud kif sewwa teċċepixxi, ma tistax tkun ħatja ta' xi leżjoni ta' xi dritt għat-tgawdija tal-proprjetà li jispetta lir-rikorrenti. Għaldaqstant għandhom jintlaqgħu t-tieni, it-tielet, is-sitt u l-aħħar eċċezzjoni tagħha.

28. Għal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-intimata Mifsud, il-Qorti diversi drabi kellha l-opportunità li tesprimi li minkejja li hija għandha s-setgħa legali li tipprovdi kwalunkwe rimedju sabiex twaqqaf il-leżjoni, it-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-intimata Mifusd mill-fond u l-eċċezzjoni tal-intimata Mifsud li magħha wkoll jgħixu persuni oħra li wkoll għandhom drittijiet rispettivi ulterjuri, għandhom jiġu eżaminati quddiem il-qorti kompetenti, liema rimedju tipprovdi għalih il-liġi ordinarja, u mhux quddiem qorti ta' kompetenza kostituzzjonali. Għal din ir-raġuni biss u mhux kif tippretendi l-intimata Mifsud, għandhom jintlaqgħu it-tmien u d-disa' eċċezzjoni tagħha li ssegwi t-tmien eċċezzjoni.

<u>**Decide**</u>

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

1) Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tielet u tal-ħames eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha l-oħra tiegħu;

2) Tilqa' it-tieni, it-tielet, is-sitt, it-tmien u anki l-eċċezzjoni li ssegwi it-tmien eċċezzjoni, u anki l-aħħar eċċezzjoni tal-intimata Mifsud, filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħrajn kollha tagħha;

3) Tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-rikorrenti billi tiddikjara u tiddeċiedi illi huma sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

4) Tilqa' t-talbiet l-oħra tar-rikorrenti b'mod limitat kif ingħad aktar 'il fuq f'din is-sentenza, u bħala rimedju għad-danni non-pekunjarji sofferti minnhom il-Qorti qiegħda tillikwida u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lilhom b'mod solidali kumpens mhux pekunjarju fis-somma komplessiva ta' elfejn Euro (€2,000), bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament;

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

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża jitħallsu kwantu għal parti minn ħamsa (1/5) mir-rikorrenti, u l-kumplament tal-ispejjeż għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur