**QORTI CIVILI**
**PRIM'AWLA**
**ONOR IMHALLEF ANNA FELICE**
**(SEDE KOSTITUZZJONALI)**

**Illum, 30 ta' Novembru, 2021**

**Rikors Guramentat Nru: 118/2019 AF**

**Godwin Montanaro**

**Frances armla minn Anthony Montanaro**

**Josette mart Walter Casolani**

**Alexander Montanaro**

**Alan Montanaro**

**Malcolm Montanaro**

**Anthony Montanaro**

**Marie Pauline Montanaro**

**Angela Cassar**

**P.L. Edgar Montanaro**

**u**

**William Montanaro**

**vs**

**Avukat Generali**

**Mary Louise Scicluna**

**Louis Spiteri**

**u**

**Patrick Scicluna**

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta’ Godwin Montanaro, Frances Montanaro, Josette Casolani, Alexander Montanaro, Alan Montanaro, Malcolm Montanaro, Anthony Montanaro, Marie Pauline Montanaro, Angela Cassar, il-Prokuratur Legali Edgar Montanaro u William Montanaro, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 2, Triq Melchiorre Gafà, Birgu, b’access minn bieb iehor f’Telghet il-Vittmi tal-Polverista, il-Birgu li huma akkwistaw b’kuntratt ta’ divizjoni datat 31 ta’ Lulju 2018 fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Fleri-Soler li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala **Dokument A**.

Din il-proprjetà kienet tappartjeni lil Marianna u Alfredo Francica fejn b’testment unica charta fl-atti tan-Nutar Dottor Robert Gerard datat it-28 ta’ Jannar 1939 li qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **Dokument B**, l-imsemmija konjugi Francica innominaw bhala eredi ta’ gidhom kollu f’terz indiviz kull wiehed

lill-familja Randon ossia lill-Professur Avukat Dottor Luigi, Maggur Tabib Roberto u lill-Beatrice ahwa Randon, terz iehor lill-familja Montanaro ossia Guglielmo u Antonio ahwa Montanaro u t-terz l-iehor lill-familja Farrugia ossia Lorenzo, Carlo, Evellina u Emma ahwa Farrugia.

Ghalhekk l-ahwa Montanaro ossia l-missirijiet tar-rikorrenti wirtu terz indiviz tal-wirt kollu ta' Marianna u Alfredo konjugi Francica.

Konsegwentement ir-rikorrenti bhala werrieta ta' Anthony Montanaro u Guglielmo u Frances Montanaro uzufruttwarja tal-mejjet Anthony Montanaro bil-kuntratt ta' divizjoni fuq riferit tal-31 ta' Lulju 2018 fl-atti tan-Nutar Peter Fleri Soler akkwistaw il-proprjetà fuq imsemmija.

Anthony Montanaro miet fl-10 ta' Marzu tal-2004 filwaqt li Guglielmo maghruf bhala William Montanaro miet nhar it-28 ta' April 2010 fejn il-mara u ulied Anthony Montanaro iddikkjaraw b'kuntratt *causa mortis* il-wirt tal-mejjet Anthony Montanaro lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni u dan b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Sylvana Borg Caruana datat is-7 ta' Frar 2018 li estratt tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **Dokument C** filwaqt li l-wirt tal-mejjet Guglielmo Montanaro gie dikjarat b'kuntratt *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Dottor Sylvana Borg Caruana datat 15 ta' Settembru 2017 li kopja tieghu li estratt tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **Dokument D**.

It-tlett familji li wirtu lil Marianna u Alfredo konjugi Francica ossia l-familja Randon, Montanaro u Farrugia ma riedux jibqgu in komunjoni u ghalhekk qasmu l-proprjetajiet skond il-kuntratt ta' divizjoni hawn fuq imsemmi Dokument A hawn anness fejn il-fond in kwistjoni li gie assenjat lill-familja Montanaro ossia lill-zewg u ulied il-missirijiet Anthony u William Montanaro ossia r-rikorrenti odjerni.

Il-mejta Marianna u Alfredo konjugi Francica kienu krew lill-genituri tal-intimati ossia lil Oliver u Esther konjugi Spiteri il-fond in kwistjoni u dan ghal-ghexieren ta' snin fejn ir-ragel tal-imsemmija Esther Spiteri li ilu mejjet ghal diversi snin.

Recentement huma saru jafu illi l-armla ta' Oliver Spiteri ossia Esther Spiteri, omm l-intimati Louis Spiteri u Mary Louise Scicluna, mietet fis-sena 2016.

Fin il-kirja in kwistjoni ghalhekk ghaddiet ai termini tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta gha fuq it-tfal tal-mejta Esther Spiteri ossia Louis Spiteri u Mary Louise Scicluna stante illi huma kienu jghixu flimkien mal-omm fil-fond in kwistjoni fejn il-bint, Mary Louise Scicluna, kienet izzewget lill-Patrick Scicluna, wiehed mill-intimati odjerni, u xorta baqghet tghix fil-fond in kwistjoni flimkien ma' ommha, huha, ir-ragel u llum anke it-tifla taghhom Kiranne Scicluna.

Din il-kirja tirrisali ghal ghexieren ta' snin fejn illum il-gurnata l-intimati qed ihallsu kera rrizorja ta' €203 fis-sena meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar gholi minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet gew mibdula bi ftit bl-introduzzjoni tal-Att X tal-2009 li ma jzommx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin u m'ghandhom jaqsmu xejn mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq.

Dan il-fond in kwistjoni mhuwiex fond dekontrollat kif jirrizulta mid-**Dokument E** li qed jigi hawn anness u kien soggett ghar-rekwizizzjoni kif wkoll ghall-'fair rent' a tenur tar-'Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance 1944' u cioè tal-Ordinanza XVI tal-1944 li flimkien mal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta li jistabbilixxu l-'fair rent' a tenur ta' l-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza liema 'fair rent' a tenur tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma seta' qatt jeccedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta ossija kumpens ta' kera kif stabbilit bil-ligi jekk il-fond kien inkera f'kull zmien u dan ekwiparat ma' dak li l-fond seta' jgib bhala kera fl-4 ta' Awwissu 1914.

Ghalhekk din il-kirja kienet forzuza fuq ir-rikorrenti u mhux volontarja stante illi kieku huma krew il-fond b'kera tas-suq fl-1970 il-Bord li Jirregola l-Kera kien inaqqas il-kirja ghal dak li l-fond kien jinkera f'kull zmien qabel l-4 ta' Awwissu 1914 abbazi tal-ligijiet fuq indikati.

Il-fond imsemmi bl-emendi tal-Att X tat-2009 illum ghandu kera ta' €203 fis-sena ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ai termini tal-istess ligi, r-rata tal-kera ghandha tizdied kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022.

Il-protezzjoni moghtija lill-inkwilini bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta a tenur tal-Artikolu 37 tal-istess Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea kif ukoll diskriminatorji in konfront tal-istess atturi ai termini tal-Artikolu (45) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ai termini tal-Artikolu (14) tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk l-antekawza tar-rikorrenti ma kellu l-ebda alternattiva biex jiehu hsieb hwejgu u biex jevita rekwizizzjoni ta' dan il-fond in kwistjoni kellu jikri dan il-fond b'kera irrizorja.

Il-lokazzjoni tal-fond b'kera irrizorja kienet l-unika ghazla li l-antekawza tar-rikorrenti kellhom jekk huma riedu izzommu l-proprjetà tieghu u ma jbieghx kif kellu dritt taghmel.

Il-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprjetà, in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.

Ir-rikorrenti m'ghandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistghux izidu il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huma jistghu jircievu huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Dan kollu gja gie determinat fil-kawzi **Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u**

**Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015**.

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

Ir-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjetà taghhom 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 bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide **Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108**).

Inoltre, il-ligi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 ghal kirjiet li dahlu fis-sehh wara l-1 ta' Gunju 2005.

Din hija wkoll diskriminatorja sia ai termini tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Il-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandhom jircievu b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 mhux

biss ikkawzaw diskriminazzjoni bejn ulied il-wild u ohrajn kif stipulat fl-artikolu 1531F tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta imma wkoll jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta’ Malta, kif ukoll tal-Artikolu 1 u 14 tal-Protokol Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif *del resto* digà gie deciz mill-**Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs. Malta – deciza fil-15 ta’ Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta’ Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem**.

Il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem digà kellha okkazjoni tikkummenta f’kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m’hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjetà ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza "**Ghigo vs Malta", deciza fis-26 ta’ Settembru 2006**, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjetà tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Ewro fis-sena bhala kera.

Fis-sentenza **"Fleri Soler et vs Malta"**, moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta’ Malta kif gara wkoll fil-kawza ta’ **"Franco Buttigieg & Others vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta’ Dicembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta’ Jannar 2018**.

Fil-kawza surreferita **"Fleri Soler & Camilleri vs MALTA"**, l-Qorti qalet *"Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a "legitimate aim" in the "general interest", but there must also be 'a reasonable relation of proportionality' between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State, including measures designed to control the*

*use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights."*

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

In vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, certament li ma hemm ebda dubju li din l-Onorabbli Qorti ghandha tiddeciedi l-kawza odjerna billi ssib illi r-rikorrenti nkissrilhom id-dritt fundamentali taghhom sancit bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Louis Spiteri, Mary Louise Scicluna u Patrick Scicluna tal-fond 2, Triq Melchiorre Gafà, Birgu, b'access minn bieb iehor f'Telghet il-Vittmi tal-Polverista, waqt li qed jigu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, u ghar-ragunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors ir-rikorrenti ghandha tinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni

inkuz l-izgumbrament tal-intimati Louis Spiteri, Mary Louise Scicluna u Patrick Scicluna mill-fond *de quo*.

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat Generali huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 talli ma giex kreat bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u l-anqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.

3. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Ligi.

4. Tikkundanna lill-intimat Avukat Generali jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi.

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficjali tal-20 ta' Gunju 2019 li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala "**Dokument F**" u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ta' Louis Spiteri, Mary Louise Scicluna u Patrick Scicluna li permezz tagħha eċċepew illi:

L-esponent Louis Spiteri jipposjedi l-fond numru 2, Triq Melchiorre Gafà, Birgu, taht titolu ta' kera validu skond il-ligi stante li wiret tali titolu ta' kirja minghand ommu, u cioè Esther Spiteri meta hi giet nieqsa fl-elfejn u sittax (2016).

Preliminarjament, l-esponenti jigbdu l-attenzjoni tal-Qorti li hemm diversi inezattezzi fir-rikors tar-rikorrenti li qed jigu kjarifikati hawn taht.

Fir-rikors promotur hemm indikat illi l-esponenti Mary Louise Scicluna hija bint l-esponent Louis Spiteri, izda dan mhux minnu stante li s-sinjura Mary Louise Scicluna hija l-mara tal-esponent Patrick Scicluna jigi n-neputi tal-esponent Louis Spiteri.

Oltre dan, ghandu jigi osservat li l-esponent Patrick Scicluna ilu jghix fil-fond in kwistjoni flimkien mal-esponent Louis Spiteri minn meta twieled u cioè ghal wiehed u hamsin (51) sena.

Preliminarjament ukoll, m'ghandhomx ikunu l-esponenti li jkunu kkundannati bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali stante li cittadin privat ma jistax ikun misjub li kiser drittijiet ta' terzi, u inoltre, l-esponenti assiguraw li jottemperaw ruhhom ma' dak li tghid il-ligi u xejn izjed.

Ghal dak kollu li ntqal fil-konfront taghhom, l-esponenti qeghdin jirrespingu l-allegazzjonijiet kollha bhala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghar-ragunijiet segwenti.

Kif huma ben konsapevoli r-rikorrenti, l-kera ilha tithallas u dejjem thallset fil-hin u dan skond dak miftiehem originarjament meta nghatat tali titolu ta' kirja u qatt ma ntalab xi awment fil-kera u ghalhekk zgur li dawn il-proceduri huma intempestivi ghaliex kieku kien il-kaz, jezistu mezzi gudizzjarji li jirrevedu l-pagamenti tal-kera liema metodi gew ghal kollox ikkalpestati mir-rikorrenti permezz tal-procedura odjerna.

Oltre dan, dwar dak kollu indikat fir-rikors promotur l-esponenti ulterjorment aderixxew ai termini tal-Kap. 69 u kif ukoll tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u ghalhekk ma jistax jinghad li l-esponenti agixxew hazin u/jew mhux in linea ma' dak li tghid il-Ligi.

Fir-rigward ta' talba ta' rilokazzjoni tar-rikorrenti, l-esponenti jikkontestaw bis-sahha kollha tali talba u dan ghaliex kif ribadit fil-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza fl-ismijiet **Dr. Cedric Mifsud et vs l-Avukat Generali (31.01.2014)**: "*huwa wkoll stabbilit li mhuwiex il-kompitu ta' Qorti mitluba tistharreg ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-gid u l-ghoti ta' kumpens xieraq biex tordna t-tnehhija mill-post tal-okkupant li jkun*".

F'kull kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti m'ghandhom ibatu l-ebda spejjez in konnessjoni ma' dawn il-proceduri, in kwantu li ma jistghux ikunu kkastigati talli ottemperaw ruhhom ma' ordni legittima tal-istat.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant u in vista tas-suespost, l-esponenti qeghdin umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tichad it-talbiet maghmula fir-rikors promotur filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet preliminari kollha jew in parte u/jew eccezzjonijiet l-ohra migjuba mill-esponenti, u dan taht dawk il-provvedimenti li dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha li huma xierqa u opportuni.

Bl-ispejjez.

Rat ir-risposta tal-Avukat Ġenerali, illum l-Avukat tal-Istat, li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Qabel xejn huwa xieraq li r-rikorrenti jgibu prova tal-ftehim tal-kirja li huma qeghdin jattakkaw b'din il-kawza.

Hekk ukoll biex jissoktaw b'din il-kawza r-rikorrenti jehtigilhom juru li l-imharrkin Mary Louise Scicluna, Louis Spiteri u Patrick Scicluna huma meqjusa bhala inkwilini ghall-ghanijiet tal-**artikolu 1531F tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta**. F'dan ir-rigward il-premessa tar-rikorrenti f'paragrafu 9 tar-rikors kostituzzjonali taghhom, li l-kirja kompliet fuq Mary Louise Scicluna u Louis Spiteri skond il-**Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta**, wara l-mewt tal-omm Esther Spiteri fl-2016, mhix wahda tajba. Dan ghaliex l-**artikolu 1531B tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta** jghid li b'sehh mill-1 ta' Jannar 2010 l-**artikolu 1531F** ghandu japplika ghal kull kirja li kienet fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju 1995.

Ifisser dan kollu li jekk Mary Louise Scicluna, Louis Spiteri u Patrick Scicluna ma jaqghux fit-tifsira ta' inkwilin skond **l-artikolu 1531F**, allura kull okkupazzjoni taghhom fil-post mikri, wara l-mewt tal-inkwilina originali Esther Spiteri, ma tistax titqies bhala wahda *ope legis* u b'hekk kull ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti kontra t-thaddim tal-ligi jaqa' wahdu.

Dejjem bla hsara ghal dak fuq imsemmi, l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** indikat mir-rikorrenti ma jistax jintlaqat mill-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**

minhabba li skond l-**artikolu 37(2)(f) tal-Kosituzzjoni**, ebda haga f'dan l-artikolu m'ghandha tinftiehem li tolqot l-ghemil jew hdim ta' xi ligi safejn din tkun tipprovdi ghat-tehid ta' pussess jew akkwist ta' prorpjetà, li ssehh fil-kuntest ta' kirja.

Hekk ukoll, l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** mhuwiex applikabbli ghaliex il-**Kap. 16 u 69 tal-Ligijiet ta' Malta** bhala ligijiet fis-sehh qabel l-1962 jinsabu mharsa bl-**artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, "*Ebda haga fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni* ***ma ghandha tolqot il-hdim ta' xi ligi fis-sehh minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962****, jew xi ligi maghmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi ligi fis-sehh minnufih qabel dik id-data (jew xi ligi li, minn zmien ghal zmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)*." Jigi b'hekk, li l-ilment tar-rikorrent mhuwiex milqut fil-parametri tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u konsegwentement ghandu jigi mwarrab.

Sa fejn ir-rikorrenti qeghdin jattakkaw id-dispozizzjonijiet tal-**Kap. 16 u 69 tal-Ligijiet ta' Malta** mil-lenti tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent iwiegeb li skond il-proviso ta' dan l-artikolu protokollari l-Istat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjetà skond l-interess generali. F'dan is-sens huwa maghruf fil-gurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jiddentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali.

Il-**Kap. 16 u 69 tal-Ligijiet ta' Malta** ghandhom: (i) ghan legittimu ghax johorgu mil-ligi; (ii) huma fl-interess generali ghax huma mahsuba biex jipprotegu persuni milli jigu mkeccija mid-dar tal-abitazzjoni taghhom; u (iii) jzommu bilanc gust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod generali.

Dwar l-ilment marbut mal-ammont tal-kera, jinghad li l-**artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta** jipprovdi mekkanizmu xieraq ta' kumpens.

Ghalhekk meta wiehed jizen dan kollu, l-konkluzjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex gustifikat ghaliex ma hemm l-ebda ksur tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** u/jew tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, b'dana li kull talba marbuta ma' dawn l-artikoli mhix misthoqqha.

Sa fejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab imsejjes fuq l-**artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** dan ukoll mhuwiex applikabbli minhabba li l-imgieba diskriminatorja mixlija mir-rikorrenti ma gietx imqieghda taht wahda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li ghalihom jirreferi l-**artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni**. Ir-raguni ta' diskriminazzjoni f'allegazzjoni ta' ksur ta' dan il-jedd fundamentali trid ta' bilfors taqa' taht wahda mir-ragunijiet imsemmija f'dan is-subartikolu. Sewwasew fil-kwistjoni kostituzzjonali li ghandha quddiemha, r-rikorrenti ma rabtux l-allegat ilment taghhom ta' diskriminazzjoni ma' xi wiehed mill-motivi li nsibu tassattivament imsemmija fl-**artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni**. Ghalhekk dan in-nuqqas ghandu jwassal ghac-cahda tal-ilment taghhom.

Ghal dak li jolqot l-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent jissottometti li r-rikorrenti ma ndikawx fuq liema kawzali jew status huma allegatament gew diskriminata. Minn din il-perspettiva, ma giex muri li l-allegat trattament diskriminatorju, kien imsejjes fuq xi kawzali ta' *status*, inkwantu karattestika personali taghhom. Ghalhekk galadarba t-trattament diversi mqanqal mhuwiex xprunat fuq l-ebda wiehed mill-kawzali li jinsab protett mill-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni**, isegwi li anke minn dan l-aspett, l-istharrig konvenzjonali ma jistax jigi milqugh.

Mizjud ma' dan, u dan jghodd kemm ghad-dispozizzjoni tal-Kostituzzjoni u kif ukoll ghal dik tal-Konvenzjoni Ewropea huwa manifest li l-ligijiet li qed jigu attakkati mir-rikorrenti, japplikaw indiskriminatament ghal kull minn bhar-rikorrenti ghandu gid li huwa soggett ghall-kirja mahluqa qabel l-1995. Ghalhekk ir-rikorrenti ma jistghux jargumentaw li huma gew zvantaggjati meta mqabbla ma' haddiehor ghaliex dak il-haddiehor qieghed jigi trattat ezattament bhalhom.

Dejjemfuq din it-tematika, gie mtenni li ma jqum l-ebda kaz ta' diskiriminazzjoni minhabba li tintaghzel data partikolari ghad-dhul fis-sehh ta' xi regim legali gdid. Fuq kollox trattament diversi mnissel minn bidla legislattiva mhijiex diskriminatorja meta bhal f'dan il-kaz ikun hemm gustifikazzjoni ragonevoli u oggettiva fl-interess tal-amministrazzjoni tajba tal-gustizzja.

Ghaldaqstant fid-dawl ta' dan li nghad l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku, il-Perit Valerio Schembri, maħtur minn din il-Qorti fl-udjenza tal-4 ta' Diċembru 2019 sabiex iħejji stima tal-fond mertu tal-kawża, inkluż il-valur lokatizju.

Rat it-tweġibiet tal-perit tekniku għad-domandi in eskussjoni.

Rat ir-risposta ulterjuri ta' Louis Spiteri, Mary Louise Scicluna u Patrick Scicluna li permezz tagħha eċċepew illi:

Fis-seduta tal-15 ta' Gunju 2021, din l-Onorabbli Qorti awtorizzat lill-intimati jipprezentaw eccezzjonijiet ulterjuri u ghaldaqstant l-esponenti qed iressqu s-segwenti eccezzjonijiet minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra gia mressqa fil-kawza.

Bid-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021 gie kreat rimedju effettiv li s-sidien jistghu jaghmlu uzu minnu billi jistitwixxu l-kawza appozita ai termini tal-Artikolu 4 u 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera b'talba ghall-awment tal-kera u dan sabiex jintlahaq il-fair balance li r-rikorrenti qed jallegaw li huwa nieqes.

Fil-fatt din il-kawza digà giet istitwita quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera mir-rikorrenti Montanaro, liema kawza ggib in-numru 177/2021.

Peress li permezz tal-Att XXIV tal-2021 gie kreat rimedju effettiv u peress li hemm il-kawza hawn fuq imsemmija quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera pendenti, din l-Onorabbli Qorti f'kaz li ssib

lezjoni ta' xi drittijiet fundamentali tal-bniedem ghandha tillimita r-rimedju taghha sa dikjarazzjoni jew in pessima ipotesi l-ordni ghall-hlas ta' kumpens u dan hekk kif biex l-allegat lezjonijiet jigu rimedjata mil-lum 'il quddiem hemm procedura stabbilita bil-ligi u l-izgumbrament tal-inkwilini mhux mehtieg.

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

Bla hsara ghal dak gja eccepit, mal-migja tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, r-rikorrenti ma jistghux izjed jilmentaw dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax toghla b'mod proporzjonat. Bis-sahha ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti jistghu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tigi mizjuda ghal ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur hieles tas-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni. Zieda b'din ir-rata zzomm bilanc tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrejja u dan partikolarment meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku, bhalma huwa f'dan il-kaz. F'kazijiet bhal dawn il-kumpens dovut lis-sid minhabba l-indhil fit-tgawdija ta' hwejgu, jigbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur shih tas-suq. B'zieda ma' dan kollu, skond l-istess artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, sid bhar-rikorrenti jista' jitlob li jiehu lura l-post u ma jgeddidx il-kirja, jekk juri li l-inkwilini ma haqqhomx protezzjoni mill-Istat.

Konsegwentement u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li l-intimati qed jokkupaw il-fond in mertu bis-sahha tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'ghandha fl-ebda kaz tghaddi biex issib ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021. Ghall-istess ragunijiet din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex tghaddi biex tiddikjara li d-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta huma nulli u minghajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas ma ghandu jigi dikjarat li l-intimati ma jistghux jistriehu aktar fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, r-rikorrenti qegħdin jitolbu lill-Qorti ssib leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà kif sanċit permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kif ukoll permezz tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti jilmentaw ukoll illi qed isseħħ diskriminazzjoni kontrihom bi ksur tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni. Dan minħabba l-operat tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta), kif emendata bl-Att X tal-2009, li qed jagħtu dritt ta' rilokazzjoni b'kera baxxa lill-intimat Louis Spiteri. L-intimati konjuġi Scicluna kienu jgħixu mal-intimat Spiteri iżda ħarġu mill-fond mertu tal-każ fil-mori ta' dawn il-proċeduri.

Konsegwentament, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu rimedju għall-ksur lamentat inkluż żgumbrament tal-intimat Spiteri u kumpens għall-ksur tad-drittijiet tagħhom.

Il-kawża tirrigwarda l-fond 2, Triq Melchiorre Gafà, Birgu, b'aċċess minn bieb ieħor f'Telgħet il-Vittmi tal-Polverista, Birgu. Mill-provi prodotti jirrizulta li fi żmien mhux magħruf, l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti, Marianna u Alfredo konjuġi Francica, kienu krew dan il-fond lill-ġenituri tal-intimat Louis Spiteri bil-kera ta' Lm40 fis-sena. Ai termini tal-provvedimenti tal-Kap.69, din il-kirja intirtet mill-intimat Spiteri li baqa' jgħix fil-fond. Għalkemm meta saret din il-kawża kienu jgħixu miegħu l-intimati Scicluna, jidher li sadanittant dawn sabu akkomodazzjoni alternattiva.

Illum il-ġurnata, il-kera zdiedet għal €203 fis-sena bis-saħħa tal-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009. Ir-rikorrenti familja Montanaro akkwistaw il-fond permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni tal-31 ta' Lulju 2018. Il-familja Montanaro flimkien mal-familja Randon u l-familja Farrugia kienu wirtu lill-imsemmija Marianna u Alfredo Francica.

L-intimat Spiteri jokkupa l-fond bħala l-unika residenza tiegħu u allura, stante li l-fond ġie mikri lill-familja tiegħu qabel l-1995, il-krija hija protetta skont il-liġi. Ir-rikorrenti huma marbuta bil-

liġi li jkomplu jġeddu din il-kirja a tenur tal-artikolu 3 tal-Kap. 69 li jaqra hekk:

> *"Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord."*

Skont il-Kap. 69, il-Bord jista' jagħti permess f'każijiet speċifiċi u limitati biss. Il-kera li setgħet tiġi stabbilita kienet marbuta skont il-*fair rent* a tenur tal-artikolu 4(1)(b) tal-Kap. 69, li meta saret din il-kawża kien jipprovdi li l-Bord jista' jawtorizza żieda fil-kera biss '*jekk il-kera ġdid ma jkunx iżjed minn 40% mill-kera ġust (stabbilit, meta meħtieġ, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew seta' jinkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awwissu tal-1914: il-Bord jista' jistabbilixxi dan il-kera ġust.*'

Permezz tal-Att X tal-2009, daħlu fis-seħħ emendi għal-liġi tal-kera. L-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 jaqra hekk:

> *"(1) Għall-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-ewwel ħlas tal-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar, 2010, għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont.*
>
> *Iżda fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita.*
>
> *(2) F'kull każ imsemmi fis-subartikolu (1) ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni skont l-artikolu 13 tal-Ordinanza li Tneħħi il-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2013:*

*B'dan iżda li fejn il-kera tkun fl-1 ta' Jannar, 2010 aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, u b'kuntratt bil-miktub qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 il-partijiet ikunu qablu fuq metodu ta' żjieda fil-kera, wara l-1 ta' Jannar, 2010 iż-żjidiet fil-kera għandhom jibqgħu jkunu regolati skont dak il-ftehim sakemm jibqa' fis-seħħ."*

Ir-rikorrenti jilmentaw li qiegħed jiġi leż id-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà minħabba l-kera baxxa li hija l-massimu li tippermetti l-liġi kif ukoll għaliex huma obbligati bil-liġi jġeddu l-kirja kontra r-rieda tagħhom. Skont il-perit tekniku, il-proprjetà tiswa €1,200,000 filwaqt illi l-valur lokatizju tagħha fis-sena 2019 kien ta' €60,000 fis-sena.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi *inter alia* li l-ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u l-ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li jkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjonijiet ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist (...) għall-ħlas ta' kumpens xieraq.

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi li kulħadd għandu d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà tiegħu u ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku.

L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tal-ftehim ta' kirja li qed jattakkaw permezz ta' din il-kawża. L-intimat Spiteri jikkonferma li huwa qiegħed jokkupa l-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera u esebixxa wkoll kopji tal-ktieb tal-kera. Il-Qorti għalhekk tqis illi din l-eċċezzjoni hija sorvolata.

It-tieni eċċezzjoni preliminari tal-intimat Avukat tal-Istat hija sorvolata wkoll in kwantu li kif diġà ntqal, l-intimati Scicluna m'għadhomx aktar jgħixu fil-fond mertu tal-kawża. Hija sorvolata wkoll, in kwantu li mhux kontestata, it-tieni eċċezzjoni preliminari tal-intimati Scicluna u Spiteri.

Permezz ta' risposta ulterjuri, l-intimati jeċċepixxu illi r-rikorrenti għandhom rimedju ordinarju għad-disposizzjoni tagħhom stante li fil-mori tal-kawża daħlu fis-seħħ emendi fil-Kap. 69 u fil-Kap. 16 permezz tal-Att XXIV tal-2021. L-intimati Spiteri u Scicluna jżidu jgħidu li fil-fatt ir-rikorrenti pproċedew b'kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Din il-Qorti ser tindirizza dawn l-emendi aktar 'il quddiem f'din id-deċiżjoni.

L-Avukat tal-Istat imbagħad jeċċepixxi li r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni fid-dawl ta' dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u ċioè:

> "*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) 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;*
>
> *(ċ) 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 msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.*"

Fis-sentenza fl-ismijiet Michael Farrugia et vs L-Avukat Ġenerali et, deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottubru 2020 intqal hekk dwar aggravju identiku:

> "*Għalkemm il-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-art. 47(9).*

*Konsegwentement, sewwa jgħid l-Avukat tal-Istat illi l-Kap. 69, ukoll kif emendat, ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni.*

*Inoltre l-art. 47(9) jirreferi għal 'liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962' u mhux għal dak li jkun sar qabel dik id-data bis-saħħa ta' liġi bħal dik. It-tiġdid tal-kiri kien qiegħed iseħħ bis-saħħa ta' liġijiet li kienu fis-seħħ qabel l-1962. Għaldaqstant, b'applikazzjoni tal-art. 47(9) ma jintlaqtux bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni."*

Għaldaqstant, din l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat għandha tiġi milqugħa.

L-eċċezzjonijiet rimanenti tal-intimati ser jiġu indirizzati fil-konsiderazzjonijiet li ser tagħmel il-Qorti dwar il-mertu tal-każ. Il-Qorti tibda billi tagħmel riferenza għall-ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati u tal-Qorti Ewropea li għalkemm tirreferi għad-disposizzjonijiet u tħaddim tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, fiha hemm miġbura prinċipji li japplikaw bi sħiħ għal każ li għandha quddiemha din il-Qorti llum.

Huwa stabbilit illi kif ingħad minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Anna Fleri Soler et vs Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali et, tas-26 ta' Novembru 2003, ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fit-18 ta' Marzu 2005, l-istat għandu d-dritt li jagħmel liġijiet sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, liema dritt huwa soġġett in sostanza għall-interess ġenerali. Depożizzjoni din li hija skolpita f'termini wiesgħa u li tagħti skop ampju u diskrezzjoni wiesgħa lill-istat f'dan ir-rigward.

Fis-sentenza tal-Qorti Ewropea ta' Amato Gauci v Malta, tal-15 ta' Settembru 2009, li kienet tirrigwarda l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 ingħad illi:

*"...a measure aiming at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to*

*appreciate what is in the "general" or "public" interest. The notion of "public" or "general" interest is necessarily extensive. In particular, spheres such as housing of the population, which modern societies consider a prime social need and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting States, may often call for some form of regulation by the State. In that sphere decisions as to whether, and if so when, it may fully be left to the play of free market forces or whether it should be subject to State control, as well as the choice of measures for securing the housing needs of the community and of the timing for their implementation, necessarily involve consideration of complex social, economic and political issues. Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation."*

Madanakollu, il-Qorti Ewropea dejjem illimitat din id-diskrezzjoni li jgawdu l-istati membri billi sostniet li anke din ir-regola għandha tiġi interpretata fid-dawl tal-prinċipju ġenerali tal-'*fair balance*'. Kif ingħad mill-Qorti Ewropea fis-sentenza ta' Lithgrow and Others v. United Kingdom, tat-8 ta' Lulju 1986:

"*The Court recalls that not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised. This latter requirement was expressed in other terms in the above-mentioned Sporrong and Lönnroth judgment by the notion of the "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was*

*speaking in that judgment in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p. 26, para. 69)."*

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et, tal-24 ta' Frar 2012, spjegat illi:

*"F'kazijiet bhal dawn il-kumpens xieraq ghandu jiehu in konsiderazzjoni l-ghan legittimu li mmotiva l-mizura tar-rekwizizzjoni u li l-kumpens jista' jkun anqas mill-kumpens shih li altrimenti jkun dovut skont il-kriterji tas-suq. Il-Qorti Ewropeja fil-kazijiet ta'* ***Edwards v. Malta*** *u* ***Ghigo v. Malta*** *ddecidiet li:*

*"(Para 76). 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*** *(emfazi tal-Qorti u Mellacher and Others, cited above, § 45.""*

Hekk ukoll, kif osservat il-Qorti Ewropea fis-sentenza msemmija ta' Amato Gauci v Malta:

"[*The Court*] *reiterating that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value*."

Il-Qorti Ewropeja, għalkemm irrikonoxxiet li l-istat għandu dritt jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, sostniet li għandu jkun sodisfatt ir-rekwiżit tal-proporzjonalità:

*"56. Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality. As the Court has repeatedly stated, a fair balance must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see Sporrong and Lönnroth cited above, §§ 69-74, and Brumărescu v. Romania [GC], no. 28342/95, § 78, ECHR 1999-VII).*

*57. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see James and Others, cited above, § 50; Mellacher and Others, cited above, § 48, and Spadea and Scalabrino v. Italy, judgment of 28 September 1995, § 33, Series A no. 315-B).*

*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. In cases concerning the operation of wide-ranging housing legislation, 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. Indeed, where an issue in the general interest is at stake, it is incumbent on the public authorities to act in*

*good time, and in an appropriate and consistent manner (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V; and Broniowski, cited above, § 151).*

*59. 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, HuttenCzapska, cited above, § 223)."*

Il-Qorti Ewropea ikkunsidrat fid-dettall l-impatt li l-Att tal-1979 kellu fuq il-proprjetà tal-applikant Amato Gauci. Innutat li l-applikant ma setax igawdi l-pussess fiżiku tal-proprjetà tiegħu u ma setax jittermina l-kera: '*Thus while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time*.' Ikkunsidrat li l-applikant ma kellux rimedju biex jiżgombra lill-inkwilini f'każ li kellu bżonn il-proprjetà għalih jew għall-familja tiegħu. Ikkunsidrat ukoll li l-inkwilini ma kienux '*deserving of such protection*' għaliex kellhom proprjetà alternattiva. Għalhekk, ikkummentat li l-liġi '*lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners*'.

Ikkunsidrat ukoll illi l-possibilità tal-inkwilini li jivvakaw il-proprjetà kienet waħda remota peress li l-kirja tista' tintiret. Aċċennat għall-fatt li dawn iċ-ċirkostanzi ħallew lill-applikant '*in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property*.' Ikkunsidrat ukoll li l-ammont massimu ta' kera li seta' jirċievi l-applikant (€420 fis-sena) kien ferm baxx u jikkontrasta bil-qawwi mal-valur tas-suq.

Wara li qieset dawn il-fatturi, il-Qorti Ewropea kienet tal-fehma li '*a disproportionate and excessive burden was imposed on the*

*applicant….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 of property*.' Għalhekk, sabet li kien hemm ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Fil-każ ta' Cassar v Malta, deċiż mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Jannar 2018, intqal hekk:

"*(a) Whether there was an interference*

*In connection with the development of property, the Court has previously found that having been aware of the fact that their property had been encumbered with restrictions when they had bought it (for example, its designation in a local development plan), the applicants could not hold that circumstance against the authorities (see Lacz v. Poland, (dec.) no. 22665/02, 23 June, 2009; and the case-law cited therein), specially when a complaint has not been made that they had a legitimate reason to believe that the restrictions encumbering their property would be removed after they bought the property. However, the Court has not excluded that there might be particular cases where an applicant who bought a property in full knowledge that it was encumbered with restrictions may subsequently complain of an interference with his or her property rights, for example, where the said restrictions are alleged to be unlawful (ibid.).*

*More specifically in the context of restrictions on lease agreements (in particular the prohibition on bringing a tenant's lease to an end), the Court has found that there was an interference as a result of the domestic courts' refusals of the applicants' demands, despite the applicants' knowledge of the applicable restrictions when they had entered into the lease agreement, a matter which however carried decisive weight in the assessment of the proportionality of the measure (see Almeida Ferreira and Melo Ferreira v. Portugal, no. 41696/07, §§ 27 and 34, 21 December 2010).*

*Subsequently, in R & L, s.r.o. and Others (cited above) the Court specifically examined whether Article 1 of Protocol No. 1 protected applicants who had purchased property in the knowledge that rent restrictions imposed on the property might contravene the Convention. In that case, when the applicants had acquired their respective properties their rents had been set in accordance with the rent regulations applicable at the time and the applicants could not have increased the rents above the threshold set by the State. Nor were they free to terminate the rent agreements and conclude new ones with different – higher – levels of rent. The Court did not find it decisive that one of the applicants had purchased the property before the domestic courts had taken issue with the legislation in place which had given a legitimate expectation that the status of such properties would be addressed by the national legislator in due course. The Court held that it could not be said that the applicants as landlords had implicitly waived their right to set the level of rents, as, for the Court, waiving a right necessarily presupposed that it would have been possible to exercise it. There was no waiver of a right in a situation where the person concerned had never had the option of exercising that right and thus could not waive it. It followed that the rent-control regulations had constituted an interference with the landlords' right to use their property (ibid., § 106).*

*In the more recent Zammit and Attard Cassar (cited above, § 50) case, in a situation where the applicants' predecessor in title had knowingly entered into a rent agreement in 1971 with relevant restrictions (specifically the inability to increase rent or to terminate the lease), the Court held that, at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to follow. Moreover, the Court observed that when the applicants had inherited the property in question they had been unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which had been to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their request had thus constituted interference in their respect. Furthermore, as in R & L, s.r.o. and Others, in Zammit and Attard Cassar (both cited above)*

*the applicants, who had inherited a property that had already been subject to a lease, had not had the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It followed that they could not be said to have waived any rights in that respect. Accordingly, the Court found that the rent-control regulations and their application in that case had constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property (Zammit and Attard Cassar, cited above, § 51).*

*Turning to the present case, the Court also notes that the applicants had bought their property before the European Court of Human Rights took issue with the Maltese legislation applicable in cases such as Amato Gauci (cited above). That judgment was eventually followed in most cases in domestic case-law. However, again the Court finds this not to be decisive given the passage of time between the purchase of the property and now. In this connection the Court reiterates that what might be justified at a specific time might not be justified decades later (see Amato Gauci, cited above, § 60). In the present case, while it is true that the applicants knowingly entered into the rent agreement in 1988 with the relevant restrictions (specifically the inability to increase the rent or to terminate the lease), the Court considers that the applicants could not reasonably have foreseen the extent of inflation in property prices in the decades that followed (see Zammit and Attard Cassar, cited above, § 50). Once the discrepancy in the rent applied and that on the market became evident, they were unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which they did in 2010, but which were to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their application thus constituted interference in their respect. Furthermore, the applicants, who bought a property that was already subject to a restricted lease, did not have the possibility to set the rent themselves or to freely terminate the agreement. Clearly, they could not be said to have waived any rights in that connection (see Zammit and Attard Cassar, cited above, § 50).*

*Accordingly, the Court finds that the rent-control regulations and their application in the present case constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property (see Zammit and Attard Cassar, cited above, § 51). Nevertheless, in circumstances such as those of the present case a number of considerations need to be made in connection with the proportionality of the interference.*

*The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland [GC], no. 35014/97, §§ 160-61, ECHR 2006-VIII; Bittó and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014; and R & L, s.r.o. and Others, cited above, § 108).*

*Whether the Maltese authorities observed the principle of lawfulness and pursued a "legitimate aim in the general interest"*

*The Court refers to its general principles on the matter as set out in Amato Gauci (cited above, § 53-54).*

*That the interference was lawful has not been disputed by the parties. The Court finds that the restriction arising from the 1979 amendments was imposed by Act XXIII of 1979 and was therefore "lawful" within the meaning of Article 1 of Protocol No. 1.*

*In the present case the Court can accept that the applicable legislation in the present case pursued a legitimate social-policy aim, specifically the social protection of tenants (see Amato Gauci, cited above, § 55, and Anthony Aquilina, cited above, § 57). It is, however, also true that the relevance of that general interest may have decreased over time, particularly after 2008 (see Anthony Aquilina, cited above, § 57), even more so given that following that date, the only*

*person benefiting from the impugned measures was P.G., whose financial situation as shown before the domestic courts and which is not being contested before this Court, leaves little doubt as to P.G's necessity for such a property, and at a regulated rent. This Court will therefore revert to this matter in its assessment as to the proportionality of the impugned measure.*

*<u>Whether the Maltese authorities struck a fair balance</u>*

*The Court refers to its general principles on the matter as set out in Amato Gauci (cited above, § 56-59).*

*The Court will consider the impact that the application of the 1979 Act had on the applicants' property. It notes that the applicants could not exercise their right of use in terms of physical possession as the house was occupied by tenants and they could not terminate the lease. Thus, while the applicants remained the owners of the property they were subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time.*

*Despite any reference to unidentified procedural safeguards by the Government (see paragraph 41 above) the Court has on various occasions found that applicants in such a situation did not have an effective remedy enabling them to evict the tenants either on the basis of their own needs or those of their relatives, or on the basis that the tenants were not deserving of such protection (see Amato Gauci, cited above, § 60, and Anthony Aquilina, cited above, § 66). Indeed, when their need arose (some years after they had purchased it) and later despite the little need of it by the tenant – who was not in any particular need of housing (at least after 2008) – the applicants were unable to recover the property. Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (see Anthony Aquilina, cited above, § 66, and mutatis mutandis, Zammit and Attard Cassar, cited above, § 61). The Court further considers that the possibility of the tenant leaving the premises voluntarily was remote,*

*especially since the tenancy could be inherited – as in fact happened in the present case. It is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property.*

*As to the rent payable, the Court is ready to accept that EUR 466 annually was a more or less reasonable amount of rent in 1988 - particularly given that it was an amount of rent which the applicants were aware of and in spite of which they decided to purchase the property with the relevant restrictions. Furthermore, it was an amount of rent which the applicants expected to receive for a number of years, at least until the demise of J.G. and his wife. Moreover, the Court accepts that at the relevant time the measure pursued a legitimate social-policy aim (see paragraph 53 above) which may call for payments of rent at less than the full market value (see Amato Gauci, § 77).*

*The same cannot be said after the passage of decades, during which the rent had remained the same (as stated by the parties and the domestic courts, the rent is still EUR 466 annually). The Court has previously held that there had been a rise in the standard of living in Malta over the past decades (see Amato Gauci, cited above, § 63, and Anthony Aquilina, cited above, § 65). Thus, the needs and the general interest which may have existed in 1979 must have decreased over the three decades that ensued (see Anthony Aquilina, cited above, § 65). It is noted that as stated by the Government in paragraph 40 above, the minimum wage in 2015 was EUR 720.46 per month, while in 1974 (the date when Malta adopted a national minimum wage) it amounted to the equivalent of less than EUR 100 per month (see Amato Gauci, cited above, § 60).*

*The Court need not identify the exact year at which the rent payable was no longer reasonable. It observes that cases against Malta concerning the same subject matter, that is to say renewal of leases by operation of law - whose rent had been set on an open market – (see Amato Gauci, Anthony Aquilina, and Zammit and Attard Cassar, all cited above),*

*which have invariably lead to findings of a violation of Article 1 of Protocol No. 1, concerned periods after the year 2000. Furthermore, the Government of the respondent State have often argued that Malta suffered a boom in property prices in 2003 (see, for example, Apap Bologna v. Malta, no. 46931/12, § 97, 30 August 2016). Lastly, although not determinative, it was only in 2008 that the applicants refused to accept the rent, once P.G. had inherited the property. In the light of the above it suffices for the Court to consider that a rent based on the value of the property as it stood in 1962 with the relevant adjustment which amounted to EUR 466 annually in 1988 and thereafter – was certainly not reasonable for the years following 2000.*

*In particular, even if one had to concede that the valuations submitted by the applicants are on the high side, the Court notes that the first-instance domestic court, in 2011, accepted EUR 3,000 per month (that is to say EUR 36,000 per year) as the rental market value of the property (see paragraph 18 above). Thus, the amount of rent received by the applicants, around EUR 39 a month, that is to say EUR 466 per year, for a fourteen-room house in Sliema, a highly sought-after location, is indeed "derisory" as was also found by the first-instance domestic court (see paragraph 18 above). Indeed, that amount of rent contrasts sharply with the market value of the premises in recent years, as accepted by the domestic court or as submitted by the applicant, as it amounted to a little more than 1% of the market value. The Court considers that 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. Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable (see Amato Gauci, cited above, § 62).*

*In the present case, having regard to the low rental payments to which the applicants have been entitled in recent years, the applicants' state of uncertainty as to whether they would ever recover their property, which has already been subject to this regime for nearly three decades,*

*the rise in the standard of living in Malta over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly conspicuous in the present case given the situation of the current tenant as well as the size of the property and the needs of the applicants, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. 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 applicants' right of property.*

*There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention."*

Stabbilit dan kollu, l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni huwa mibni fuq tlett principji:

i. Għandu jkun hemm it-tgawdija paċifika tal-proprjetà;
ii. Il-privazzjoni minn possedimenti hija soġġetta għall-kondizzjonijiet; u
iii. L-Istat għandu l-jedd illi jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali.

Dawn it-tlett prinċipji, għalkemm distinti, huma relatati, peress illi l-aħħar tnejn jittrattaw sitwazzjonijiet partikolari ta' indħil fid-dritt għall-godiment paċifiku tal-proprjetà u għalhekk iridu jinftehmu fid-dawl tal-prinċipju ġenerali espost fl-ewwel prinċipju.

Kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-prinċipji (i) tal-legalità, (ii) tal-għan leġittimu fl-interess ġenerali, u (iii) tal-bilanċ ġust. Irid jinżamm proporzjon raġjonevoli bejn il-mezzi użati u l-għan persegwit mill-Istat sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà tal-individwu. Dan il-proporzjon isib il-qofol tiegħu fil-prinċipju tal-'bilanċ xieraq' li għandu jinżamm bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunità u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Għalhekk, il-Qorti trid tagħmel analiżi komprensiva tal-varji interessi, u taċċerta ruħha jekk bħala konsegwenza tal-indħil mill-Istat, l-individwu kellux iġarrab piż eċċessiv u sproporzjonat.

Fil-każ ta' Emanuel Bezzina et vs Avukat Ġenerali et, tat-30 ta' Mejju 2019, din il-Qorti diversament presjeduta għamlet riassunt tal-isfond leġislattiv li wassal għall-promulgazzjoni tal-Ordinanza XXI tal-1931 li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (illum il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta). Qalet hekk:

> *"Meta sar il-Kap. 16 fl-1868, is-suq tal-kera kien totalment hieles b'mod u manjiera illi meta taghlaq is-sid kellu l-jedd jgholli l-kera jew ma jgeddidhiex. Meta la s-sid u lanqas l-inkwilin ma kienu jitolbu tibdil fil-kondizzjonijiet tal-kirja, il-kirja kienet tiggedded ope legis.*
>
> *Wara l-Ewwel Gwerra Dinija, il-kirjiet bdew joghlew b'rata mghaggla. Ghalhekk kienet mehtiega regolamentazzjoni. L-Att I tal-1925 kien l-ewwel att legislattiv li kien intiz sabiex jirregola zidiet fil-kera tant li mpona arbitragg meta ma kienx jintlahaq ftehim dwar iz-zidiet fil-kera. Dan l-Att kellu jkollu effett temporanju biss sal-31 ta' Dicembru 1927.*
>
> *Inhasset il-htiega ta' kontroll aktar strett. Ghalhekk kien promulgat l-Att XXIII tal-1929, li permezz tieghu, is-sidien gew prekluzi milli jghollu l-kera jew milli jirrifjutaw li jgeddu l-kera minghajr il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera. Il-Bord inghata s-setgha illi jilqa' talba ghal zgumbrament biss wara li jkunu sodisfatti numru ta' kondizzjonijiet. In kwantu ghat-talbiet ghal zieda fil-kera, il-Bord seta' jawtorizza awment sa massimu ta' 40% tal-kera gusta f'Awwissu 1914. Din il-mizura wkoll kellha tkun wahda temporanja sakemm is-suq jistabilizza ruhu. L-Att XXIII tal-1929 kellu jkollu effett sal-31 ta' Dicembru 1933.*
>
> *L-Ordinanza XXI tal-1931 li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (illum Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta) li hadet post l-Att XXIII tal-1929 kienet promulgata fid-19 ta' Gunju 1931 u kienet intiza sabiex ikollha effett sal-31 ta' Dicembru 1933. Biss in segwitu saret definittiva. Il-ligi kienet necessitata minhabba nuqqas kbir ta' djar ta' abitazzjoni wara l-herba tat-Tieni Gwerra Dinija. Kien mehtieg illi l-kera tad-djar titrazzan fi zmien ta' skarsezza u li l-valur lokatizju kellu jkun gust. Kien frott dan l-intervent legislattiv illi hafna nies setghu jifilhu jhallsu sabiex ikollhom saqaf fuq rashom. Waqt li l-ligi*

*serviet l-iskop originali taghha, maz- zmien gabet maghha konsegwenzi negattivi fis-sens illi bdiet tohnoq is- suq u bdew jonqsu l-postijiet disponibbli ghall-kera.*

*Kien biss bl-Att XXXI tal-1995 illi l-legislatur addotta posizzjoni differenti sabiex jaghti nifs lis-suq tal-kera. B'dan l-Att il-kirijiet il-godda u cioè dawk li jsiru wara l-1 ta' Gunju 1995 ma baqghux soggetti ghal-ligijiet specjali tal-kera. Ghall-kirijiet li saru qabel l-1 ta' Gunju 1995 baqghu jghoddu l-ligijiet ta' qabel. Ghalkemm saru diversi emendi, ftit li xejn ittaffa l-piz fuq is-sidien."*

Madanakollu, kif kompliet tgħid il-Qorti:

"*L-introduzzjoni tal-Ordinanza XXI tal-1931 kellha skop legittimu u sar fl-interess generali ghaliex kien intiz sabiex jiskansa li nies jispiccaw barra t-triq, u assikurat li persuni jkollhom fejn joqghodu. L-istorja socjali u ekonomika tal-pajjiz tixhed li l-legislazzjoni saret ghal skop tajjeb u kienet necessarja. Il-legislatur ipprova jsib bilanc bejn interessi konfliggenti. It-tkattir tal-gid fil-kors tas-snin wera però li dak l-intervent legislattiv ghalkemm kellu propositi tajba ma kienx baqa' joffri bilanc anzi holoq sproporzjon u zvantagg evidenti u notevoli ta' parti fil-konfront ta' ohra. Il-kera li r-rikorrenti setghu jippercepixxu bl-effett tal-Kap. 69 meta mqabbla mal-kera fis-suq hieles oggettivament hija bil-wisq baxxa."*

Isegwi mill-ġurisprudenza kwotata li l-provvedimenti ta' liġi tax-xorta taħt eżami huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tas-sidien meta jkun hemm nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur lokatizju attwali tal-fond, u l-kera stabbilita mill-istess liġi.

Fil-każ tal-lum, ir-rikorrenti m'humiex jikkontestaw il-legalità tal-leġislazzjoni. Lanqas ma qed jikkontestaw il-leġittimità tal-iskop għaliex saret. Madanakollu, il-piż sabiex jintleħaq dan l-għan ma kellux jintrefa kollu mis-sid imma kellu jiġi żgurat bilanċ bejn id-drittijiet tagħha u dawk tas-soċjetà in ġenerali.

Sa dakinhar illi ġiet intavolata din il-kawża, il-kera kienet marbuta bil-kera ġusta a tenur tal-artikolu 4(2) tal-Kap. 69.

Peress illi l-kirja tal-intimat Spiteri hija regolata bil-Kap. 69, ir-rikorrenti ma setgħu jagħmlu xejn biex itejjbu l-pożizzjoni tagħhom. Anke li kieku r-rikorrenti ppreżentaw talba għall-awment fil-kera quddiem il-Bord, jibqa' l-fatt illi l-ammont illi l-Bord seta' jiffissa bil-liġi huwa baxx ħafna meta mqabbel mal-kera li fond bħal dak mikri lill-intimat jista' jikseb fis-suq ħieles. Il-Bord ma setax jawtorizza awment fil-kera li tkun ogħla minn 40% tal-valur lokatizju tal-fond fl-1914 – aktar minn mitt sena ilu!

Il-Qorti tosserva wkoll li l-emendi għall-Kap. 16 li saru bl-Att X tal-2009 ma jistgħux jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti għaliex anke b'dawk l-emendi jirriżulta sproporzjon bejn l-awment fil-kera skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles.

Għalkemm illum bl-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 il-kera togħla kull tlett snin, din iż-żieda m'hijiex tali li jista' jingħad li hija l-kera ġusta fis-suq li ġġib magħha din il-proprjetà. Meta jittieħed in konsiderazzjoni l-valur lokatizju attwali tal-fond in kwistjoni, jirriżulta ċar li hemm sproporzjon fil-kera u li huma r-rikorrenti li qiegħdin ibatu l-preġudizzju għaliex il-piż finanzjarju ġie mitfugħ kollu fuqhom.

Infatti, fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fis-sentenza ta' Aquilina v Malta, il-Qorti Ewropea irrimarkat illi '*the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord`s position.*'

Imbagħad, wara l-1995, bil-liberalizzazzjoni tal-kera, il-qagħda tar-rikorrenti, a paragun ma' sidien oħra, li ma kienux vinkolati bil-Kap. 69, kompliet titgharraq.

Apparti dan kollu, hemm ukoll l-inċertezza għar-rigward ta' meta s-sid ikollu d-dritt jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu u li l-kera tista' tibqa' tiġġedded għal żmien indefinit.

Il-Bord li Jirregola l-Kera għandu jdejh marbutin b'dak li tipprovdi l-liġi u jista' jordna l-iżgumbrament tal-inkwilin biss f'każijiet limitati. L-ilment tar-rikorrenti hija materja li teżorbita l-kompetenza tal-Bord għaliex dwar ir-relazzjoni furzata ta' sid

u inkwilin imposta fuq ir-rikorrenti, il-Bord ma jista' jagħmel xejn. Ma jistax ikun hemm ripreża tal-fond għaliex jeħtieġ li jkunu sodisfatti numru ta' kondizzjonijiet strinġenti qabel ma' l-Bord ikun jista' jilqa' t-talba tas-sid.

Fil-każ ta' Zammit and Attard Cassar v Malta, deċiża mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Lulju 2015, intqal hekk:

> "*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 tenants and those of the owners (ibid and, mutatis mutandis, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014)*."

Hekk ukoll, fil-każ ta' Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et, deċiż fis-27 ta' Marzu 2015, il-Qorti Kostituzzjonali stabbiliet illi:

> "*Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531F, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilità li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom.*"

Sakemm daħlu fis-seħħ l-emendi li ser jiġu trattata aktar 'il quddiem, il-provvedimenti tal-Kap. 69 u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 dejjem ipproteġew lill-inkwilini mingħajr konsiderazzjoni għall-bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, b'mod li bħal fil-każ odjern, ġie leż il-prinċipju ta' proporzjonalità għaliex il-kera attwali tal-fond tant hija baxxa li dak li suppost qegħdin idahhluh f'xahar, ir-rikorrenti lanqas qed idahhluh f'sena.

Huwa veru li l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti kienu krew il-fond volontarjament, imma wieħed irid iżomm f'moħħu li s-sidien ma setgħux jipprevedu li din il-liġi kienet ser tinterferixxi b'mod daqshekk drastiku fid-drittijiet tagħhom aktar ma bdew jgħaddu s-snin.

Il-konjuġi Francica ma setgħu jagħmlu xejn aktar f'dik is-sitwazzjoni legali li kienu fiha dak iż-żmien, għaliex biex jikru l-fond, kellhom joqgħodu għall-provvedimenti tal-Kap. 69. B'daqshekk ċertament ma rrinunzjawx għad-drittijiet tagħhom u tal-aventi kawża tagħhom u lanqas ma rratifikaw kull ma ġara.

Fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fil-każ ta' Zammit and Attard Cassar v Malta intqal proprju li:

> "*at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come ...*"

Kif ingħad ukoll minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha tat-30 ta' Mejju 2018, fil-kawża fl-ismijiet David Pullicino et vs Avukat Generali et:

> "*Il-fatt wahdu li sid jipprova jikseb l-akbar gid minn sitwazzjoni legali li tikkundizzjonah, ma jfissirx b'daqshekk li jkun qabel ma' dik il-qaghda u warrab kull ilment li jista' ghandu dwar ic-cahda jew l-indhil fit-tgawdija ta' hwejgu minhabba f'ligi bhal dik jew illi rrinunzja ghall-jedd li jitlob rimedju (ara Robert Galea vs Avukat Generali et, 07/02/2017)*."

Tal-istess ħsieb kienet din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ ċitat ta' Emanuel Bezzina et vs Avukat Ġenerali et:

> "*...jibqa' fatt illi jekk dak iz-zmien is-sid ried jiehu xi gwadann mill-proprjetà tieghu kien ta' bilfors kostrett jottempra ruhu mal-ligi vigenti fiz-zmien ghar-rigward il-kera. Zgur illi fl-1993 ma setax ikun prevedibbli bdil fis-suq jew fil-ligi. Din il-Qorti tghid illi kienu x'kienu c-cirkostanzi tal-kaz meta s-sidien krew il-post u ghad li kienu jafu l-kirja kienet sejra tispicca regolata bil-Kap 69 b'daqshekk ma*

*jfissirx illi bl-applikazzjoni ta' dik il-ligi fir-realtajiet tas-socjetà Maltija il-qaghda taghhom bhala sidien kienet ben tutelata. Fil-kaz tar-rikorrenti, l-accettazzjoni da parti taghhom tal-fatt tal-kirja m'ghandhiex tiftiehem jew testendi sabiex tfisser illi ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni. L-istat ta' nuqqas ta' ghazla kienet realtà fil-pajjiz li baqa' jippersisti anke sa zminijiet ricenti. L-isvolta giet mis-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjoni u tal-ECtHR fejn kien dikjarat illi l-applikazzjoni tal-ligijiet specjali tal-kera jiksru l-jeddijiet fondamentali tas-sidien.*

*....*

*Jirrizulta ghalhekk illi l-kirja tal-fond de quo kienet imgedda ope legis b'mod u manjiera illi s-sid kien kostrett a suo malgrado li joqghod ghal dak ir-regim ta' dritt certament sfavorevoli ghalih. Anke li kieku ntalab awment fil-kera, il-ligi ma kienitx tipprovdi ghal kondizzjonijiet biex eventwali awment ikun tassew reali u gust. Ghalhekk ir-rikorrent u l-awturi taghhom ma kellhomx rimedji effettivi."*

Meta s-sidien bdew jaċċettaw il-kera ma setgħu qatt jipprevedu li ser ikollhom ikomplu jirrikonoxxu lill-inkwilini fil-kirja tal-fond b'kera irriżorja li bl-ebda mod ma tirrifletti l-valur lokatizju attwali tal-fond u mingħajr l-ebda rimedju effettiv sabiex jieħdu pussess ta' ħwejjiġhom għexieren ta' snin wara li bdiet il-kirja, u dan meta l-problema ta' akkomodazzjoni soċjali ma baqgħetx aktar waħda kritika.

F'dan il-kuntest, huwa rilevanti wkoll dak li qalet din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ ta' Alexander Caruana et vs Doris Zarb et, tal-4 ta' Novembru 2020:

*"Huma diversi l-kawżi b'mertu simili għal dak odjern, fejn il-persuni li jistitwixxu l-proċeduri jkunu saru sidien permezz ta' wirt jew donazzjoni tal-proprjetà favur tagħhom, u għalhekk ma jkunux huma li kkontrattaw il-kirja tal-fond oriġinali. F'dan il-każ jirriżulta li r-rikorrenti saru sidien tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri wara li xtrawh mingħand terz, u flimkien ma' dan il-fond akkwistaw ukoll il-mezzanin ta' fuqu bl-arja sovrastanti, bil-ħsieb li wara li jagħmlu x-*

*xogħlijiet ta' manutenzjoni meħtieġa jkunu jistgħu jmorru jgħixu f'dan il-fond. Fil-fatt jirriżulta li r-rikorrenti llum il-ġurnata jgħixu fil-mezzanin li jinsab fuq it-terran fejn tgħix l-intimata, li jifforma l-mertu ta' dawn il-proċeduri. Il-Qorti tqis li minkejja li meta r-rikorrenti xtraw il-fond inkwistjoni, kienu konxji mill-fatt li t-terran kien mikri lil terzi, kif dikjarat minnhom fl-istess kuntratt, madanakollu dan il-fatt m'għandux jipprekludi lil sidien fl-istess sitwazzjoni bħal tar-rikorrenti milli jressqu proċeduri bħal dawk odjerni. Ix-xiri tal-proprjetà mir-rikorrenti seta' jsir għaliex ma kien hemm xejn xi jxekkel il-bejgħ ta' din il-proprjetà mis-sidien preċedenti tagħha, u għaliex m'hemm xejn x'iżomm proprjetà li tkun suġġetta għal kirja protetta milli tinbiegħ. Li kieku jeżisti xi tip ta' impediment bħal dan, is-sidien ta' fondi milquta minn kirjiet protetti jisfaw ippreġudikati doppjament, għaliex mhux talli ma jkunux qegħdin jirċievu dħul lokatizju xieraq, iżda ikunu wkoll sfaw inibiti milli jbiegħu il-proprjetà tagħhom. Huwa minnu wkoll li proprjetajiet li jinbiegħu bl-inkwilin fihom ma jattirawx l-istess interess minn xerrejja prospettivi bħal proprjetajiet li jinbiegħu bil-pussess battal, u dan il-fattur normalment ikun rifless fil-prezz. Madanakollu, is-sidien il-ġodda ta' proprjetajiet bħal dawn m'għandhomx isibu ruħhom f'sitwazzjoni fejn ma jistgħux jibdew proċeduri sabiex iħarsu l-jeddijiet tagħhom, proprju għaliex huma akkwistaw il-proprjetà bi prezz relattivament baxx, jew għaliex huma jkollhom għarfien minn qabel ix-xiri tal-proprjetà, tar-reġim legali li jirregola l-kirja li l-fond ikun suġġett għaliha."*

Fil-każ tal-lum, din il-Qorti qeghda tqis kemm tiswa l-proprjetà, kemm hu l-valur lokatizju tagħha u kemm qed titħallas kera mill-intimat Spiteri. Kif diġà ntqal, meta wieħed iqabbel il-valur lokatizju tal-proprjetà mal-kera li r-rikorrenti għandhom dritt jipperċepixxu taħt l-effetti tal-artikolu 1531Ċ, wieħed isib li hemm sproporzjon bejn qagħda u oħra. Meħud in konsiderazzjoni wkoll illi r-rapport tekniku fih element inevitabbli ta' sogġettività, illi mhux bilfors ir-rikorrenti kienu ser isibu jikru b'kemm qal il-perit tekniku, u illi meta tqis l-iskop soċjali l-kera ma jkunx bilfors daqs il-kera fis-suq ħieles, il-Qorti xorta wahda tibqa' tal-fehma illi hemm diskrepanza konsiderevoli bejn il-kera

xierqa u l-kera li jircievu r-rikorrenti.  Ir-rapport tal-perit juri illi din id-diskrepanza kompliet tikber aktar ma għaddew is-snin.

Għalhekk, minkejja li l-Istat għandu marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa, billi l-ammont ta' kera dovut bil-liġi bl-applikazzjoni tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 huwa tant baxx meta mqabbel mal-valur lokatizju stabbilit mill-perit tekniku, ma jistax jingħad li r-rikorrenti qed jingħataw kumpens adegwat għat-tfixkil sostanzjali fid-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tagħhom.  Huwa prinċipalment dan il-fattur li, fil-fehma tal-Qorti, jitfa' a '*disproprotionate and excessive burden*' fuq is-sid.

Dan iwassal lill-Qorti ghall-konvinzjoni illi r-rikorrenti garrbu ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom, imħares taħt l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Il-persuna li għandha twieġeb għall-ksur tal-jedd fundamentali hu l-Istat.  Fil-fehma tal-Qorti, fil-każ preżenti d-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni waħedha ma tkunx biżżejjed imma l-Qorti għandha tagħti kumpens għal vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.  Għal dan il-ksur tad-dritt fundamentali tagħhom kif protett mill-Konvenzjoni Ewropea, ir-rikorrenti għandhom jiġu kompensati għaż-żmien li ġiew imċaħħda mill-godiment tal-proprjetà tagħhom.

Skont l-istima magħmula mill-perit tekniku, ir-rikorrenti (flimkien mal-komproprjetarji l-oħra sakemm saret id-diviżoni fl-2018) setgħu potenzjalment ippercepew kważi €900,000 f'kirjiet mis-sena 1989 sal-2021 imma minflok irċevew biss madwar €4,300. Huwa stabbilit fil-ġurisprudenza illi l-kumpens dovut f'każijiet fejn il-liġi impunjata jkollha skop leġittimu fl-interess ġenerali, u partikolarment fejn dak l-iskop ikun jirrigwarda akkomodazzjoni soċjali, m'għandux jirrifletti l-valur lokatizju sħiħ li kien ikun perċepibbli fuq is-suq liberu.

Fil-każ riċenti fl-ismijiet Cauchi v Malta, tal-25 ta' Marzu 2021, il-Qorti Ewropea kellha xi tgħid hekk dwar il-likwidazzjoni ta' kumpens pekunjarju f'kawżi ta' din ix-xorta:

> "*102. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court has, as far as appropriate, considered*

*the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values in the Maltese property market during the relevant period (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63).*

*103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).*

*104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.*

*105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the*

*applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time*

*106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted.*

*107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64)."*

Il-Qorti Ewropea kkonkludiet li l-kumpens jista' jonqos b'xi 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjetà kienet ser tkun mikrija għal perjodu kollu. Għalkemm dak ir-raġunament kien b'referenza għall-każ li kellu x'jaqsam mal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158), m'hemm l-ebda raġuni għalfejn m'għandux japplika wkoll fejn il-kirja hi protetta bis-saħħa tal-Kap. 69.

Il-Qorti sejra għalhekk tieħu in konsiderazzjoni s-segwenti fatturi fil-likwidazzjoni tal-quantum tal-kumpens dovut lir-rikorrenti għal-leżjoni tad-dritt fundamentali soffert minnhom:

i. L-isproporzjon fid-differenza bejn il-kera perċepita u dik li setgħet tkun perċepita fis-suq ħieles li kieku ma kienitx kontrollata bil-liġi;

ii. Iż-żmien li damu r-rikorrenti jbatu minn dan in-nuqqas ta' proporzjonalità;

iii. L-inerzja tal-Istat li baqa' passiv għal tul irraġjonevoli ta' żmien sabiex jipprova jirrimedja għas-sitwazzjoni b'leġislazzjoni *ad hoc*;

iv. Il-fatt illi r-rikorrenti damu tul ta' żmien qabel ma bdew il-proċeduri odjerni;

v. Il-kera mħallsa mill-inkwilini.

(Ara f'dan is-sens id-deċiżjoni riċenti ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Anthony Zammit et vs L-Avukat tal-Istat et, tal-15 ta' April 2021).

Għalhekk, il-Qorti, wara li qieset dawn il-fatturi kollha, u qieset ukoll l-istima magħmula mill-perit tekniku, kif ukoll illi l-funzjoni tagħha mhijiex li tillikwida danni ċivili iżda danni għall-ksur ta' jeddijiet fundamentali, hi tal-fehma illi s-somma ta' €200,000 għandha titħallas lir-rikorrenti bħala kumpens pekunjarju. Il-Qorti qiegħda tqis ukoll illi sas-sena 2018 ir-rikorrenti kienu proprjetarji ta' sehem ta' 1/3 biss mill-fond. Il-Qorti tqis ukoll illi tenut kont tal-fatti tal-każ, ir-rikorrenti għandhom jirċievu wkoll is-somma ta' €5,000 bħala kumpens non-pekunjarju.

Imiss issa li jiġu trattati l-emendi reċenti. Bid-dħul fis-seħħ tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 permezz tal-Att XXIV tal-2021 fil-mori ta' dawn il-proċeduri, is-sid ta' fond mikri qabel l-1995 jista' jirrikorri għall-proċedura ġdida li permezz tagħha jitlob reviżjoni tal-kera sa 2% fis-sena tal-valur liberu u frank tal-fond fuq is-suq miftuħ u anke l-iżgumbrament tal-inkwilin f'ċertu ċirkostanzi fejn l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili. Is-sid jista' jitlob ukoll li l-kirja tiġi xolta jekk ikun jista' jipprova, permezz ta' evidenza inekwivoka, li l-kerrej huwa persuna li m'għandux bżonn protezzjoni soċjali.

Il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ riċenti ta' Henry Deguara Caruana Gatto et vs L-Avukat tal-Istat et, tat-23 ta' Novembru 2020, osservat hekk dwar emendi essenzjalment identiċi li emendaw il-Kap. 158:

*"Il-Qorti rat illi bl-emendi introdotti permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018 gew introdotti diversi dispozizzjonijiet li jaghmulha anqas difficli ghas-sidien li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà taghhom minghand l-inkwilin. B'mod partikolari ghall-argument tal-appellant illi l-appellata Grima m'ghandhiex bzonn il-protezzjoni ta' sistema legali ta' kirjiet protetti, il-Qorti tirrileva illi permezz tal-Artikolu 12B(4) introdott fl-2018, il-Bord li Jirregola l-Kera inghata l-poter illi jordna lil inkwilin sabiex ibattal il-fond fil-kaz illi ma jkunx jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi. Ghalhekk jidher illi dan l-ilment tal-appellant digà filfatt jinsab rimedjat mill-legislatur u m'ghadx hemm il-htiega illi jinghata rimedju straordinarju permezz ta' proceduri konvenzjonali meta huwa ghandu rimedju ordinarju disponsibbli ghalih li jista' jirrivendika permezz ta' proceduri quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera. Ghalhekk l-ewwel Qorti kienet korretta ma ddeċidiet illi t-talba ghall-izgumbrament tal-appellata hija intempestiva."*

Din il-Qorti ma tistax tinjora l-eżistenza tar-rimedju li llum huwa mogħti mil-liġi ordinarja. Madanakollu, dan ma jfissirx illi l-azzjoni hija intempestiva għaliex kif sewwa osservat din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ fl-ismijiet Avukat Dottor Iana Said et vs Avukat Ġenerali et, tat-30 ta' Ottubru 2019:

*"Illi fil-fehma tal-Qorti, l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-rikorrenti li digà sehh. Huwa relevanti ghall-finijiet tar-rimedju li jista' jinghata ghall-futur. Ghalhekk ghal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti ghal rimedju ghal ksur tad-drittijiet fundamentali qabel id-dhul tal-ligi imsemmija, dina l-Qorti tista' takkorda kumpens mahsub biex jindirizza l-hsara gja mgarrba minnhom.*

*Fir-rigward tal-applikazzjoni jew le tal-Artikolu 12B minn issa l-quddiem, din l-Qorti m'ghandhiex talba biex jigi dikjarat li l-artikolu 12B kif emendat jikser id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Fil-fatt ir-rikorrenti ghamlu riserva ghal tali azzjoni.*

*L-intimati isostnu li dan hu rimedju ordinarju effettiv iehor li l-legislatur introduca u ghalhekk r-rikorrenti jistghu jaghmlu uzu minnu. Dak li jahsbu ghalih l-emendi godda jaqghu barra mill-parametri tal-proceduri odjerni. L-applikazzjoni ta' dawn l-emendi ghal fatti specie ta' dana l-kaz ghad iridu jigu ezaminati mill-Bord li jirregola l-Kera biex tigi indirizzata il-kwisjtoni jekk il-kriterju godda introdotti mill-legislatur iservux bhala rimedju ordinarju (ara Robert Galea vs John Ganado, App Inf 05/02/2019). Ghalhekk ghall-futur ir-rikorrenti ghandhom rimedju ordinarju ghall-ilment taghhom (ara Alfred Testa pen et vs Avukat Generali et, Kost 31/05/2019; Benjamin Testa et vs Avukat Generali et, PA Kost 30/05/2019). Kif gie deciz diversi drabi minn dawn il-Qrati l-kwistjoni dwar l-lezjoni tal-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni mhijiex biss kwistjoni ta' valur lokatizzju imma hemm diversi fatturi ohra li jridu jigu kkunsidrati*."

Tal-istess fehma kienet din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ ta' Giovanna Bartoli vs Carmelo Calleja et, tat-28 ta' Novembru 2019, fejn intqal hekk:

"*Il-Qorti qeghda tqis ukoll illi ntant dahal fis-sehh l-Att XXVII tal-2018 li kien intiz sabiex ikompli jemenda l-Kap 158. Il-Qorti fliet bir-reqqa d-disposizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018. L-introduzzjoni tal-Art 12B tal-Kap 158 hija ntiza unikament sabiex taghmel tajjeb ghall-futur mhux ghal vjolazzjonijiet imgarrba fil-passat. Ghalhekk, fir-relazzjonijiet futuri ta' bejniethom, il-partijiet ghandhom ikunu gwidati mill-emendi l-aktar recenti.*"

Il-Qorti taqbel ma' din il-linja ġurisprudenzjali u ma tarax li hemm lok li żżid aktar mal-prinċipji suesposti li tikkondividi. L-Att XXIV tal-2021 ma jsewwix vjolazzjonijiet imġarrba fil-passat u fil-każ tal-lum ir-rikorrenti għandhom jiġu kkompensati għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom sakemm daħlu fis-seħħ l-imsemmija emendi, b'dan illi, minn dakinhar 'il quddiem għadu mhux magħruf kif dawn l-emendi ser jolqtu d-drittijiet fundamentali tagħhom.

Dwar l-effett li jibqalhom id-disposizzjonijiet rilevanti tal-Kap. 69, fil-każ ta' Josephine Azzopardi et vs Prim Ministru et, tat-12

ta' Lulju 2019, li kien jirrigwarda l-proċeduri introdotti permezz tal-Att XXVII tal-2018, il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk:

> "*.....Qabel l-emendi li gew fis-sehh fis-sena 2018 kif spjegat fil-paragrafu segwenti, biex titwaqqaf din il-vjolazzjoni u jinghata rimedju li jixraq lill-atturi, l-ewwel Qorti ma seghetx ghamlet mod iehor hlief li tiddikjara li l-ligi ordinarja li fuqha jistriehu l-intimati [inkwilini], hija bla effett, liema dikjarazzjoni tnehhi wkoll fl-istess waqt kull aspettativa legittima li jista' jkollhom l-istess intimati ghat-tharis tal-jedd taht l-Artikolu 8 tal-Konvenzjoni.*
>
> *41. Izda Illum bl-emendi introdotti fil-Kap.158, senjatament l-Artikolu 12B ix-xenarju legali inbidel fis-sens li l-Att XXVII tas-sena 2018, applikabbli mill-10 ta' April 2018, jaghti rimedju lis-sidien li jressqu l-kaz taghhom quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li bis-sahha ta' dawk l-emendi l-funzjonijiet tieghu gew estizi bil-ghan li r-rapport bejn is-sid u l-inkwilin ikun aktar gust. Fil-funzjonijiet tieghu, il-Bord issa ghandu is-setgha li jezamina l-kazijiet li jkollu quddiemu fid-dawl tal-principju tal-proporzjonalità bejn l-interessi tad-sidien u dawk tal-inkwilini, sahansitra ghandu s-setgha, dejjem fid-dawl tal-imsemmi principju, li jbiddel il-kondizzjonijiet tal-kirja sabiex jaghmilhom aktar xierqa.*
>
> *42. Din il-Qorti illum ma tistax tinjora l-ezistenza ta' dan ir-rimedju moghti mill-ligi ordinarja, u ghalhekk fid-dawl ta' dawn l-emendi l-aggravju in dizamina jitlef hafna mir-rilevanza tieghu in kwantu fl-ezami tal-proporzjonalità u wkoll tenut kont ta' dak li jghid l-Artikolu 12B dwar il-mezzi, l-Artikolu 12A, mid-data tal-10 ta' April 2018 kif ukoll mehud b'referenza ghall-Artikolu 12B, ma jistax jibqa' jinghad li fuq bazi generali hu vjolattiv tal-Kostituzzjoni u/jew tal-Konvenzjoni. Naturalment, mill-aspett kostituzzjonali u konvenzjonali kull kaz ghandu jigi ezaminat fuq il-fatti specie tieghu wara d-decizjoni tal-imsemmi Bord.*
>
> *43. Ghal dawn ir-ragunijiet, issib li t-tieni aggravju tal-intimat l-Avukat Generali mhuwiex gustifikat; fir-rigward tat-tieni aggravju tal-intimati [inkwilini], din il-Qorti tqis li fiz-zmien qabel ma dahal fis-sehh l-Artikolu 12B tal-Kap.158*

*fl-mori ta' dan l-appell dan l-aggravju tal-intimati Farrugia ma kienx gustifikat, izda illum bl-emendi fuq indikati is-sidien ghandhom rimedju ordinarju ghall-ilmenti taghhom u ghalhekk mhux il-kaz li l-Artikolu 12A jigi dikjarat aktar li huwa minghajr effett*."

Isegwi li skont il-ġurisprudenza l-aktar riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali, m'huwiex aktar meħtieġ illi tiġi dikjarata l-inapplikabilità tal-Kap. 69. Lanqas ma jista' jingħad illi l-provvedimenti tal-Ordinanza qegħdin ta' bilfors iżommu lir-rikorrenti milli jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom għaliex illum il-ġurnata hemm proċedura appożita li jista' jkun li tindirizza l-ilmenti tagħhom.

Finalment, ir-rikorrenti jinvokaw l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni għaliex jgħidu li saret diskriminazzjoni magħhom u ma' dawk bħalhom li baqgħu marbuta bil-provvedimenti tal-Kap. 69 minkejja l-liberazzjoni tas-suq tal-kera fl-1995.

L-artikolu 45(1) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li '*ebda ligi ma ghandha taghmel xi disposizzjoni li tkun diskriminatorja sew fiha nnifisha jew fl-effett taghha.*' Is-subartikolu (3) jitlob li l-ilment ikun abbinat ma' wieħed mill-elementi li jagħmlu d-diskriminazzjoni:

> "*F'dan l-artikolu, il-kelma "diskriminatorju" tfisser ghoti ta` trattament differenti lil persuni differenti attribwibbli ghal kollox jew principalment ghad-deskrizzjoni taghhom rispettiva skont ir-razza, post ta' origini, opinjonijiet politici, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identità tal-generu li minhabba fihom persuni ta' deskrizzjoni wahda bhal dawn ikunu suggetti ghal inkapacitajiet jew restrizzjonijiet li persuni ta' deskrizzjoni ohra bhal dawn ma jkunux suggetti ghalihom jew ikunu moghtija privileggi jew vantaggi li ma jkunux moghtija lil persuni ta' deskrizzjoni ohra bhal dawn.*"

Il-każ tal-lum ma jinkwadra ruħu taht l-ebda wieħed minn dawn il-kriterji. Konsegwentement ma hemmx ksur tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni.

L-artikolu 14 tal-Konvenzjoni jaqra hekk:

*"It-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni ghandha tigi assigurata minghajr diskriminazzjoni ghal kull raguni bhal ma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, religjon, opinjoni politika jew opinjoni ohra, origini nazzjonali jew socjali, assocjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status iehor."*

Fil-każ tal-lum, ir-rikorrenti ma ġabu l-ebda prova li turi li xi individwu jew individwi f'pożizzjoni simili għal tagħhom ġew trattati b'mod differenti u lanqas indikaw xi motiv formanti l-bażi tal-allegata diskriminazzjoni. Għall-kuntrarju, il-proprjetarji kollha li jaqgħu fl-ambitu tal-artikolu 1531D tal-Kap. 16 u li l-proprjetajiet tagħhom inkrew qabel id-data hemm stabbilita, ilkoll jinsabu fl-istess qagħda legali li qegħdin fiha r-rikorrenti, u dawn ilkoll ġew trattati u milquta bl-istess mod. Fil-każ ċitat ta' Amato Gauci vs. Malta, iddeskriviet 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.*

*The Court reiterates that no discrimination is disclosed by a particular date being chosen for the commencement of a*

*new legislative regime, and that differential treatment arising out of a legislative change is not discriminatory where it has a reasonable and objective justification in the interests of the good administration of justice. The use of a cut-off date creating difference in treatment is an inevitable consequence of introducing new systems which replace previous and outdated schemes. Moreover, the choice of such a cut-off date when introducing new regimes falls within the wide margin of appreciation afforded to a State when reforming its policies.*

*The Court observes that the 1995 amendments sought to abolish a law which, in fact, was challenged by the applicant and in respect of which the Court has found a violation of the applicant's property rights. The introduction of the amendment does not appear arbitrary or unreasonable in any way. On the contrary, in the instant case, the fact that the effects of the impugned law were abolished in respect of contracts concluded after 1995, a decision which fell within the State's margin of appreciation, can be deemed reasonably and objectively justified to protect owners from restrictions impinging on their rights."*

F'dan il-każ il-Qorti tqis li l-intenzjoni tal-leġislatur kienet li tiġi stabbilita *cut-off date* minn meta ġie deċiż li ma kellhiex tibqa' tingħata l-istess protezzjoni fil-kirja u mhux li tinħoloq diskriminazzjoni kontra persuni. L-imsemmija data ġiet stabbilita mil-leġislatur bħala d-data minn meta kellhom jidħlu fis-seħħ uħud mill-emendi proposti għal-liġijiet tal-kera, u għalhekk ma jirriżultax li kien hemm xi ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni.

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

1. Tilqa' l-ewwel talba limitatament billi tiddikjara li bl-operazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini u tal-Att X tal-2009 ġie leż id-dritt fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom kif sanċit permezz tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

2. Tilqa' t-tieni, it-tielet u r-raba' talba billi tillikwida kumpens fl-ammont ta' mitejn u ħamest elef Ewro (€205,000) kwantu għal mitejn elf Ewro (€200,000) danni pekunjarji u ħamest elef Ewro (€5,000) danni non-pekunjarji. Tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas dan il-kumpens lir-rikorrenti.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu kwantu għal terz mir-rikorrenti u żewġ terzi mill-Avukat tal-Istat.

IMHALLEF

DEP/REG