MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-10 ta' Diċembru, 2021

Rikors Kostituzzjonali Numru 146/2020 LM

Vincienne Attard Caruana (K.I. nru. 231779(M)), Roża sive Rose Caruana (K.I. nru. 624850(M)) u Stephen Caruana (K.I. nru. 213081(M))

vs.

Avukat tal-Istat
Giovanni Caruana (K.I. nru. 787839(M))
Tessie Caruana (K.I. nru. 33946(M))

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fil-31 ta' Lulju, 2020, mir-rikorrenti **Vincienne Attard Caruana (K.I. nru. 231779(M)), Roża sive Rose Caruana (K.I. nru. 624850(M))** u **Stephen Caruana (K.I. nru. 213081(M))** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'] fejn issottomettew dan li ġej:

"Jesponu bir-rispett:

1. *Illi r-rikorrenti Vincienne Attard Caruana u Stephen Caruana huma proprjetarji tal-fond* ***42, Triq Ħal-Bajda, Żejtun,*** *illi huwa akkwistaw mill-wirt tal-mejjet missierhom John Caruana li miet fit-13 ta' Diċembru 2015, soġġett għall-użufrutt tar-rikorrenti ommhom Roża sive Rose Caruana, u dan skont testment* unica charta *tal-5 ta' Marzu 2003 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon, illi kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala* ***"Dokument A".***

2. *Illi d-dikjarazzjoni* causa mortis *tal-mejjet John Caruana ġiet pubblikata minn Nutar Joseph Henry Saydon fl-1 ta' Ġunju 2016, u li kopja tagħha hija hawn annessa u mmarkata bala* ***"Dokument B"*** *u t-taxxa relattiva tħallset lid-Direttur Ġenerali tat-Taxxi.*

3. *Illi l-imsemmi fond kien oriġinarjament proprjetà tal-mejta konjugi Vincent u Carmela Caruana, l-ġenituri tal-mejjet John Caruana, li kien l-unika wild tagħhom.*

4. *Illi Vincent Caruana miet fil-21 ta' Lulju 1974, waqt li martu Carmela mietet fil-21 ta' Marzu 1991.*

5. *Illi l-konjuġi Vincent u Carmela Caruana 55 sena ilu krew il-fond de quo lil Giovanni Caruana meta huwa kien wasal biex jiżżewweġ, bil-kera ta'* ***Lm12.25*** *fis-sena, li kienu jitħallsu kull sitt xhur bil-quddiem.*

6. *Illi l-mejjet John Caruana b'rikors nru. 115/2000 fil-Bord li Jirregola l-Kera, talab lill-istess Bord biex jiżgombra lill-intimati Caruana talli eżegwew xogħlijiet strutturali fil-fond mingħajr il-permess tar-rikorrenti, liema xogħlijiet ikkawżaw ħsarat inġenti, liema kawża ġiet deċiża fis-6 ta' Ottubru 2003 u li kopja tagħha hija hawn annessa u mmarkata bħala* ***"Dokument C"****, u li liema kawża intrebħet mill-istess intimati Caruana.*

7. *Illi l-fond in kwistjoni* ***mhux fond dekontrollat,*** *kif jirrizulta mid-****"Dokument D"*** *hawn anness.*

8. *Illi, bl-Att X tal-2009, fis-16 ta' Frar 2010, l-kera ġie awmentat għal* ***€185.00ċ*** *fis-sena, u reġa' ġie awmentat fis-16 ta' Frar 2013 għal* ***€197.58ċ*** *u reġa' ġie awmentat fis-16 ta' Frar 2016 għal* ***€203.14*** *u fis-16 ta' Frar 2019 ġie awmentat għal* ***€209.66c*** *fis-sena.*

9. *Illi kif fuq ingħad, l-kera li l-intimati Caruana qed iħallsu a tenur tal-liġi jammonta għal* ***€209.66ċ*** *fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*

10. *Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawża minnu ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqgħux taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap.*

158 tal-Liġijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma setgħu qatt jiżbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu 1914.

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

12. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilina intimata Mifsud bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni Ewropea.*

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

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

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

16. *Illi ġaladarba r-rikorrenti qed isofri minn nuqqas ta'* "fair balance" *bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b'****Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III)*** *u għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalità kif ġie deċiż f'****Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010.***

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

18. *Illi l-anqas huwa ġust u ekwu illi l-fond in kwistjoni għandu jkollu l-istess valur lokatizju impost bil-liġi ai termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

19. *Illi l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak li l-Liġi imponiet li r-rikorrenti għandu jirċievi, b'tali mod illi bid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġà ġie deċiż mill-**Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża*** **Amato Gauci vs. Malta** – ***deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u*** **Zammit and Attard Cassar vs Malta** ***deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem****;*

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

21. *Illi b'sentenza deċiża mill-***Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Generali et, fit-8 ta' Mejju 2019***, din l-Onorabbli Qorti ddeċidiet illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu l-kera ġusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Ġenerali gie kkundannat jħallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjeż kollha tal-kawża, u l-istess ġie deċiż fil-kawża* **Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avkat Ġenerali et, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.**

22. *Illi fil-kawza* **Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Generali et deċiża finalment mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru 2019** *u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'ċirkostanzi simili għal dawk odjerni, iżda fejn il-ksur lamentat sab l-oriġini tiegħu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'hekk xorta waħda japplika l-istess insenjament għall-każ odjern, il-Qorti saħansitra laqgħat t-talba biex jigi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-senteza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' sebgħa mitt (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti*

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

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

(I) **Tiddikjara u Tiddeċiedi** *illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola it-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet vigenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Giovanni Caruana (K.I. 787839M) u Tessie Caruana (K.I. 33946M) għall-fond* **42, Triq Ħal-Bajda, Żejtun** *u dan*

bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandu jingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż u b'mod partikolari l-iżgumbrament tal-Intimati Giovanni Caruana (K.I. nru. 787839(M)) u Tessie Caruana (K.I. 33946(M)) (K.I. 399842(M)) mill-fond de quo.

(II) ***Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 u tal-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni wkoll* ai termini *tal-Liġi;*

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

(IV) ***Tikkundanna*** *lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati* ai termini *tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tal-ittra uffiċjali 3561/2019 tas-16 ta' Settembru 2019, sad-data tal-effettiv pagmament.*

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra uffiċjali 3561/2019 tas-16 ta' Settembru 2019, "Dokument E" hawn anness, u bl-inġunzjoni tal-intimati minn issa għas-subizzjoni".

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fis-27 ta' Awwissu, 2020, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. *Illi in suċċint il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li qiegħed jiġi allegat li bit-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, partikolarment dawk ikkontemplati fil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, qed jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll (l-ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta). L-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens li l-intimati Giovanni Caruana u Tessie Caruana qiegħdin jingħataw dritt ta' rilokazzjoni indefinita u r-rikorrenti m'humiex jirċievu dħul jew kumpens xieraq meta wieħed iqis kemm jiswa l-post fuq is-*

suq u kemm jiswa l-valur li bih jista' jinkera li kieku ma kienx imħares bil-liġijiet speċjali;

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

3. *Illi in vena prelimarji r-rikorrenti iridu jġibu l-aħjar prova rigward it-titolu li għandom fil-fond mertu ta' din il-kawza u ċioé ta' 42, Triq Ħal Bajda, Żejtun;*

4. *Illi preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju, ir-rikorrenti għandhom jindikaw eżattament l-artikoli mill-Kap. 69, li skont huma jiksrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà msemmija;*

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

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

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

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

9. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost,* dato ma non concesso, *li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qiegħed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi*

odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun sufficjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

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

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

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

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

14. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

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

3. Rat ir-risposta tal-intimati konjuġi **Giovanni u Tessie Caruana** [minn issa 'l quddiem 'l-intimati Caruana'] fejn ġie eċċepiet is-segwenti:

"Jesponu bir-rispett:-

1. ILLI, in linea preliminari, l-esponenti għandhom jiġu liberati mill-osservana tal-ġudizzju stante illi l-ewwel u l-uniku talba li tikkonċernahom tmur lil hinn mill-parametri tal-proċediment Kostituzzjonali;

2. ILLI, ukoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, billi huwa l-Istat biss li jista' jikkommetti u jinsab responsabbli ta' vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem u mhux ċittadin privat, l-esponenti ma għandhomx 'locus standi judicii' *stante illi ma jistgħux ikunu meqjusa bħala leġittimi kontraditturi u għaldaqstant għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju;*

3. ILLI, mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti naqsu milli jeżawrixxu dawk ir-rimedji ordinarji għad-disposizzjoni tagħhom, b'mod partikolari dawk provduti taħt il-Kaptiolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema rimedji huma intenzjonati proprju għal sitwazzjonijiet simili fejn is-sidien ikunu jistgħu jitolbu żieda fil-kera quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera;

4. ILLI, mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti għandhom iressqu prova definittiva tat-titolu illi fuqu qegħdin isejsu l-azzjoni odjerna;

5. ILLI, subordinarjament u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-esponenti qegħdin jirrespinġu bil-qawwa kollha l-allegazzjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati kemm fil-fatt u kemm fid-dritt, u dan għar-raġunijiet segwenti u kif ser jiġu pruvati ulterjorment fil-mori tal-kawża:

6. ILLI, mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-esponenti qegħdin biss jipprevalixxu ruħhom minn disposizzjonijiet leġislattivi validament promulgati u applikabbli fl-Istat ta' Malta bħala ċittadini privati. Għaldaqstant, l-esponenti ċertament ma jistgħux ikunu responsabbli għal xi ksur ta' drittijiet ta' terzi, anke jekk dina l-Onorabbli Qorti ssib illi r-rikorrenti sofrew, jew qegħdin isofru, xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom;

7. ILLI l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta daħal fis-seħħ ferm qabel ma r-rikorrenti akkwistaw il-fond in kwistjoni, u dan kif qiegħed jiġi kkonfermat mid-dokumentazzjoni

annessa mir-rikorrenti nnifishom. Għalhekk, it-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-esponenti mill-fond de quo ċertament illi ma hix ġustifikata;

8. ILLI di piu, ir-rikorrenti bl-ebda mod, bonarju jew ġudizzjarju, qatt ma avviċinaw lill-esponenti sabiex jitolbu xi awment jew żieda raġonevoli fil-kera;

9. ILLI ma huwiex minn li r-rikorrenti qegħdin jiġu miċħuda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, u dan stante li huma għadhom qegħdin jirċievu l-kera maqbula, liema kera <u>kienet għadha qed tiġi aċċettata sas-sena elfejn u tmintax (2018)</u>. Għalhekk, jekk xejn, din l-azzjoni ċertament hija improponibbli u intempestiva;

*10. ILLI, bla preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti ma jistgħux jippretendu li jkollhom kirja ferm ogħla minn dik stabbilita bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Ir-rikorrenti għandhom dritt li jirċievu l-kirja li l-esponenti kienu ntrabtu li jħallsu għall-fond de quo u xejn aktar, u dan anke in linea mal-prinċipju stabbilit fil-liġi tagħna tal-*pacta sunt servanda. *Jekk kemm-il darba xtaqu li jirrevedu l-kirja sabiex tirrifletti l-valur lokatizju tal-fond fis-suq, ir-rikorrenti dejjem kellhom id-dritt li jipprevalu ruħhom mid-disposizzjonijiet tal-liġijiet viġenti u mhux minn proċedura straordinarja bħal din;*

11. ILLI għalhekk, u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiddjara u tiddeċiedi ili t-talbiet tar-rikorrenti in rigward tal-allegat vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom hija ġustifikata, dina l-Onorabbli Qorti hija umilment mitluba tieħu tali fatturi in konsiderazzjoni, inkluż illi l-esponenti, li huma t-tnejn anzjani, m'għandhomx il-mezzi finanzjarji sabiex isibu post alternattiv ta' abitazzjoni.

12. ILLI għalhekk, in kwantu r-rikorrenti qed jitolbu l-iżgumbrament tal-esponenti mill-fond in kwistjoni, jiġi eċċepit illi ma jeżistux l-estremi rikjesti mil-Liġi sabiex din il-parti tat-talbiet tar-rikorrenti tigi akkolta, u li se mai għandha tigi proposta azzjoni ad hoc *quddiem l-Onorabbli Bord kompetenti.*

Għaldaqstant, u għar-raġunijiet kollha fuq premessi, l-esponenti umilment jissottomettu illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jitqiesu mhux ġustifikati, insostenibbli, abbużivi u kapriċċjużi, u konsegwentement għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontra tagħhom."

Bl-ispejjeż"

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tat-28 ta' Settembru, 2020, ġie maħtur il-Perit Mario Axisa bħala perit tekniku ġudizzjarju sabiex jaċċedi fil-fond u wara li jagħmel il-kostatazzjonijiet tiegħu, kellu jirrelata dwar il-valur lokatizju tiegħu fis-suq miftuħ fuq perijodi ta' ħames snin mill-11 ta' Awwissu, 1987 sal-preżentata ta' dawn il-proċeduri.

Rat li l-perit tekniku ġudizzjarju ħalef ir-rapport tiegħu fit-3 ta' Ġunju, 2021.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-25 ta' Ġunju, 2021 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati rispettivament mir-rikorrenti u mill-intimat Avukat tal-Istat.

<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>

4. Jirriżulta li r-rikorrenti kienu wirtu l-fond numru 42 fi Triq Ħal-Bajda, iż-Żejtun, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'] mingħand missierhom John Caruana li miet fit-13 ta' Diċembru, 2015, u dan bis-saħħa tat-testment *unica charta* tal-5 ta' Marzu, 2003[1] li sar quddiem in-Nutar Joseph H. Saydon. Id-dikjarazzjoni *causa mortis* relattiva saret fl-1 ta' Ġunju, 2016 fl-atti tan-Nutar Joseph H. Saydon.[2] Missierhom min-naħa tiegħu kien wiret il-fond mingħand il-ġenituri tiegħu Vincent u Carmela konjuġi Caruana, li mietu rispettivament fl-1974 u fl-1991.[3] Skont ir-rikorrenti l-imsemmi fond kien inkera mingħand dawn tal-aħħar lill-intimati Caruana u għalhekk huma kienu ilhom jikruh għal dawn l-

[1] Kopja Dok. A *a fol.* 8.
[2] Kopja Dok. B *a fol.* 9.
[3] Ara notament fil-kopja tal-att *causa mortis ibid*.

aħħar 55 sena, fejn il-kera oriġinali ta' Lm12.25 fis-sena kienet għoliet għal €185.00 fis-sena wara l-emendi li ġew fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, u din reġgħet għoliet fis-16 ta' Frar, 2013 għal €197.58, fis-16 ta' Frar, 2016 għal €203.14 u fis-16 ta' Frar, 2019 għal €209.66ċ. Skont dikjarazzjoni[4] maħruġa mill-*Land Valuation Office* fit-30 ta' Lulju, 2020, il-fond mhuwiex dekontrollat. Ir-rikorrenti qegħdin jikkontendu li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm aktar għoli minn dak stabbilit permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li kienu ġew emendati bl-Att X tal-2009. Jirrilevaw li *ai termini* tal-Ordinanza XVI tal-1944, huma u anki l-antekawża tagħhom qatt ma setgħu jikru l-fond skont is-suq lokatizju. Dan minħabba l-fatt li l-kera tar-residenzi ta' fondi mhux dekontrollati kienet regolata permezz tal-Kap. 69, u għaldaqstant dik il-kera ma setgħet qatt tkun aktar mill-valur lokatizju li l-fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu, 1914. Jgħidu li skont dik il-liġi kif emendata bl-Att X tal-2009, il-kera setgħet tiżdied biss kull tliet snin proporzjonalment maż-żieda fl-indici ta' inflazzjoni skont l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, u l-awment li jmiss kien fl-1 ta' Jannar, 2022. Ir-rikorrenti jikkontendu li l-protezzjoni li għandhom l-intimati Caruana permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Att X tal-2009 mhijiex ġusta u ma jżommux bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin għaliex il-valur lokatizju tal-fond huwa tassew ogħla minn dak li tipprovdi għalih il-liġi, u dan bi ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni'] u tal-Artikolu (6) tiegħu. Isostnu li huma qed iġorru piż eċċessiv riżultat tal-kera baxxa, tal-istat tal-inċertezza dwar meta kien ser jittieħed lura l-fond, tan-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, taż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni, kif ukoll tal-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u

[4] Ara Dok. D a *fol.* 17A.

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

Avukat Ġenerali et[5] deċiża finalment mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fejn il-ksur lamentat kien fir-rigward tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158, u l-Qorti saħansitra ordnat ukoll l-iżgumbrament tal-inkwilin u l-ħlas ta' €700 fix-xahar sa dakinhar li huwa jirritorna l-fond lura lis-sidien. Jikkontendu li l-istess insenjament huwa applikabbli għall-każ odjern. Fid-dawl tal-ġurisprudenza li għaliha huma għamlu riferiment, ir-rikorrenti jissottomettu li ma kienx hemm dubju li huma sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom ta' proprjetà kif sanċiti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk jippremettu li din il-Qorti għandha tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfaċenti, kif ukoll tordna l-iżgumbrament tal-intimati Caruana mill-fond in kwistjoni.

5. L-intimat l-Avukat tal-Istat laqa' billi preliminarjament jeċċepixxi li (a) ir-rikorrenti għandhom iġibu l-aħjar prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond; (b) ir-rikorrenti għandhom jindikaw b'mod eżatt l-artikolu mill-Kap. 69 li skont huma jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-fond; (ċ) skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni huwa magħruf sew li l-Istat għandu marġini ta' apprezzament wesgħin ħafna stante l-ħtieġa li f'soċjetà demokratika tiġi assigurata l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess kollettiv; (d) l-ammont ta' kera pperċepita mir-rikorrenti ma kienx wieħed sproporzjonat meħud in konsiderazzjoni li f'dawn iċ-ċirkostanzi hemm interess ġenerali leġittimu u għalhekk ma jistax isir paragun mas-suq ħieles; (e) il-Qorti għandha tikkonsidra l-liġi f'qafas aktar wiesgħa 'l hemm minn spekulazzjoni tal-proprjetà, jiġifieri mill-aspett ta' proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali; (f) mingħajr preġudizzju għal dak irrilevat, dikjarazzjoni ta' ksur għandha tkun suffiċjenti; (ġ) l-ilment tar-

[5] 21.11.2019.

rikorrenti ma jistax isib rimedju fit-tneħħija tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009 jew billi jiġi żgumbrat l-okkupant, għaliex ma jistax wieħed jagħraf il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri, biex imbagħad jiddikjara li huma inapplikabbli; (g) l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda wara konsultazzjoni serja u qawwija mal-pubbliku ġenerali u mal-entitajiet kollha milquta; u (ħ) il-fond inkera skont qbil li ntleħaq bejn l-antekawża tar-rikorrenti u l-inkwilini u ħadd ma mpona fuqhom il-kirja tal-fond li seta' saħansitra jinbiegħ jew jinkera bħala fond kummerċjali.

6. L-intimati Caruana wieġbu fit-3 ta' Settembru, 2020 fejn qegħdin jeċċepixxu: preliminarjament (a) huma għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju stante li l-ewwel u l-uniku talba li tikkonċerna lilhom tmur 'il hinn mill-parametri tal-proċediment kostituzzjonali; (b) huma mhumiex leġittimi kontradittturi; (ċ) ir-rikorrenti naqsu milli jeżawrixxu r-rimedji ordinarji a disposizzjoni tagħhom; (d) ir-rikorrenti għandhom iressqu prova definittiva tat-titolu tagħhom; (e) huma qegħdin jirrespinġu l-allegazzjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt; (f) huma kienu qegħdin jipprevalixxu ruħhom mid-disposizzjonijiet tal-liġi; (ġ) il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta daħal fis-seħħ ferm qabel ma r-rikorrenti akkwistaw il-fond, u għalhekk it-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tagħhom mill-fond ċertament illi mhijiex ġustifikata; (g) ir-rikorrenti qatt ma avviċinawhom, kemm bonarjament kif ukoll ġudizzjarjament, għal awment jew żieda raġonevoli fil-kera; (ħ) ir-rikorrenti ma kienux qegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom u dan għaliex huma sas-sena 2018 kienu għadhom qegħdin jaċċetaw il-kera; (h) ir-rikorrenti ma setgħux jippretendu li jirċievu kera ferm ogħla minn dik stabbilita mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u ma kellhomx jipprevalixxu ruħhom minn proċedura straordinarja bħal dik odjerna; (i) jekk din il-Qorti jogħġobha tilqa' t-

talba tar-rikorrenti fir-rigward tal-allegat leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom, għandha tieħu dawn il-fatturi kollha in konsiderazzjoni, inkluż il-fatt li huma anzjani u li m'għandhomx mezzi finanzjarji sabiex isibu post alternattiv fejn joqgħodu; (j) ma kienux jeżistu l-estremi rikjesti mil-liġi sabiex il-Qorti tilqa' t-talba tal-iżgumbrament li għandha titressaq quddiem il-Bord kompetenti.

Provi u riżultanzi

7. Flimkien mar-rikors promutur tagħhom, ir-rikorrenti esebew (a) kopja vera tat-testment *unica charta* ta' John u Rose konjuġi Caruana fl-atti tan-Nutar Joseph J. Saydon tal-5 ta' Marzu, 2003[6]; (b) kopja vera tal-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* magħmul mir-rikorrenti quddiem in-Nutar Joseph H. Saydon fl-1 ta' Ġunju, 2016[7]; (ċ) kopja ta' sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tas-6 ta' Ottubru, 2003[8]; (d) ittra tal-*Land Valuation Office* tat-30 ta' Lulju, 2020 li l-fond ma kienx ġie ddekontrollat[9]*;* (e) kopja ta' ittra uffiċjali mibgħuta mir-rikorrenti lill-intimati fis-16 ta' Settembru, 2019[10]; (f) kopja tar-Reġistru Elettorali[11]; u (ġ) affidavit tar-rikorrenti Vincienne Attard Caruana.[12]

8. Fl-imsemmi affidavit ir-rikorrenti **Vincienne Attard Caruana** xehdet li hi u ħuha r-rikorrent Stephen Caruana, huma proprjetarji tal-fond in kwistjoni stante li huma kienu wirtu l-istess mingħand missierhom John Caruana permezz tat-testment unica *charta* tal-5 ta' Marzu, 2003 fl-atti tan-Nutar Joseph H. Saydon, wara l-mewt tiegħu fit-13 ta' Diċembru, 2015. Dan kien soġġett għall-

[6] Dok. A *a fol.* 8.
[7] Dok. B *a fol.* 9.
[8] Dok. C *a fol.* 11.
[9] Dok. D *a fol.* 17A.
[10] Dok. E *a fol.* 18.
[11] Dok. F *a fol.* 21.
[12] Dok. G *a fol.* 22.

użufrutt ta' ommhom ir-rikorrenti Roża sive Rose Caruana. Qalet li d-dikjarazzjoni *causa mortis* kienet ġiet ippubblikata mill-imsemmi Nutar u t-taxxa relattiva tħallset. Kompliet tispjega li l-fond kien oriġinarjament il-proprjetà tal-mejtin konjuġi Vincent u Carmela Caruana, jiġifieri l-ġenituri ta' missierhom il-mejjet John Caruana, li kien l-uniku wild tagħhom, li kienu krewh lill-intimat Giovanni Caruana bil-kera Lm12.25 fis-sena. Dawn mietu rispettivament fil-21 ta'1974 u fil-21 ta' Marzu, 1999. Irrilevat li l-mejjet missierha kien fetaħ proċeduri sabiex jiżgombra lill-intimati Caruana permezz tar-rikors nru. 115/2000 fil-Bord li Jirregola l-Kera, iżda mingħajr suċċess stante li l-kawża ntrebħet mill-intimati Caruana. Ir-rikorrenti Attard Caruana ddikjarat li l-fond ma kienx wieħed dekontrollat u li fis-16 ta' Frar, 2010 permezz tal-Att X tal-2009 il-kera kienet ġiet awmentata għal €185.00ċ fis-sena. Imbagħad kien hemm awmenti konsekuttivi tal-kera annwali pagabbli fis-16 ta' Frar, 2013 għal €197.58ċ, fis-16 ta' Frar, 2016 għal €203.14, u fis-16 ta' Frar, 2019 għal €209.66ċ. Tirrileva li għalkemm il-kera li kienet qegħda titħallas mill-intimati Caruana lil ommhom kienet ta' €209.66ċ fis-sena, il-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa konsiderevolment aktar minn dak li kien ġie stabbilit permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, liema ġew mibdula biss bi ftit fis-sena 2010. Għalhekk huma r-rikorrenti kienu qegħdin iġorru piż eċċessiv li kellu jinġarr mill-Gvern, u huma kienu fetħu l-preżenti proċeduri bil-għan li jitqabbad perit sabiex jistma l-valur lokatizju tal-fond, u huma jitħallsu kumpens xieraq għat-telf fil-kera soffert, stante li l-liġijiet ma kienux jirriflettu r-realtà taż-żmien, iżda anki sabiex l-intimati Caruana ma jibqgħux jgħixu fil-fond u jinstabilhom post alternattiv mill-Housing għar-residenza tagħhom. Magħdud ma' dan kollu, huma kienu ħallsu t-taxxi tas-suċċessjoni u jekk kellha tiġi aċċettata l-kera, kienet dovuta t-taxxa fuq l-*income* bil-15% fuq l-introjtu sabiex b'hekk tul ħajjet ommhom ser ikunu ħarġu aktar milli daħħlu, saħansitra ommha u missierha

qatt ma kienu daħħlu sold u ħlief inkwiet u torturi huma ma kienux raw. Qalet li wara dan iż-żmien kollu bħala vittmi ta' serq legalizzat pperpetwat mill-Gvern, u wara d-diversi sentenzi mogħtija mill-Qrati Maltin u mill-Qorti Ewropea, issa wasal iż-żmien li ssir ġustizzja magħhom ukoll, u b'hekk ikollha moħħha mistrieħ għall-ġejjieni tagħha u ta' uliedha.

9. L-intimata **Tessie Caruana** xehdet wkoll permezz tal-proċedura tal-affidavit.[13] Iddikjarat li żewġha hu l-intimat Giovanni Caruana u flimkien miegħu huma għexu fil-fond tul iż-żwieg tagħhom kollu dawn l-aħħar 55 sena. Spjegat li żewġha kien f'kundizzjoni ħażina ferm, tant li lanqas kien jaf bil-proċeduri odjerni u jekk isir jaf, dan kien ser iħalli effett sew fuq saħħtu. Irrilevat li r-rikorrenti huma familjari tar-raġel tagħha, u huma kienu dejjem ħallsuhom il-kera anki meta din għoliet, u min-naħa tagħhom ir-rikorrenti dejjem aċċettaw il-kera u qatt ma qalulhom bl-intenzjoni tagħhom li jkeċċuhom. Għalhekk il-proċeduri odjerni kienu ħassduhom sew, u ma kienux jafu x'kienet ir-raġuni għal dan, anki għaliex saħħithom speċjalment dik tar-raġel tagħha l-intimat Caruana, ma kinitx tajba u meħud in konsiderazzjoni l-fatt li huma anzjani u jgħixu fuq il-pensjoni. Iddikjarat li hi u żewġha ma kellhomx proprjetà oħra f'isimhom u lanqas kellhom il-mezzi biex jakkwistaw proprjetà oħra. B'hekk f'każ ta' żgumbrament huma ma kellhomx fejn imorru joqgħodu, u talbet lill-Qorti sabiex tieħu dan kollu in konsiderazzjoni.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

10. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimati Caruana. Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu

[13] A *fol.* 53.

l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li r-rikorrenti għandhom iġibu l-aħjar prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond. Anki l-intimati Caruana jeċċepixxu li r-rikorrenti għandhom jippreżentaw il-prova relattiva. Il-Qorti tirrileva li f'proċeduri bħal dawk odjerni, mhux mistenni mir-rikorrenti li huma jġibu prova assoluta tat-titolu tagħhom, għaliex l-kwistjoni proprju ma tirrigwardax it-titolu. Huwa biżżejjed li l-Qorti tinsab sodisfatta li huma tassew is-sidien tal-fond in kwistjoni, u fil-kawża odjerna il-grad tal-prova mistennija mingħandhom intleħaq. Meħud ukoll in konsiderazzjoni li l-intimat Avukat tal-Istat saħansitra jidher li jinsab sodisfatt li mill-provi miġjuba, ir-rikorrenti huma tassew sidien tal-fond, il-Qorti tastjeni milli tikkunsidra ulterjorment din l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat filwaqt li tiċħad l-eċċezzjoni tal-intimati Caruana.

11. Il-Qorti qiegħda tastjeni wkoll milli tikkonsidra ulterjorment l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat enumerata (4). Dan tgħidu għaliex fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu hawn ukoll ma jkomplix fuq l-argument miġjub taħt din l-eċċezzjoni, u saħansitra huwa stess jagħmel riferiment għal diversi disposizzjonijiet tal-liġi li jisħaqq li huma ntiżi sabiex jipproteġu l-inkwilinat fejn dan jirrigwarda r-rilokazzjoni u anki l-*quantum* tal-kera.

12. Fl-ewwel eċċezzjoni tagħhom l-intimati Caruana qegħdin isostnu li huma għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju għaliex l-ewwel u l-uniku talba li tirrigwarda lilhom tmur lil hinn mill-parametri tal-proċediment kostituzzjonali. Il-Qorti tirrileva li fl-ewwel talba li qegħdin iressqu r-rikorrenti quddiemha, huma qegħdin jitolbu għall-iżgumbrament tal-intimati Caruana mill-fond. M'hemmx għalfejn jingħad li l-imsemmija intimati Caruana biss jistgħu jirrispondu għal dan, u ċertament il-Qorti tqis li huma għandhom kull

interess tant li qegħdin jikkontestaw it-talba għall-iżgumbrament. Għalhekk il-Qorti qiegħda tiċħad l-eċċezzjoni tagħhom.

13. Fit-tielet eċċezzjoni tagħhom l-intimati Caruana jikkontendu li r-rikorrenti kellhom għad-dispożizzjoni tagħhom rimedji ġudizzjarji ordinarji sabiex iħarsu d-drittijiet pretiżi minnhom, fosthom dawk li jipprovdi għalihom il-Kap. 69, fejn permezz tagħhom tista' tiġi riveduta l-kera. Iżda l-Qorti tgħid li l-ilment tar-rikorrenti kif miġjub quddiem din il-Qorti, ma jistax jiġi ppreżentat quddiem qorti ordinarja, għaliex it-talba tagħhom hija inekwivokament għal dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom u għal-likwidazzjoni u ħlas ta' kumpens u danni riżultanti. Tirrileva li d-disposizzjonijiet tal-artikolu 4 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, li jagħtu lil din il-Qorti ġurisdizzjoni oriġinali sabiex tisma' lmenti dwar allegati ksur tad-drittijiet fundamentali kif sanċiti permezz ta' dak l-Att, huma ċari u ma jagħtu l-ebda ġurisdizzjoni residwa jew ta' xort'oħra lil xi qorti oħra jew tribunal ieħor sabiex jiġu trattati lmenti ta' ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni tal-intimati Caruana qiegħda tiġi miċħuda.

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

15. Fil-każ odjern jirriżulta li l-fond in kwistjoni kien wirtu r-raġel tar-rikorrenti John Caruana, mingħand il-ġenituri tiegħu Vincent u Carmela konjuġi Caruana li mietu rispettivament fil-21 ta' Lulju, 1974 u l-21 ta' Marzu, 1991, kif diġà soġġett għall-kirja favur l-intimati Caruana. Il-Qorti tikkonsidra li f'dak iż-żmien John Caruana kien diġà miżżewweġ lir-rikorrenti Roża sive Rose Caruana. Għalhekk hija kellha dritt skont para. (b) tal-artikolu 1320 tal-Kodiċi Ċivili, għal nofs il-kera li huwa kien jipperċepixxi mingħand l-intimati Caruana, u sussegwentement wara mewtu fit-13 ta' Diċembru, 2015 hija kellha dritt tirċievi l-kera fl-intier tagħha stante d-dritt ta' użufrutt li tħalla lilha mill-imsemmi żewġha permezz tat-testment *unica charta* tagħhom tal-5 ta' Marzu, 2003 fl-atti tan-Nutar Joseph H. Saydon. Ir-rikorrenti l-oħra Vincienne Attard Caruana u Stephen Caruana saru ko-proprjetarji tal-imsemmi fond wara li wirtuh flimkien mingħand missierhom il-mejjet John Caruana permezz tal-istess testment, iżda kif ingħad kienet ommhom ir-rikorrenti Roża sive Rose Caruana li kellha d-dritt li tirċievi l-kera mingħand l-intimati Caruana. L-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* sar quddiem l-istess nutar fl-1 ta' Ġunju, 2016.

16. Tqis illi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi kif ġej:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.
>
> Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
>
> Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

17. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il quddiem 'il-Qorti Ewropea'], il-kontroll fuq il-kera u r-

restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. B'hekk il-każ għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dan l-artikolu, iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[14]

18. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kif emendat minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhux ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed legittimu. Dan għaliex il-provvista ta' akkomodazzjoni socjali hija d-dmir tal-Istat, li kif sewwa jirrileva l-intimat Avukat tal-Istat, hawn għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li l-interess pubbliku jintlaħaq ukoll fis-settur tal-akkomodazzjoni soċjali. Tgħid madankollu li din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawn għalhekk il-Qorti tirrileva li kuntrarjament għal dak li jagħti x'jifhem l-intimat Avukat tal-Istat, l-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

19. Fil-każ **James and Others *v.* UK**[15] il-Qorti Ewropea spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

> *"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory*

[14] Ara Bradshaw and Others v. Malta, App. Nru. 37121/15, deċiża 23 ta' Ottubru, 2018.
[15] App. 8793/79, deċiża 21 ta' Frar, 1986.

transfer of property from one individual to another may, "depending upon the circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest … The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".[16]

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

"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, *cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see* immobiliare Saffi v. Italy, *[GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and* Broniowski, *cited above, §151)."*[17]

20. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-prinċipju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valuri lokatizji annwali mogħtija mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju Mario Axisa fir-rapport tiegħu għas-snin 1987 sa 2020, u meħud in konsiderazzjoni wkoll (a) il-kera baxxa ħafna perċepita u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifika għaliex il-każ odjern kien jimmerita l-indħil tal-Istat anki fi sfond fejn

[16] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, **Victor Gatt et *vs.* Avukat Generali et**, deċiż 5 ta' Lulju 2011, u Q.Kost. 467/1994, **Cutajar noe vs. Il-Kummissarju tal-Art et**, deċiż 30 ta' Novembru 2001.
[17] **Bradshaw and Others v. Malta** *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, **Zammit and Attard Cassar v. Malta,** deċiż 30 ta' Lulju, 2015.

il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet ferm miż-żmien li fih saret il-liġi in kwistjoni, il-Qorti tqis li jirriżulta bl-aktar mod apparenti li ma kien hemm l-ebda bilanċ bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet fundamentali *ai termini* tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Il-Qorti tikkonsidra li fil-fatt dawn id-drittijiet fundamentali kienu dejjem jispettaw lir-rikorrenti Roża sive Rose Mallia u mhux lir-rikorrenti l-oħra, u dan kemm għaliex wara li żewġha wiret il-fond mingħand il-ġenituri tiegħu hija kellha dritt li tirċievi nofs il-kera stante li din kienet tagħmel parti mill-komunjoni tal-akkwisti eżistenti bejniethom kif jipprovdi l-para. (b) tal-artikolu 1320 tal-Kodiċi Ċivili, u anki sussegwenti għall-mewt tiegħu bħala użufruttwarja tal-fond skont id-dritt tal-użufrutt li tħallha lilha mill-mejjet żewġha. Ma tikkonsidrax li r-rikorrenti l-oħra f'dan l-istadju jistgħu ġustament jilmentaw minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għaliex għalkemm proprjetarji tal-fond in kwistjoni, huma llum jinsabu mċaħħda mit-tgawdija tiegħu permezz tad-disposizzjonijiet testamentari ta' missierhom li mingħandu wirtuh, inkluż li jipperċepixxu xi forma ta' ntrojtu minnu, stante d-dritt tal-użufrutt li tgawdi ommhom ir-rikorrenti Roża sive Rose Caruana.

21. Tqis li r-rikorrenti Roża sive Rose Mallia għadha sallum f'stat ta' inċertezza dwar meta u jekk qatt terġa' tieħu lura l-pussess tal-fond li fuqu għandha d-dritt ta' użufrutt. Fil-każ **Cassar v. Malta** [18] il-Qorti Ewropea kkonkludiet li *"It is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property."*. Il-Qorti għalhekk tagħraf li d-drittijiet tar-rikorrenti Roża sive Rose Mallia fir-rigward tal-proprjetà naxxenti mill-komunjoni tal-akkwisti u sussegwentement

[18] App. 50570/13, deċiża 30 ta' Jannar, 2018.

mid-disposizzjonijiet testamentari tat-testment ta' żewġha, ġew limitati sew permezz tal-liġijiet tal-kera sabiex b'hekk hija ma setgħetx tisfrutta d-drittijiet tagħha bi sħiħ. Kif irrilevat din il-Qorti hawn fuq, ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni fil-każ odjern għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin ta' dawn id-drittijiet. Saħansitra tasal biex tgħid li ma tista' tikkonstata l-ebda għan leġittimu għal tali ndħil fil-każ odjern. Il-Qorti għalhekk qegħda tagħraf sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti Roża sive Rose Caruana ġiet kostretta li ġġorr piż eċċessiv u sproporzjonat sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll hija ġarrbet ksur tal-jedd tagħha għat-tgawdija tal-possedimenti tagħha.

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

> "*67. As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, Mellacher and Others, cited above, §45).*
>
> *68. Moreover, in situations where the operation of the rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see,* mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §223).*

[19] 26.09.2006.

69. In the present case, having regard to the extremely low amount of the rental value fixed by the Land Valuation Officer, to the fact that the applicant's premises have been requisitioned for more than twenty two years, as well as to the abovementioned restrictions of the landlord's rights, the Court finds that a disproportionate and excessive burden has been imposed on the applicant. The latter had been requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr G and his family (see, mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §225). It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property."*

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

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

24. Għalhekk ukoll il-Qorti għandha tqis jekk teżistix protezzjoni, inkluż dik proċedurali, sabiex tassigura ruħha li l-operat tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji tas-sid humiex ta' natura arbitrarja jew saħansitra jħallux lok għall-inċertezza. Għalhekk il-Qorti Ewropea qieset ukoll il-funzjoni tal-Bord tal-Kera, fattur ieħor ferm importanti fis-sejbien ta' leżjoni, fejn sabet

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

li filwaqt li dan il-Bord seta' offra l-protezzjoni proċedurali adegwata sabiex iħares l-operat tas-sistema ta' kontroll, dan m'għandu l-ebda effett utli għar-rikorrenti Roża sive Rose Caruana:

"61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see, mutatis mutandis, see Amato Gauci, cited above, § 62 and Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, mutatis mutandis, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014).". [21]

25. L-intimat Avukat tal-Istat permezz tan-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu jirrileva wkoll li llum wara li daħal fis-seħħ l-artikolu 4A tal-Kap. 69 permezz tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw aktar li l-kera in kwistjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Iżda kif osservat il-Qorti Ewropea fid-deċiżjoni tagħha riċentement mogħtija fil-14 ta' Ottubru, 2021 fl-ismijiet **Baldacchino and Falzon *v.* Malta**[22], l-emenda fil-liġi saret wara l-preżentata tar-rikors odjern u għalhekk ir-rikorrenti Roża sive Rose Caruana ċertament ma setgħetx tipprevalixxi ruħha minn kwalunkwe rimedju ta' żieda fil-kera li joffri l-artikolu 4A tal-Kap. 69.

26. L-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi wkoll li l-fond kien ġie mikri bi qbil bejn l-antekawża tar-rikorrenti u l-inkwilini, u dan mingħajr impożizzjoni ta' terzi jew xi theddida imminenti u attwali li ġegħlithom jagħmlu dan. Isostni li wara kollox kien hemm diversi toroq oħra li setgħu ġew magħżula, inkluż il-bejgħ tal-fond jew il-kiri kummerċjali tiegħu. Iżda l-Qorti tgħid li għall-kuntrarju, l-antekawża tar-rikorrenti Roża sive Rose Caruana ma kellhom l-ebda għażla

[21] Cassar v. Malta, *Supra.*
[22] App.30806/19.

libera f'dak li għamlu, għaliex filwaqt li huma kellhom kull dritt jiddeċiedu li jżommu l-fond u jikruh lil terzi minflok li jbiegħuh, kienet proprju l-liġi li ddettat ir-relazzjoni ġuridika mal-inkwilin u mponiet fuqhom dik ir-relazzjoni fejn huma kienu kostretti li jibqgħu jirċievu l-istess kera għal għexieren ta' snin, salv għal xi awment żgħir, filwaqt li kienu kostretti wkoll li jkomplu jġeddu l-kirja favur l-istess inkwilini. Dan kollu f'suq lokatizju, li kif jirrifletti r-rapport peritali, kien wassal għal żieda fil-kera annwali pagabbli ta' €209.66ċ għal €4,800.00 fis-sena 2020 u li l-Qorti tqis bħala wieħed sproporzjonat tassew anki f'kuntest tal-obbligi tal-Istat lejn l-interess ġenerali billi jassigura akkomodazzjoni għal kulħadd. Tikkonsidra li huwa wkoll pjuttost fieragħ is-suġġeriment li l-fond seta' jinkera għall-kummerċ, għaliex m'hemm xejn x'jindika fil-provi li dan kien tajjeb għall-użu suġġerit, filwaqt li tosserva li xorta waħda l-kera kienet ser tkun soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69.

27. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, il-jeddijiet tar-rikorrenti Roża sive Rose Caruana kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ġew leżi. Huwa għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lilha, u dan filwaqt li tirrileva li sempliċi dikjarazzjoni ta' ksur kif qed jippretendi l-intimat Avukat tal-Istat ma tistax tkun rimedju suffiċjenti.

28. F'sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[23], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

> *"Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma'*

[23] 29.04.2016.

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

29. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs* Avukat Ġenerali et**[24], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, inkiteb illi:

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

30. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[26], il-Qorti Kostituzzjonali rritjeniet illi,

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

31. Kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti Roża sive Rose Caruana, il-Qorti kkonsidrat li dak l-ammont ta' kera li hi setgħet tipperċepixxi li kieku l-fond kien mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ huwa ferm akbar minn dak attwalment ipperċepiet. Tgħid li dan ċertament jikkontribwixxi għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti

---

[24] 27.06.2019.
[26] 30.09.2016.

msemmija u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċertu liġijiet, u għaldaqstant tikkonsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat.

32. Kif diġà kellha l-opportunità li tteni din il-Qorti, id-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu. Hemm numru ta' fatturi li din il-Qorti kkonsidrat qabel waslet għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu, fosthom dawn il-fatturi l-fatt li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-kiri bejn Marzu tas-sena 1991 meta l-fond intiret minn żewġ ir-rikorrenti Roża sive Rose Caruana soġġett għall-kirja eżistenti, sa Diċembru 2015 meta hija mbagħad wirtet mingħandu d-dritt tal-użufrutt fuq l-intier tal-fond, u bejn Diċembru 2015 u d-data tal-preżentata tar-rikors odjern, id-dħul perċepit mill-imsemmija rikorrenti Roża sive Rose Caruana kien ikun ta' madwar <u>€37,680</u>[25], meta fir-realtà hija rċeviet kera li kienet ferm inqas minn hekk.

33. Il-Qorti tqis li f'dan il-każ għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, stante li l-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti Roża sive Rose Mallia hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-

[25] 1991 sa 2015: (€480+€780x5+€1,380x5+€1,800x5+€2,760x5+€2,760x3) ÷ 2 = €21,180 u snin 2015 sa 2020: (€2,760x2+€3,660x3) = €16,500. B'kollox 1991 sa 2020: €<u>37,680</u>.

pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordnat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

34. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju li jammonta għal tnax-il elf ħames mija u sittin Euro (€12,560.00)[26] u kumpens non-pekunjarju li qegħda tiffissa *arbitrio boni viri* fl-ammont ta' ħamest elef u mitt Euro (€5,100)[27], għandu jkun kumpens xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti Roża sive Rose Caruana. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat lilha stante li l-intimati Caruana kif sewwa jeċċepixxu permezz tas-sitt eċċezzjoni tagħhom, ma jistgħux ikunu ħatja ta' xi leżjoni ta' xi dritt għat-tgawdija tal-proprjetà li jispetta lir-rikorrenti Roża sive Rose Caruana. Għaldaqstant hawn għandhom jintlaqgħu t-tieni u s-sitt eċċezzjonijiet tal-intimati Caruana.

35. Għal dak li jirrigwarda t-talba għall-iżgumbrament tal-intimati Caruana, il-Qorti diversi drabi kellha l-opportunità li tirrileva li minkejja li hija għandha s-setgħa legali li tipprovdi kwalunkwe rimedju sabiex twaqqaf il-leżjoni, it-talba għall-iżgumbrament tal-intimati Caruana mill-fond għandha tiġi eżaminata quddiem il-qorti kompetenti, liema rimedju tipprovdi għalih il-liġi ordinarja, u mhux quddiem qorti ta' kompetenza kostituzzjonali. Għal din ir-raġuni biss u mhux kif jippretendu l-intimati Caruana, għandhom jintlaqgħu is-seba' u t-tnax-il eċċezzjoni tagħhom, filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ħdax-il eċċezzjoni tagħhom.

[26] €37,680 ÷ 3

[27] €300 għal kull sena iżda meħud in konsiderazzjoni li bejn 1991 u 2015 hi kellha biss dritt li tipperċepixxi nofs il-kera li kienet tifforma parti mill-komunjoni tal-akkwisti.

Decide

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

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

2) **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ħdax-il eċċezzjoni tal-intimati Caruana, u tilqa' is-sitt u s-seba' eċċezzjoni tagħhom u anki t-tnax-il eċċezzjoni tagħhom limitatament kif ingħad aktar 'il fuq f'din is-sentenza, filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet l-oħra tagħhom;**

3) **Tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-rikorrenti billi tiddikjara u tiddeċiedi illi r-rikorrenti Roża sive Rose Caruana sofriet ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), iżda tiċħadha kif magħmula mir-rikorrenti l-oħra;**

4) **Tilqa' t-talbiet l-oħra tar-rikorrenti b'mod ukoll limitat kif ingħad aktar 'il fuq f'din is-sentenza, u bħala rimedju għad-danni sofferti mir-rikorrenti Roża sive Rose Caruana, il-Qorti qiegħda tillikwida u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lilha kumpens pekunjarju u mhux pekunjarju fis-somma komplessiva ta' sbatax-il elf sitt mija u sittin Euro (€17,660.00), bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament, filwaqt li tiddikjara li l-ebda kumpens m'huwa dovut lir-rikorrenti l-oħra.**

Il-Qorti tordna li r-rikorrenti Vincienne Attard Caruana u Stephen Caruana għandhom ibatu l-ispejjeż tagħhom flimkien ma' żewġ terzi (2/3) tal-ispejjeż tal-Avukat tal-Istat, ir-rikorrenti Roża sive Rose Caruana għandha tbati kwinta (1/5) parti tal-ispejjeż tagħha, filwaqt li l-kumplament tal-ispejjeż tagħha u r-rimanenti terz (1/3) tal-ispejjeż tal-intimat Avukat tal-Istat għandhom ikunu a karigu ta' dan tal-aħħar.

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

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur