MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-22 ta' April, 2022

Rikors Kostituzzjonali Numru 141/2021 LM

Mary Fatima Vassallo (K.I. 285150M) u żewġha John Edward Vassallo (K.I. 390646M) għal kull interess li jista' jkollu

vs.

Alfonso Depasquale (K.I. 353533M) u Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors Kostituzzjonali mressaq fl-10 ta' Marzu, 2021 mir-rikorrenti **Mary Fatima Vassallo (K.I. 285150M)** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'] fejn issottomettiet dan li ġej:

   i. *Illi r-rikorrenti hija proprjetarja unika tal-fond **49, Triq San Ġużepp, Paola,** liema fond hija akkwistat mill-ereditа̀ tal-mejta ġenituri tagħha Dottor Carmelo Caruana u Pauline Caruana, li mietu rispettivament fil-5 ta' Frar, 1992 u fis-26 ta' Novembru, 1987, skont ċertifikati tal-mewt hawn annessi u mmarkati bħala*

*“**Dokument A**” u “**Dokument B**”, u ġew debitament denunzjati lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skont denunzja nru. 1039/88 u 247/93, estratti minnhom hawn annessi u mmarkati bħala “**Dokument Ċ**” u “**Dokument D**”.*

ii. *Illi mingħand Pauline Caruana hija wirtet 53/60 partijiet indiviżi waqt li mingħand Dottor Carmelo Caruana hija wirtet 7/60, biex b’hekk hija proprjetarja tat-totalità kollha tal-fond imsemmi.*

iii. *Illi l-ġenituri tagħha kienu akkwistaw 7/30 mill-fond in kwistjoni b’kuntratt tad-29 ta’ Lulju, 1965 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala “**Dokument E**” waqt li r-rimanenti parti intirtet mingħand il-mejta ġenituri tagħha.*

iv. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirriżulta mid-“**Dokument F**” hawn anness.*

v. *Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimat Alfonso Depasquale (K.I. 353533M) u qablu, lill-antekawża minnu, ċioe l-mejta ommu u missieru, għal dawn l-aħħar ċirka sebgħin (70) sena, versu kera miżera ta’ **LM24.00** fis-sena, li ġiet awmentata għal €203.00 fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009 u b’effett mill-2019 reġgħet awmentat għal €400.00 fis-sena, dejjem mingħajr preġudizzju għad-drittijiet tar-rikorrenti.*

vi. *Illi kif fuq ingħad, il-kera li l-intimat Depasquale qed iħallas a tenur tal-liġi jammonta għal €400.00 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.*

vii. *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 kinux 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.*

viii. *Illi ai termini tal-istess liġi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, ir-rata tal-kera għandha tiżdied biss kull tliet snin b’mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-Indiċi tal-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.*

ix. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin intimat Depasquale 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-sidt u dawk tal-inkwilina stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni.*

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

xi. *Illi r-rikorrenti m'għandhiex rimedju effettiv ai termini tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax iżżid 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.*

xii. *Illi dan kollu ġia ġie determinat fil-kawżi Amato Gauci vs Malta no. 470458/06 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.*

xiii. *Illi ġialdarba 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'Beleyer 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'Almedia Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 §27 u 44 tal-21 ta' Diċembru, 2010.*

xiv. *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-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar, 2014 u R&L, s.r.o. and Others § 108).*

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

xvi. *Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu, b'tali mod illi bid-disposizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-*

emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-liġi fuq imsemmija għandha tiġi 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.

xvii. 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 diċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li individwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjetà għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta 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 vs Malta', mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet is-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 fit-30 ta' Jannar, 2018.

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

xix. Illi fil-kawża Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Ġenerali et deċiża finalment mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru, 2019 u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'ċirkostanzi simili għal dawk odjerni, iżda fejn il-ksur lamentat sab l-oriġini tiegħu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'hekk xorta waħda japplika l-istess insenjament għall-każ odjern, il-Qorti saħansitra laqgħet it-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-

fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' seba' mitt euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti.

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

Għalddaqstant, ir-rikorenti jitolbu bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, jogħġobha:-

1. ***Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġjiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Alfonso Depasquale (K.I. 353533M) għall-fond 49, Triq San Ġużepp, Paola, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu tal-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-rikorent għandu jingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni;*

2. ***Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà 49, Triq San Ġużepp, Paola bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.*

3. ***Konsegwentement 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 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante illi ma rriflettewx is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Liġi.*

4. ***Tillikwida** l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Liġi.*

*5. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.*

Bl-ispejjeż, u bl-inġunzjoni tal-intimat 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 fil-5 ta' April, 2021, fejn eċċepixxa:

1. Illi qabel xejn huwa xieraq illi r-rikorrenti jġibu prova:

(a) Tat-titolu tagħhom li għandhom fuq il-fond 49, Triq San Ġużepp, Paola;

(b) Tal-allegat ftehim tal-kirja dwar l-imsemmi fond, li qegħdin jilmentaw fuqu;

2. Illi in linea preliminari, f'azzjoni ta' indole kostituzzjonali r-rikorrenti huma tenuti jindikaw liema artikolu tal-liġi qed jilledi d-drittijiet fundamentali tagħhom. F'dan is-sens l-azzjoni tar-rikorrenti hija waħda proċeduralment improponibbli u għandha tiġi ddikjarata bħala tali;

3. Illi in vena preliminari wkoll u b'referenza għat-3 premessa, ir-rikorrenti għandhom jiċċaraw kif il-ġenituri ta' Mary Fatima Vassallo akkwistaw 23/30 tal-imsemmi fond, u ċioe r-rimanenti parti tas-7/30 tal-fond;

4. Illi l-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti stante li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qegħdin jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin:

5. Illi bla ħsara għal dak hawn fuq imsemmi, sa fejn l-ewwel talba tinsab imsejsa fuq l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għandu jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

6. Illi in kwantu l-azzjoni hija bbażata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, it-talbiet tar-rikorrenti huma irreċevibbli fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni stante illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien fis-seħħ qabel Mejju 1966 u għaldaqstant din il-Liġi ma tistax tkun soġġetta għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

*7. Illi dwar l-ilment mibni fuq **l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni**, l-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta' smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġi sostantiva*

jew mal-prinċipji tal-ermenewtika legali iżda huwa mixħut esklussivament fuq il- 'procedural fairness' *ta' kawża. L-aċċess għall-qorti ma jfissirx li l-liġi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti;*

8. *Illi tassew il-jedd ta' smigħ xieraq, fil-ġeneralità tal-każijiet, jidħol biss: (i) meta ma jkunx hemm tribunal indipendenti u imparzjali; (ii) meta jkun hemm dewmien inġustifikat waqt is-smigħ tal-kawża; (iii) meta smigħ jissokta fl-assenza tal-parti fil-kawża; (iv) meta parti ma tingħatax id-dritt li tinstema'* (audi alteram partem) *u/jew li tressaq il-każ tagħha kif imiss; u (v) meta s-sentenza tingħata mingħajr motivazzjoni. Huwa bil-bosta evidenti li f'dan il-każ ma teżisti l-ebda waħda minn dawn l-ipoteżijiet imsemmija u għalhekk wieħed fi żgur ma jistax jitkellem fuq vjolazzjoni ta' smigħ xieraq;*

9. *Illi għalkemm huwa veru li minn żvilupp tal-ġurisprudenza min-naħa tal-organi ġudizzjarji fi Strasburgu ġie stabbilit li bħala parti mill-**artikolu 6** wieħed għandu jingħatalu wkoll il-jedd ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali, madanakollu dan ma jfissirx u ma jsarrafx fi dritt illi wieħed m'għandux ikun soġġett għal-liġi sostantiva li tirregola s-sitwazzjoni. Billi għalhekk l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut ma' xi nuqqas proċedurali, l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll;*

10. *Subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi t-talbiet avvanzati fir-rikors promutur u jirrileva illi ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti u dan għas-segwenti motivi li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

11. *Illi ma hemm ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem statne li taħt il-liġijiet tal-kera ma jseħħx* 'teħid forzuż' *jew obbligatorju tal-proprjetà iżda kontroll biss tal-użu tagħha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni;*

12. *Illi l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjetà u mhux li jċaħħdu lis-sid mill-proprjetà;*

13. *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestement mingħajr bażi raġonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;*

14. *Illi jingħad ukoll li l-Qorti m'għandhiex funzjoni leġislattiva li tiffissa l-kera iżda dik li twettaq il-liġi li tirregola l-kera;*

15. *Illi llum bid-dħul tal-emendi l-ġodda fl-2009 fil-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera li r-rikorrenti jistgħu jdaħħlu mhux ser tibqa' staġnata għal dejjem iżda ser*

togħla kull <u>*tliet snin*</u> *b'mod proporzjonali skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi minn dan jirriżulta wkoll illi bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 il-pożizzjoni tar-rikorrenti ġiet miljorata minn dak meta saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom;*

16. *Illi l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta'* ***Amato Gauci vs Malta*** *(fn. 1 App. Nru. 470458/06 deċiż 15/09/2009) rrikonoxxiet 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." *Għalhekk anke jekk fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali;*
17. *Illi jsegwi għalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe l-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*
18. *Ulterjorment jiġi rilevat illi fi kwalunkwe każ l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Inoltre, fil-każ odjern mill-aspett tal-proporzjonalità l-Liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa u ċioe fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali u mhux sempliċiment a bażi ta' konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-proprjetà in ġenerali;*
19. *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 qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti.*
20. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost ma hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

3. Rat ir-Risposta ulterjuri tal-intimat Avukat tal-Istat, li ġiet ippreżentata fit-23 ta' Settembru, 2021, li biha eċċepixxa:

Illi fis-seduta tas-17 ta' Settembru, 2021 dina l-Onorabbli Qorti awtorizzat lill-esponent sabiex jintavola eċċezzjonijiet ulterjuri:

Illi l-eċċezzjonijiet li l-esponent jixtieq iressaq in vista tal-verbal tas-17 ta' Settembru, 2021 jaqraw kif isegwi:

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

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

3. Rat ir-risposta tal-intimat **Alfonso Depasquale (K.I. 353533M)** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Depasquale'] li ġiet ippreżentata fit-12 ta' April, 2021, fejn eċċepixxa:

1. *Illi l-esponenti ma huwiex il-leġittimu kontradittur tat-talbiet tar-rikorrenti u dana peress illi l-esponenti ma huwiex in-ness jew b'xi mod jaħti jew huwa responsabbli għal-leġislar attiv li jirregola r-relazzjoni ta' bejnu u r-rikorrenti; iżda huwa biss kerrej ġewwa fond mogħti lilu skont il-liġi li għadha in vigore sal-lum;*
2. *Illi fin-nuqqas li l-esponenti jiġi rilaxxat mill-osservanza ta' dan il-ġudizzju allura jsegwi li t-talbiet għandhom fl-intier jiġu miċħuda fil-konfront tal-esponenti u dana*

peress illi huma infondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu jolqtu l-esponenti bħala kerrej tal-fond mertu tal-kawża;

3. *Illi fil-mertu, l-esponenti dejjem ħallas il-kirja dovuta minnu skont il-liġi, huwa raġel anzjan li għandu tmienja u tmenin (88) sena, jgħix waħdu u ma għandux il-mezzi u lanqas ebda proprjetà oħra f'ismu, u huwa jgawdi din il-kirja skont il-liġi; u ai fini tal-ewwel (1), it-tieni (2) u t-tielet (3) talba fejn qiegħed jintalab rimedju li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xieraq fis-sitwazzjoni, ċertament li dan ma għandux jirrifletti fi żgumbrament tal-esponenti u dana anki tenut kont il-fatt li r-rikorrenti għandhom rimedji oħrajn li jistgħu jiġu akkordati lilhom li huma inqas ta' detriment għall-esponenti minn żgumbramenti u anke ċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, speċjalment il-mezzi u l-età tal-esponenti;*
4. *Illi, mingħajr l-ebda preġudizzju għas-suespost u fil-meritu, ir-rimedju li jista' talvolta jkun spettanti lir-rikorrenti ma jista' qatt jikkonsisti fl-iżgumbrament tal-esponent u dan kemm għaliex mhuwiex il-kompitu ta' din l-Onorabbli Qorti illi tittratta u tiddeċiedi tali talba, kemm għaliex, kif ġia ingħad, kwalsiasi rimedju spettanti lill-istess rikorrenti jista' jingħata biss mill-Gvern ta' Malta u mhux mill-esponent, ossija miċ-ċittadin. Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandux ibati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma tistax tkun ikkundannata talli ottemperat ruħha ma' ordni leġittima tal-Istat.*
5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-ewwel (1) u t-tieni (2) u t-tielet (3) talbiet għandhom jiġu miċħuda peress illi l-Istat għandu dritt illi jintroduċi leġislazzjoni biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà għall-għanijiet xierqa fl-interess ġenerali u l-esponenti jgawdu l-proprjetà mertu tal-kawża ai termini tal-liġijiet li għamel l-Istat u bi dritt u mhux b'titolu abbużiv u illegali u dan kif ħa jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;*
6. *Illi r-raba' (4) u l-ħames (5) talba ma għandhomx jintlaqgħu fil-konfront tal-esponenti peress li huma mhumiex responsabbli għal kwalunkwe kumpens li jista' talvolta jkun dovut lir-rikorrenti għaliex huwa dejjem aġixxa fil-parametri tal-liġi u mhuwiex il-leġittimu kontradittur tat-talbiet tar-rikorrenti;*
7. *Illi l-esponenti m'għandux ibati l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri;*

Għaldaqstant, fid-dawl ta' dan kollu, l-esponenti umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Semgħet ix-xhieda prodotti mill-partijiet.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-17 ta' Diċembru, 2021, fejn il-partijiet ingħataw l-fakultà li jagħmlu noti ta' sottomissjonijiet.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti u tal-intimat Avukat tal-Istat.

<u>Provi u riżultanzi</u>

5. **John Edward Vassallo**, fl-*affidavit* tiegħu[1] xehed li hu u martu Mary Fatima Vassallo huma proprjetarji tal-fond 49, Triq San Ġużepp, Paola [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], liema fond Mary Fatima Vassallo akkwistat mill-eredità tal-mejtin ġenituri tagħha Dottor Carmelo Caruana u Pauline Caruana. Spjega li martu wirtet 53/60 parti indiviża minn dan il-fond mill-wirt ta' ommha, filwaqt li r-rimanenti 7/60 hija wirtithom mingħand missierha, sabiex b'hekk hija wirtet it-totalità tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Ix-xhud qal li l-ġenituri tal-mara tiegħu kienu akkwistaw 7/30 mill-fond permezz ta' kuntratt tan-Nutar Dottor Joseph Brincat tad-29 ta' Lulju, 1965, waqt li r-rimanenti parti hija wirtitha mingħand il-ġenituri tagħha. Żied jgħid li l-fond in kwistjoni mhux dekontrollat, u dan il-fond ilu mikri lill-intimat Alfonso Depasquale, u qablu lill-antekawża minnu, jiġifieri lill-ġenituri tiegħu, għal dawn l-aħħar sebgħin (70) sena, bil-kera ta' LM24.00 fis-sena. Din il-kera ġiet awmentata għal €203 fis-sena *ai termini* tal-Att X tal-2009, u b'effett mill-2019 reġgħet ġiet awmentata għal €400 fis-sena. Ix-xhud qal li minkejja li fil-preżent l-intimat Depasquale qiegħed iħallas €400 kera fis-sena, il-valur lokatizju ta' dan il-fond li kieku kellu jinkera fis-suq miftuħ ikun ferm aktar minn hekk. Ix-xhud qal li huwa jaf li la

[1] *A fol.* 7 tal-proċess.

martu u lanqas l-antekawża tagħha ma setgħu jikru l-fond bir-rata lokatizja tas-suq, għaliex il-kera ta' fondi residenzjali li ma kinux dekontrollati, jiġifieri li ma jaqgħux taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u li 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 t'Awwissu, 1914, u għalhekk kien aktar jaqbel li l-fond jingħata b'ċens sabiex fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika, il-fond seta' jirritorna battal għand is-sid. Ix-xhud qal li hu u martu ġarrbu danni minħabba f'din l-okkupazzjoni kontrollata u restrittiva, li ilha imposta fuqhom għal diversi snin. Qal li huwa għandu interess f'din il-proprjetà bħala komparteċipi fil-komunjoni tal-akkwisti u fil-beni ta' martu. Qal li l-liġi kif inhi qiegħda tikser il-jeddijiet fundamentali tagħhom għaliex huma mhumiex jirċievu kera ġusta skont is-suq, u l-emendi introdotti tul is-snin ma żammewx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Kompla jgħid li r-rikorrenti diġà ħallsu t-taxxi tas-suċċessjoni fuq dan il-fond, u huma għadhom ma rkuprawx dak li ħallsu f'taxxi mill-kera li qegħdin idaħħlu. Ir-rikorrent qal li hu u martu qegħdin jippretendu li l-intimat Avukat tal-Istat iħallas id-danni sofferti minnhom, kemm dawk pekunjarji u anki dawk morali, minħabba f'din l-okkupazzjoni inġusta sfurzata fuqhom għal bosta snin. Ix-xhud qal li l-valur lokatizju ta' dan il-fond huwa ferm ogħla minn dak li hu u martu qegħdin idaħħlu, u filwaqt li tul is-snin is-salarji, il-pensjonijiet u l-ħajja dejjem għolew, il-kirjiet ta' fondi bħal dawn dejjem baqgħu kif kienu, għajr għal xi żidiet minimi mill-2009 'il quddiem. Qal li hu u martu ħallsu it-taxxi ta' suċċessjoni u fuq id-dħul, imma għad iridu jgħaddu madwar tletin sena oħra biex jifdu l-flus imħallsa minnhom f'taxxi.

6. Ir-rikorrenti ppreżentaw kopja taċ-ċertifikati tal-mewt ta' Dr Carmelo u ta' martu Pauline Caruana, flimkien mar-riċerki testamentarji tagħhom[2]; kopja

[2] *A fol.* 11 *et seq.* tal-proċess.

ta' estratt mid-denunzja numru 1039/88[3], kopja tal-kuntratt ta' *datio in solutum* tad-29 ta' Lulju, 1965 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat[4], u kopja ta' estratt mir-Reġistru Elettorali.[5]

7. Waqt l-udjenza tat-12 ta' Mejju, 2021, il-Qorti ħatret lill-**Perit Elena Borg Costanzi** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju sabiex wara li taċċedi fil-fond, tistabbilixxi l-valur lokatizju tiegħu fis-suq miftuħ tal-proprjetà mill-5 ta' Frar, 1992 sal-10 ta' Marzu, 2021, b'intervalli ta' ħames snin kull wieħed.

8. L-intimat **Alfonso Depasquale** fl-*affidavit* tiegħu[6] qal li huwa raġel ta' tmienja u tmenin sena, li jgħix waħdu wara li martu ġiet nieqsa, u ż-żewġ uliedu jgħixu għal rashom. Qal li huwa dejjem ħallas il-kera kif mitlub minnu, kif ukoll dejjem ħa ħsieb iżomm il-fond in kwistjoni fi stat tajjeb ta' manutenzjoni. Qal li huwa la għandu proprjetà oħra u lanqas flus il-bank. L-intimat qal li hu m'għandux jinżamm responsabbli għal dak li qiegħed jintalab f'din il-kawża, għaliex huwa dejjem wettaq id-dmir tiegħu li jħallas il-kera fil-ħin. L-intimat qal li jekk huwa jiġi żgumbrat mill-fond, huwa jispiċċa mingħajr saqaf fuq rasu, għaliex huwa m'għandux residenza alternattiva fejn imur joqgħod, u lanqas il-mezzi finanzjarji biex jagħmel dan. L-intimat ippreżenta numru ta' irċevuti tal-ħlas tal-kera li sar minnu tul is-snin.[7]

9. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju l-Perit Elena Borg Costanzi, ippreżentat ir-rapport tagħha fl-1 ta' Ġunju, 2021, fejn spjegat li hija żammet aċċess fil-fond fil-preżenza tal-intimat. Qalet li l-fond in kwistjoni huwa fond urban li jinsab fi triq residenzjali f'Raħal Ġdid, quddiem Sir Paul Boffa Gardens, fl-*urban*

[3] *A fol.* 18 *et seq.* tal-proċess.
[4] *A fol.* 22 tal-proċess.
[5] *A fol.* 30 tal-proċess.
[6] *A fol.* 55 tal-proċess.
[7] *A fol.* 56 *et seq.* tal-proċess.

conservation area tal-lokal, u jikkonsisti f'*maisonette* fil-livell terran. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjegat li b'mod ġenerali l-fond huwa miżmum fi stat tajjeb, għalkemm hemm bżonn ta' xi manutenzjoni regolari f'xi partijiet tiegħu, partikolarment għaliex għandu livell għoli ta' umdità mal-ħitan. Qalet li l-madum tal-art huwa fi stat tajjeb. Il-Perit Elena Borg Costanzi qalet li l-valur tal-fond li kieku dan kellu jinbiegħ fis-suq liberu jkun ta' €100,000,u qalet li l-valur lokatizju tiegħu għall-perijodu bejn il-5 ta' Frar, 1992 u l-10 ta' Marzu, 2021, kien ta' €900 fis-sena bejn l-1992 u l-1997; €1,500 bejn l-1998 u l-2003; €2,200 bejn l-2004 u l-2009; €4,200 bejn l-2010 u l-2015 u ta' €4,800 bejn l-2016 u l-2021.

10. L-Avukat tal-Istat għamel għadd ta' domandi bil-miktub għall-eskussjoni tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju.[8] Fir-risposti tagħha, il-Perit Elena Borg Costanzi wieġbet[9] li hija m'għamlitx verifiki ma' aġenziji tal-proprjetà, u l-valur lokatizju tal-fond stabbilit minnha mhux biss ir-riżultat ta' perċentwali jew funzjoni ta' valur, iżda hija kkonsidrat diversi fatturi oħra sabiex iddeterminat il-valur lokatizju tal-fond. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjegat ukoll li hija ħadet konsiderazzjoni tal-fatt li l-kirjiet għolew b'mod esponenzjali fl-aħħar snin.

<u>Konsiderazzjonijiet Legali</u>

11. Ir-rikorrenti spjegaw li huma sidien tal-fond wara li dan ġie akkwistat mir-rikorrenti Mary Fatima Vassallo mill-wirt tal-ġenituri tagħha. Ir-rikorrenti spjegaw li l-fond in kwistjoni mhux dekontrollat, u li dan kien inkera lill-ġenituri tal-intimat madwar sebgħin sena qabel. L-intimat 'wiret' il-kirja li kienu jgawdu l-ġenituri tiegħu. Ir-rikorrenti qalu li filwaqt li oriġinarjament il-kirja kienet għal

[8] *A fol.* 95 tal-proċess.
[9] *A fol.* 96 tal-proċess.

LM24.00 fis-sena, wara l-emendi li saru permezz tal-Att X tal-2009, il-kera bdiet togħla b'mod proporzjonat kull tliet snin, b'tali mod li fil-preżent l-intimat qiegħed iħallas €400 fis-sena bħala kera. Ir-rikorrenti qalu li minkejja dawn iż-żidiet, il-valur lokatizju attwali ta' dan il-fond fis-suq huwa ferm ogħla minn hekk. Ir-rikorrenti jgħidu li minħabba li din hija kirja regolata *ai termini* tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, huma qatt ma kienu liberi li jiffissaw valur ta' kera skont is-suq għal dan il-fond, u l-protezzjoni li qiegħed igawdi l-inkwilin mhijiex ġusta għaliex m'hemm l-ebda bilanċ bejn il-jeddijiet tagħhom bħala sidien u l-jeddijiet li jgawdi l-inkwilin. Qalu li l-livell baxx ta' kera perċepit minnhom tul is-snin, l-inċertezza dwar meta huma jistgħu jieħdu pussess ta' dan il-fond, iż-żieda fil-livell tal-għajxien fl-aħħar snin, u l-isproporzjon bejn il-jeddijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, wasslu għal sitwazzjoni fejn huma jikkontendu li l-jeddijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il-Konvenzjoni Ewropea'] ġew miksura. Ir-rikorrenti qalu wkoll li huma qatt ma ngħataw rimedju għas-sitwazzjoni tagħhom, u għalhekk huma qegħdin isofru wkoll minn ksur tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, stante li m'hemm xejn x'jistgħu jagħmlu sabiex jassiguraw li l-kera tiżdied b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq, kif ukoll li dan il-kontroll tal-kera qiegħed jammonta għal interferenza mad-drittijiet fundamentali tagħhom bħala sidien.

12. Permezz tat-talbiet tagħhom, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara li hemm dritt ta' rilokazzjoni indefinita favur l-intimat Depasquale; li hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija ta' dan il-fond bi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'l-Kostituzzjoni'] u bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni

Ewropea; li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens għad-danni sofferti minnhom konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Att X tal-2009, li mhumiex jikkreaw bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u dan minħabba li l-valur lokatizju tal-fond mhux rifless fid-dħul tagħhom minn dan il-fond; kif ukoll talbu lill-Qorti tillikwida d-danni pekunjarji u non-pekunjarji, u li l-intimat Avukat tal-Istat jiġi ordnat iħallas lilhom l-imsemmija danni.

13. L-intimat Avukat tal-Istat fl-ewwel lok talab lir-rikorrenti jippruvaw it-titolu tagħhom fuq il-fond. Qal li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax għall-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, kif ukoll għaliex f'dan il-każ m'hawn l-ebda teħid forzuż tal-proprjetà. Qal ukoll li safejn ir-rikorrenti qegħdin jinvokaw ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu kull jedd iwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea huwa maħsub biex jirregola l-*procedural fairness* ta' kawża, u mhux is-sitwazzjoni li qegħdin jilmentaw minnha r-rikorrenti. Żied jgħid li wara d-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009, il-kera tal-fond in kwistjoni ser togħla b'mod proporzjonat, skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili. F'risposta ulterjuri ppreżentata minnu, l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li bl-artikolu 4A tal-Kap. 69, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw li l-kirja in kwistjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat, għaliex issa għandhom id-dritt jitolbu li l-kera togħla sa 2% tal-valur ħieles tal-fond fis-suq miftuħ, kif ukoll li r-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu l-fond lura f'każ li jirriżulta li l-inkwilin ma ħaqqux protezzjoni mill-Istat.

14. L-intimat Depasquale eċċepixxa li huwa mhux leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri, għaliex huwa biss kerrej tal-fond li ngħata lilu skont il-liġi, u sostna li huwa għandu jinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju. L-intimat qal ukoll li huwa dejjem ħallas dak li kien dovut minnu, u li llum il-ġurnata huwa anzjan ta' tmienja u tmenin sena, b'mezzi limitati, u għalhekk qal li m'għandux jiġi żgumbrat mill-fond. L-intimat Depasquale eċċepixxa wkoll li huwa m'għandux ibati spejjeż marbuta ma' dawn il-proċeduri.

15. Il-Qorti sejra qabel tagħmel riferiment għall-eċċezzjoni mqajma mill-intimat Avukat tal-Istat li r-rikorrenti għandha ġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-fond. Il-Qorti ttenni li f'kawżi ta' natura kostituzzjonali, mhuwiex imperattiv li r-rikorrent iressaq prova ta' titolu assolut fuq il-proprjetà mertu tal-kawża. Hawn il-Qorti tagħmel riferiment għal dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea *vs.* Avukat Ġenerali et**[10], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, fejn ingħad:

> "Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et *vs* Avukat Ġenerali et**). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."

16. Il-Qorti tosserva li fi kwalunkwe każ ir-rikorrenti hawn mhux biss ġabu prova tal-provenjenza tat-titolu tagħhom fuq il-fond, iżda wkoll li l-intimat dejjem irrikonoxxa dan it-titolu, billi kien iħallas il-kera lilhom, kif jirriżulta mill-kopji tal-irċevuti tal-kera esebiti minnu. Il-Qorti tqis illi r-rikorrenti ppruvaw it-

[10] 07.02.2017.

titolu tagħhom fuq il-fond, u għalhekk din l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat sejra tiġi respinta.

17. L-argument ewlieni tar-rikorrenti huwa li l-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà kif protett bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, qiegħed jiġi miksur bl-operazzjoni tal-Kap. 69. Min-naħa tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li t-talba tar-rikorrenti hija irreċevibbli *ai termini* ta' dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, li jissalvagwardja dawk il-liġijiet li ġew fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu, 1962, kif ukoll il-liġijiet li emendawhom. Jgħid li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax japplika għall-każ odjern stante li l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta daħal fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju, 1931. L-Avukat tal-Istat iżid jgħid li fi kwalunkwe każ l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jiġi invokat fiċ-ċirkostanzi tal-kawża odjerna, għaliex fil-fehma tal-Avukat tal-Istat dan l-artikolu tal-Kostituzzjoni japplika biss sabiex jipproteġi individwi kontra t-teħid forzuż ta' proprjetà, mentri f'dan il-każ m'hemmx deprivazzjoni totali tal-fond tar-rikorrenti, iżda kontroll tal-jeddijiet tagħhom.

18. L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi illi:

> "(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist –
>
> a. Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;
> b. Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjeta u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u
> c. Li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta:

Iżda f'każijiet speċjali l-Parlament jista', jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b'liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b'mod obbligatorju; u f'kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi ffissat u għandu jitħallas skont hekk."

19. L-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni imbagħad jipprovdi illi:

"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;

(c) Tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew

(d) Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."

21. Il-Qrati tagħna ilhom jagħrfu li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma japplikax għall-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Hawn il-Qorti sejra tagħmel riferiment għal dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Simone Galea et *vs.* Avukat Ġenerali et**[11], fejn ingħad illi:

"Skont l-Avukat tal-Istat, l-ilment tar-rikorrenti bbażat fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa infondat billi dik id-dispożizzjoni ma tistax tiġi nvokata għall-applikazzjoni ta' liġi li kienet 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. Fil-każ tal-lum il-kirja favur l-intimati Vella hija regolata bil-Kap. 69 li saret qabel it-3 ta' Marzu, 1962 u allura kienet saved bl-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni.

[11] 30.06.2020.

Ir-rikorrenti jagħmlu argument illi la darba l-kirja bdiet għaddejja wara t-3 ta' Marzu, 1962, l-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tista' tikkostitwixxi vjolazzjoni tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni. Iżidu jgħidu li anke jekk jirriżulta li l-Kap. 69 kien saved bl-applikazzjoni tal-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni, f'dan il-każ partikolari dan il-prinċipju xorta waħda ma jistax isib applikazzjoni peress illi skont ir-rikorrenti l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 jinkwadraw ruħhom taħt l-eċċezzjonijiet kontemplati fil-paragrafi (b) u (ċ) tal-art. 47(9). Għalhekk bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u bl-emendi tal-2009 baqgħet tiġi imposta relazzjoni forzuża bejn is-sid u l-inkwilin bi dritt ta' rilokazzjoni ope legis.

Il-Qorti rat il-ġurisprudenza dwar l-art. 37 u l-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni fil-kuntest tal-Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta.

Fil-kawża fl-ismijiet ***Lawrence Fenech Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta' Novembru, 2012 tressaq aggravju fis-sens li l-Ewwel Qorti ma setgħetx issib ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni minħabba l-art. 47(9). L-aggravju kien milqugħ proprju għaliex il-Kap. 88 sar liġi tal-pajjiż qabel it-3 ta' Marzu, 1962.*

...

Riferibbilment għall-każ tal-lum, ma hemmx dubju illi l-liġijiet relattivi għall-kirja mertu tal-kawża saru qabel it-3 ta' Marzu, 1962. Dawk il-liġijiet ġew emendati matul is-snin.

Il-Qorti m'għandhiex prova li xi emendi kienu jaqgħu taħt xi wieħed mill-eċċezzjonijiet ravviżati fil-paragrafi (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni. Tgħid dan għaliex bl-introduzzjoni tal-artikolu 1531B il-leġislatur għamilha ċara illi għal kirja 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. Madanakollu bl-emendi li daħlu fis-seħħ bis-saħħa tal-Att X tal-2009 il-leġislatur ħaseb illi jipprovdi għal skaletta ta' żidiet fil-quantum tal-kirja waqt li ġie ffissat ammont bħala l-anqas rata ta' kera permissibbli. Żgur għalhekk illi bl-introduzzjoni ta' dawn l-emendi il-leġislatur ma poġġiex fis-seħħ kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens b'mod anqas favorevoli għas-sidien. Ma tirriżultax għalhekk l-eċċezzjoni ravviżata taħt il-paragrafu (ċ) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni. Lanqas ma jista' jingħad illi l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 jaqgħu taħt l-eċċezzjoni maħsuba fil-paragrafu (b) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni għaliex l-art. 1531F jagħmel elenku speċifiku tal-persuni li f'detrminati ċirkostanzi tista' tiġi tramandata l-kirja favur tagħhom. Għalhekk mhux talli dawn l-emendi ma jżidux mal-finijiet jew ċirkostanzi li fihom jista' jinkiseb lura l-pussess battal tal-proprjetà talli jservu sabiex jistabbilixxu cut off date u determinati ċirkostanzi li taħthom biss tista' tiġi mġedda l-kirja favur qraba tal-inkwilin. Jekk l-inkwilin ma jkollux jgħixu miegħu persuni li jissodisfaw il-kriterji partikolari indikati fl-artikolu 1531F, is-sid jaf b'ċertezza li mal-mewt tal-inkwilin huwa sejjer jikseb lura l-pussess battal. Il-Qorti hija tal-fehma

illi l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 ma jżidux aktar piż fuq is-sidien ma' dak li kien diġà impost bil-Kap. 69.

Fid-dawl tal-premess, il-Qorti tqis illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kienu saved bl-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk ma tistax tiġi avvanzata mir-rikorrenti pretensjoni ta' vjolazzjoni tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni."

21. Il-Qorti mhijiex sejra tiddelunga bla bżonn dwar jekk f'dan il-każ kienx hemm ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jew le, għaliex huwa ċar li l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie *saved* bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, u għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti f'dan ir-rigward sejrin jiġu respinti.

22. Il-Qorti kkonsidrat ukoll dak li kellu xi jgħid l-intimat Avukat tal-Istat fir-risposta ulterjuri tiegħu, fejn sar riferiment għall-Att XXIV tal-2021, li bis-saħħa tiegħu sidien bħar-rikorrenti għandhom jedd imorru quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u jitolbu awment fil-kera li ma jkunx jeċċedi 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ, kif ukoll varjazzjonijiet oħra fil-kundizzjonijiet tal-kera. Il-Qorti qieset li kien biss wara d-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi li r-rikorrenti għandhom jedd jersqu quddiem il-Bord u jitolbu żieda bħal din, liema żieda però ma tistax tintalab b'effett retroattiv, u għalhekk ma tistax taffettwa l-mertu ta' dawn il-proċeduri.

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

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija pacifika 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-disposizzjonijiet 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."

23. Minkejja l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ma japplikawx għas-sitwazzjoni odjerna, stante li hawn m'hawnx teħid forzuż tal-proprjetà, għal diversi snin il-Qrati tagħna għarfu li sitwazzjonijiet bħal dawn huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tal-individwu għat-tgawdija tal-possedimenti tiegħu. Fid-deċiżjoni ta' din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **Gevimida Limited *vs.* Carmen Fenech et**[12], ingħad illi:

> *"L-Artikolu 1 tal-Protokoll 1 huwa ċertament applikabbli f'dan il-każ għaliex kif ingħad fis-sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar, 2014:*
>
> *"...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjetà bħala riżultat tat-twettiq ta' liġijiet li jimponu arranġamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu għal ammont ta' kera allegatament inadegwat, ġew ritenuti li jammontaw għal mezz ta' kontroll mill-Istat fuq l-użu tal-proprjetà u, inkwantu tali, jaqgħu sabiex jiġu kkunsidrati taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bħal din trid tkun kompatibbli mal-prinċipji ta' (i) legalità (lawfulness), (ii) għan leġittimu fl-interess ġenerali, u (iii) bilanċ ġust."*
>
> *L-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih tliet regoli. L-ewwel regola tistabilixxi d-dritt li kull persuna (kemm fiżika u kif ukoll morali) tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet. It-tieni regola trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku, bla ħsara ta' kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta' dritt internazzjonali. It-tielet regola trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skont l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi, kontribuzzjonijiet jew pieni. B'mod partikolari, fil-ħarsien tal-jedd imsemmi f'dak l-artikolu, irid jintwera li jkun inżamm u tħares il-bilanċ xieraq bejn l-interessi tal-komunità u dawk tal-individwu li ġidu jkun intlaqat mill-għemil tal-Istat.*
>
> *Illi, fuq kollox, l-imsemmija tliet regoli tal-Artikolu 1 huma msejsin waħda mal-oħra u għandhom jinftehmu b'qari ma' xulxin. Għalhekk, filwaqt li l-liġijiet li jagħtu s-setgħa lill-Istat li jieħu ġid f'idejh għal għanijiet pubbliċi huma meqjusa bħala meħtieġa f'soċjetà demokratika, dawn ma jagħtux jedd assolut jew insindakabbli lill-Istat, għaliex tali jedd għandu jitqies bħala eċċezzjoni jew limitazzjoni għall-jedd tal-*

[12] 16.11.2017.

individwu li jgawdi ħwejġu u ġidu bil-kwiet, u għalhekk l-Istat irid juri, kif imiss, li l-jedd tiegħu wettqu bil-qies u fil-parametri permessi mil-liġi.

Dan l-Artikolu jirreferi għall-interess pubbliku jew ġenerali, u mhux għas-skop pubbliku, u huwa dan il-kriterju tal-interess li huwa l-qofol li jħoll u jorbot jekk għemil jiksirx dak l-artikolu konvenzjonali. Il-kejl għal tali interess pubbliku jew ġenerali hu jekk f'għemil partikolari joħroġx il-"fair balance ... 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 this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1."

24. Il-Qorti tagħmel riferiment ukoll għal sentenza oħra ta' din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **J. Lautier Company Limited *vs.* Kummisarju tal-Artijiet u l-Avukat Ġenerali**[13], rigward l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, fejn intqal:

"Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt tal-Istat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni. Dan l-Artikolu allura jipproteġi d-dritt speċifiku "to the peaceful enjoyment of possessions, the right to have, to use, to dispose of, to pledge, to lend, even to destroy one's possessions." As the Court said in the Marks case, "Article 1 is in substance guaranteeing the right of property." Enjoyment is protected principally against interference by the State." (Theory and Practice of the European Convention of Human Rights, E. Van Djke, G.J.H. Van Hoof, Second Edition, p. 516 et seq).

...

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

25. Fis-sentenza fl-ismijiet **Attard & Zammit Cassar *vs.* Malta**[14], il-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem għamlet is-segwenti osservazzjonijiet:

[13] 07.04.2005.
[14] 24.06.2016.

"In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol number 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (James & Others, Amato Gauci). In assessing compliance with Article 1 of Protocol Number 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by the individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see Immobiliare Saffi vs Italy, GC no. 22774/96, §54, ECHR – 1999 – V, and Broniowski, §151)."

26. Fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et**[15], il-Qorti Kostituzzjonali kkonkludiet:

"... din il-Qorti tosserva illi l-miżura leġislattiva tal-Istat li tirregola l-użu tal-proprjetà tar-rikorrenti tissodisfa r-rekwiżit tal-legalità stante li toħroġ mil-liġi u preċiżament mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Huwa paċifiku wkoll li l-miżura għandha għan leġittimu in kwantu dawk id-disposizzjonijiet huma intiżi sabiex jipprovdu għall-akkomodazzjoni soċjali fejn l-Istati Membri għandhom marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa, iżda mill-banda jirriżulta manifest li hemm ksur tal-prinċipju ta' proporzjonalità naxxenti mid-differenza kbira li teżisti bejn l-ammont tal-kera perċepit mir-rikorrenti ta' €4,277.80 fis-sena u min-naħa l-oħra l-valur lokatizju fis-suq ħieles fl-ammont annwu ta' €159,350 kif stabbilit mill-perit ġudizzjarju. Għaldaqstant din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni raġġunta mill-Ewwel Qorti li din id-diskrepanza fil-kera perċepita mir-rikorrenti skont il-ftehim lokatizju, liema kera tinsab protetta bil-liġi speċjali tal-kera fuq indikata, u dik potenzjalment perċepibbli fis-suq ħieles jimponu fuq ir-rikorrenti piż eċċessiv u sproporzjonat. Dan joħloq żbilanċ inġust u manifest bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u d-dritt tal-proprjetà tar-rikorrenti.

Rigward l-emendi bl-Att X tal-2009, din il-Qorti tosserva li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn ilhom żmien twil jissubixxu l-leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom. ...

[15] *Supra.*

> Barra minn hekk il-fatt li r-rikorrenti naqsu milli jadixxu lill-Bord biex jiksbu awment fil-kera m'għandux jimmilita kontra tagħhom stante li l-kriterji riġidi li bihom huwa marbut il-Bord fil-komputazzjoni tal-awment fil-kera ma jippermettux awment li jkun proporzjonat fiċ-ċirkostanzi tal-każ."

27. In vista ta' dawn l-insenjamenti, il-Qorti tqis li l-intervent leġislattiv li wassal sabiex ir-rikorrenti tibqa' taħt kontroll leġislattiv kemm fir-rigward tal-introjtu li bħala sid hija tista' tirċievi mill-kirja ta' dan il-fond, kif ukoll fir-rigward tar-ripreża tal-istess fond, jammonta għal leżjoni tal-jeddijiet fundamentali tagħha. Jirriżulta wkoll li għal dawn l-aħħar snin, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħha ġarrew waħedhom il-piż tal-ħtieġa li għandu l-intimat għall-akkomodazzjoni soċjali, mingħajr ebda għajnuna mill-Istat biex jagħmlu dan. F'dan ir-rigward irid jingħad li minkejja li l-Istat ħa ħsieb jilleġisla dwar il-ħtiġijiet soċjali fil-pajjiż bl-introduzzjoni ta' liġijiet bħal ma huwa l-Kap. 69, u dan sabiex jiġi assigurat li l-ebda ċittadin Malti ma jispiċċa mingħajr saqaf fuq rasu, madanakollu l-Istat naqas milli bl-istess mod jaħseb biex jissalvagwardja d-drittijiet tas-sidien, sabiex dawn ikollhom dħul xieraq mill-proprjetà tagħhom, u sabiex jintemm darba għal dejjem l-iżbilanċ li nħoloq bejn il-jeddijiet tas-sidien fuq naħa waħda, u l-interess ġenerali tas-soċjetà fuq in-naħa l-oħra. M'għandu qatt ikun li individwi privati jintalbu jġorru waħedhom il-piż ta' miżuri soċjali intiżi biex jipproteġu u jħarsu ċittadini oħra, sakemm ma jiġux ikkumpensati għal dan b'mod xieraq.

28. Fil-fatt mill-atti jirriżulta sproporzjon mhux raġonevoli bejn l-ammont ta' kera li attwalment qegħdin jirċievu r-rikorrenti, meta mqabbel mal-ammont ta' kera li dawn setgħu jdaħħlu li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Fil-preżent ir-rikorrenti qegħdin jirċievu €400 fis-sena bħala kera, iżda kif jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju, jekk dan il-fond

jinkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà, l-ammont ta' kera kien ikun ferm aktar minn hekk. Fil-fatt jirriżulta li bejn l-1992, is-sena li fiha miet l-aħħar mill-ġenituri tar-rikorrenti, u għalhekk is-sena meta hija saret is-sid tal-fond u l-1997, il-valur lokatizju tal-fond fis-suq kien ta' €900, bejn l-1998 u l-2003, il-valur lokatizju tal-fond kien ta' €1,500, bejn l-2004 u l-2009, il-valur lokatizju tal-fond kien ta' €2,200, bejn l-2010 u l-2015, il-valur lokatizju tal-fond kien ta' €4,200 u bejn l-2016 u l-2021, il-valur lokatizju tal-fond kien ta' €4,800, sabiex b'hekk ir-rikorrenti seta' kellha dħul potenzjali ta' €68,000, li minnhom attwalment daħħlet ftit aktar minn €5,000.

29. Il-Qorti hawn sejra tagħmel riferiment għal dak deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[16], fejn il-Qorti għamlet is-segwenti osservazzjonijiet dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

> *"Għalkemm huwa minnu li l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandom 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' sproporzjon 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 ...".*

30. Fis-sentenza fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[17], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, ingħad 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*

[16] 29.04.2016.
[17] 27.06.2019.

> *mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili ai termini tal-artikolu 1031 et seq tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi."*

31. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[18], il-Qorti Kostituzzjonali saħqet illi,

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

32. Fil-każ odjern il-Qorti tqis it-telf materjali mġarrab mir-rikorrenti mill-1992 sal-preżent, il-fatt li kien konsegwenza tal-intervent leġislattiv tal-Istat Malti li inħoloq dan l-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet, u l-inċertezza li tinsab fiha r-rikorrenti dwar meta hija tista' tirriprendi lura din il-proprjetà. Id-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċeduri kostituzzjonali 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, il-Qrati tagħna dejjem qiesu l-fattispeċi ta' kull każ individwali, u f'dan il-każ il-Qorti tissenjala li tul is-snin ir-rikorrenti tilfet madwar €60,000 f'kera, u għal diversi snin l-Istat Malti m'għamel xejn, jew sar ftit li xejn sabiex jindirizza s-sitwazzjoni ta' sidien bħar-rikorrenti.

33. Il-Qorti tqis ukoll li f'dan il-każ għandhom jiġu likwidati danni morali jew non-pekunjarji, u dan peress li l-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-

[18] 30.09.2016.

rikorrent ġejja mill-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jemenda l-qafas legali li jirregola sitwazzjonijiet bħal dik li sabet ruħha fiha r-rikorrenti bħala s-sid tal-fond, u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, bir-riżultat li nħoloq żbilanċ evidenti u piż inordnat fuq is-sid tal-fond.

34. Fil-każ odjern il-Qorti tqis li l-kumpens għad-danni pekunjarji li għandu jitħallas lir-rikorrenti, għandu jkun fis-somma ta' għoxrin elf Euro (€20,000), u l-kumpens għad-danni non-pekunjarji li hija għandha tingħata għandu jkun fl-somma ta' elf u ħames mitt Euro (€1,500). Dawn id-danni għandhom jitħallsu lir-rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Istat Malti.

<u>Decide</u>

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

i) **Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara li t-tħaddim tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, u l-operazzjonijiet tal-Liġjiet viġenti, jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita tal-fond 49, Triq San Ġużepp, Paola lill-intimat Alfonso Depasquale, bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;**

ii) **Tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas tal-kumpens għad-danni sofferti mir-rikorrenti talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante li l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni;**

iii) Tillikwida l-kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji li għandu jitħallas lir-rikorrenti minħabba l-ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha, fis-somma komplessiva ta' wieħed u għoxrin elf u ħames mitt Euro (€21,500);

iv) Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-kumpens kif likwidat, bl-imgħax legali mil-lum sad-data tal-pagament effettiv.

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

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jitħallsu kwantu għal 5/6 mill-intimat Avukat tal-Istat, u 1/6 mir-rikorrenti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur