MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tad-29 ta' April, 2022

Rikors Kostituzzjonali Numru 255/2021 LM

Raphael sive Ralph Bianchi (K.I. 367581M), Michael John Bianchi (K.I. 657456M), Patricia mart Michael Apap Bologna (K.I. 318881M)

vs.

Avukat tal-Istat

Anne Azzopardi (K.I. 98061M)

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors Kostituzzjonali mressaq fit-22 ta' April, 2021 mir-rikorrenti **Raphael sive Ralph Bianchi (K.I. 367581M) et** (minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti') , fejn issottomettew dan li ġej:

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond* ***144A, Triq San Kristoforo, Valletta*** *li huma akkwistaw* per via di successione *mill-eredità tal-mejta ġenituri tagħhom, Blanche Bianchi li mietet fis-27 ta' Awwissu, 2011, u Vivian Stephen Bianchi li miet fit-28 ta' Diċembru, 2012, u l-wirt tagħhom iddevolva permezz ta' żewġ testmenti tas-16 ta' Ottubru, 2008 u l-4 ta' Ġunju, 2009 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef, u testment*

ieħor ta' Vivian Stephen Bianchi tat-22 ta' Ġunju, 2010 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard.

2. *Illi b'dikjarazzjoni* causa mortis *tal-11 ta' Settembru, 2018 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala* ***"Dokument A"****, huma ddikjaraw l-eredità tal-mejta ġenituri tagħhom lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.*

3. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirriżulta mid-****"Dokument B"*** *hawn anness.*

4. *Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-antekawża tal-intimata, Joseph Azzopardi mit-23 ta' Novembru, 1940 bil-kera miżera ta'* ***£36.00*** *fis-sena, wara li kien ġie hekk lokat mill-antekawża tar-rikorrenti, skont skrittura* ***"Dokument Ċ"*** *hawn anness, u llum bil-kera ta'* ***€210.00ċ*** *fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, kif jirriżulta minn ċedola ta' depożitu* ***"Dokument D"*** *hawn anness, b'awmenti tenwi kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja.*

5. *Illi kif fuq ingħad, il-kera li l-intimata Anne Azzopardi (K.I. 98061M) qed tħallas a tenur tal-liġi jammonta għal* ***€210.00ċ*** *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.*

6. *Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawża minnha 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.*

7. *Illi ai termini tal-istess liġi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, ir-rata tal-kera għandha tiżdied biss darba kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun jiżdied 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.*

8. *Illi, il-protezzjoni mogħtija lill-inkwilina intimata Azzopardi 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.*

9. *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.

10. *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.*

11. *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.***

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

13. *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).***

14. *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.*

15. *Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandha tirċievi, b'tali mod illi d-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.***

16. *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 pprivat 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.***

17. *Illi b'sentenza deċiża mill-**Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Ġenerali et, fit-8 ta' Mejju, 2019**, din l-Onorabbli Qorti ddeċidiet illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu 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 **<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 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu, 2020.</u>***

18. *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.

19. *Illi in vista tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi ċertament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed isofri leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu ta' proprjetà kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess għandha tagħmel din l-Onorabbli Qorti u għandha oltre illi tillikwida l-kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfaċenti għall-ksur lamentat, tordna l-iżgumbrament tal-intimata Anne Azzopardi (K.I. 98061M) mill-fond de quo.*

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

(I) ***Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Anne Azzopardi (K.I. 98061M) għall-fond 144A, Triq San Kristoforo, Valletta proprjetà tar-rikorrenti 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-rikorrenti għandha tingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fiċ-ċirkostanzi.*

(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 l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi.*

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

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

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

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** (minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat') li ġiet ippreżentata fit-3 ta' Mejju, 2021, li biha eċċepixxa:

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u anke bl-emendi fil-Liġi tal-2009, qed jiġu miksura fil-konfront tagħhom l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u dan billi qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-fond "144A, Triq San Kristoforo, Valletta", mingħajr ma qegħdin jingħataw kumpens adegwat:

1. *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:*

2. *Illi in linea preliminari, ir-rikorrent iridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà in kwistjoni. F'dan ir-rigward jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perijodi qabel ma huma saru sidien tal-proprjetà in kwistjoni;*

3. *Illi jekk il-kuntratt tal-kera seħħ wara li daħal fis-seħħ il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk ir-rikorrenti jkunu daħlu għal ftehim lokatizju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dan il-ftehim dak iż-żmien. Allura għandu jipprevali l-prinċipju* pacta sunt servanda;

4. *Illi in kwantu l-azzjoni hija bbażata fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, it-talbiet tar-rikorrenti huma improponibbli in kwantu għall-perijodu qabel it-30 ta' April, 1987 u dan in vista ta' dak stipulat fl-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;*

5. *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;*

6. *Illi l-fond in kwistjoni huwa okkupat mill-intimata Azzopardi fuq bażi legali;*

7. *Illi ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stante 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;*

8. *Illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat tramite l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fondi;*

9. *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;*

   Illi reċentament fil-Qorti ta' Strasburgu fis-sentenza ***Aquilina vs Malta*** *deċiża fid-9 ta' Ġunju, 2020 (applikazzjoni numru: 40246/18) ikkunsidrat illi:*

   "<u>The Court reiterates that State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of chargeable rent.</u>"

10. *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;*

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

12. *Illi bid-dħul tal-emendi l-ġodda fl-2009 fil-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera li r-rikorrent jista' jdaħħal 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 tiegħu;*

13. *Illi l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta'* ***Amato Gauci vs Malta*** *(App. Nru. 47045/06 deċiż 15/09/2009) irrikonoxxiet li "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable". *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;*

14. *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;

15. *Ulterjorment jiġi rilevat ukoll 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 kwistjoni;*

16. *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.*

17. *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-Avukat tal-Istat ippreżentata fl-14 ta' Ġunju, 2021, wara li fl-udjenza tal-11 ta' Ġunju, 2021, din il-Qorti kkonċediet terminu ta' għoxrin jum lill-Avukat tal-Istat sabiex jintavola eċċezzjonijiet ulterjuri, fejn l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa illi:

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 kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejjiġhom, jiġbdu lejhom 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-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;

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

4. Rat ir-Risposta tal-intimata **Anne Azzopardi (K.I. 98061M)** (minn issa 'l quddiem 'l-intimata Anne Azzopardi') li ġiet ippreżentata fil-11 ta' Ġunju, 2021, li biha eċċepiet:

1. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*
2. *Illi l-esponenta dejjem imxiet skont id-disposizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura hija l-inkwilina idonea ai termini tal-liġi, saħansitra rikonoxxuta wkoll mir-rikorrenti, qatt ma kisret il-kundizzjonijiet tal-kiri jew il-liġi, u dejjem ħallset il-kera fil-ħin. Għaldaqstant, l-intimata ma għandhiex issofri l-ebda konsegwenzi ta' dan u lanqas m'għandha tiġi kkundannata responsabbli għad-danni. Konsegwentement, l-intimata lanqas ma għandha tinżamm responsabbli sabiex tħallas xi kumpens bħala danni jew saħansitra sabiex jiżgumbrawha mill-fond de quo u konsegwentement titlef l-unika saqaf fuq rasha;*
3. *Illi għandu wkoll jingħad, illi sew l-esponenta kif ukoll l-antekawża tagħha, ossia Joseph Azzopardi, għamlu diversi xogħlijiet u benefikati fl-imsemmi fond, kif ser jirriżulta fil-mori u s-smigħ tal-kważa, u dan għandu wkoll jittieħed in konsiderazzjoni meta din l-Onorabbli Qorti, tevalwa l-valur lokatizju tal-istess fond;*
4. *Illi l-esponenta qiegħda tgawdi d-drittijiet tagħha fuq il-proprjetà de quo b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skont il-liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita taħt il-liġijiet tal-kera u għalhekk mhux qed tippreġudika d-drittijiet tar-rikorrenti. Oltre dan, permezz tal-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili nħoloq mekkaniżmu ta' awment fil-kera li permezz tiegħu l-kera tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni;*

5. *Illi l-esponenta tgawdi mill-protezzjoni tal-liġi, u għalhekk ma għandha ssofri l-ebda konsegwenza u bl-ebda mod ma tiġi kkundannata responsabbli ta' xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, jew responsabbli għal xi danni, jew responsabbli illi tħallas xi kumpens in linea ta' danni jew li jiżgombrawha mill-fond de quo li jservi bħala r-residenza ordinarja tagħha;*

6. *Illi kif inhu ben saput, l-intimata ma għamlet l-ebda liġijiet u per konsegwenza ma għandhiex tinstab ħatja ta' ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif minnhom allegat, u lanqas konsegwentement ma għandha tbati ebda konsegwenzi, jew tiġi dikjarata responsabbli għal xi danni, wisq anqas tiġi kkundannata tħallas kumpens, jew addirittura tiġi żgumbrata mill-fond in kwistjoni u lanqas ma għandha ssofri ebda spejjeż kif mitlub fir-rikors promutur;*

7. *Illi m'hemm l-ebda vjolazzjoni ta' drittijiet u libertajiet fundamentali tal-Bniedem u ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta da parti tal-intimata, fis-sens li l-kera li titħallas minnha hija skont il-liġi viġenti u raġonevolment adekwata fil-kuntest u proporzjonata meta kkomparata mal-fond de quo;*

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

9. *Illi barra minn hekk, l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa improponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ odjern, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà.*

10. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti tirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Il-liġijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom*

fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-intimata tara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

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

12. *Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest tas-*social housing*. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċioe li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta'* ***'Amato Gauci vs Malta'*** *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". *Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet* ***'Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et'*** *tas-27 ta' Jannar, 2017 qalet hekk:* "Huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-Istati Membri għandhom marġini wiesgħa 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.'

13. *Illi għaldaqstant, jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar. Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat kien li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;*

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

15. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm l-ebda ċertezza illi li kieku l-fond de quo ma kienx suġġett għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, tali fond kien ser ikun mikri fis-suq liberu għal dawn l-*

għexieren ta' snin mingħajr interruzzjoni. Konsegwentement din l-Onorabbli Qorti għandha tieħu in konsiderazzjoni dan il-fatt fl-eventwalità li jogħġobha tordna kumpens u tillikwida d-danni ai termini tal-liġi hekk kif rikjest mir-rikorrenti fir-rikors promutur;

16. *Illi tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera, u ċioe tal-Att X tal-2009, daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippubblikata l-White Paper li ġġib l-isem: "*Liġijiet tal-Kera: Il-Ħtieġa ta' Riforma" *f'Ġunju tal-2008 u dan kollu qed jingħad sabiex jintwera li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li inħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istitut;*

17. *Illi, bix-xieraq jiġi sottolineat li dan il-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti jew l-antekawża tagħhom u l-inkwilina jew l-antekawża tagħha u ħadd ma impona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera 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****, deċiża nhar it-13 ta' April, 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali);*

18. *Illi din hija l-unika residenza tal-eċċipjenta li hija persuna ta' ċerta età u li għandu jkollha s-serħan tal-moħħ li mhix ser tiġi żgumbrata minn darha li ilha tokkupa għal dawn l-aħħar għexieren ta' snin u f'dan ir-rigward irid jittieħed kont tal-fatt illi l-*hardship *li tista' ssofri l-intimata huwa ferm akbar minn dak li talvolta jistgħu jsofru r-rikorrenti;*

19. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk hemm xi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, dan huwa pjuttost fil-konfront tal-intimata, li qed tiġi pperikolata l-aspettattiva leġittima tagħha li tkompli tikri l-fond de quo mingħajr ebda xkiel inġust u kontra l-liġi anke meta l-istess intimata m'għandhiex mezzi alternattivi sabiex tipprovdi għall-akkomodazzjoni alternattiva;*

20. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) kemm-il darba ppronunzjat ruħha dwar il-fatt illi hi ma hijiex sede idonea sabiex talba għal żgumbrament tiġi ventilata. Illi kif intqal fil-kawża* ***Josephine Azzopardi pro et noe vs l-Onorevoli Prim Ministru et*** *deċiża fis-27 ta' Ġunju, 2017 (Rik. 96/2014) u dik ta'* ***Portelli vs Avukat Ġenerali,*** *45/2014 – deċiża fil-25 ta' Novembru, 2016, li fiha l-Qorti Kostituzzjonali saħqet li din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarji jew lill-Bord li Jirregola l-Kera u dan ma huwiex kompitu ta' qorti kostituzzjonali u lanqas ma huwa meritu ta' kawża kostituzzjonali. Illi kif intqal ukoll fil-kawża fl-ismijiet ta'* ***George Parnis vs l-Avukat Ġenerali tar-Repubblika ta' Malta u Josephine sive Joyce Pace armla ta' Anthony Pace*** *tas-7 ta' Mejju, 2021, "*il-ġurisprudenza nostrali dejjem ħalliet il-kwistjoni ta'

żgumbrament fi ħdan it-tribunal appostitu, anke għaliex f'dawn il-proċeduri l-intimat inkwilin li jiddaħħal fihom biss għall-integrità tal-ġudizzju m'għandux jiġi msawwat bl-istess meta hu jkun biss aderixxa u approfitta mil-liġijiet tal-ġurnata." *Għalhekk, bħala stat ta' fatt, it-talba għall-iżgumbrament mill-fond hija waħda ġuridikament inammissibbli fil-proċeduri odjerni;*

21. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, anke kieku din il-Qorti kellha s-setgħa li tordna l-iżgumbrament, l-ebda Qorti ma għandha ġurisdizzjoni tordna żgumbrament meta kera tkun skont id-dettami tal-liġi;*
22. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, irid jiġi kkunsidrat minn din l-Onorabbli Qorti, li fl-eventwalità li jidhrilha li fil-każ odjern għandu jkun hemm rimedju effettiv, tali deċiżjoni ma għandhiex toħloq inġustizzja soċjali oħra, dik tal-iżgumbrament tal-inkwilina;*
23. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, għandu jkun l-Istat li jerfa' r-responsabbilità tal-prezz finanzjarju ta' liġi li daħħal l-Istat stess u mhux l-intimata. Jekk it-talbiet attriċi jintlaqgħu, l-intimata esponenta ser iġġarrab piż finanzjarju enormi* (hardship) *liema piż ma għandhiex terfa' hi iżda tali piż għandu jiġi merfugħ mill-Istat b'miżuri soċjali adekwati;*
24. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu ttrattati fil-mori tal-kawża;*

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

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-17 ta' Novembru, 2021, fejn il-partijiet ingħataw il-fakultà li jagħmlu noti ta' sottomissjonijiet, u fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

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

Provi u riżultanzi

5. Fl-*affidavit* tiegħu, ir-rikorrent **Raphael sive Ralph Bianchi**[1] xehed li hu u r-rikorrenti l-oħra huma proprjetarji tal-fond 144A, Triq San Kristoforu, Valletta [minn issa 'il quddiem 'il-fond'], liema fond huma akkwistaw mill-wirt tal-ġenituri tagħhom Blanche Bianchi u Vivian Stephen Bianchi, li ġew nieqsa fl-2011 u fl-2012 rispettivament. Ix-xhud qal li r-rikorrenti ddikjaraw l-eredità tal-ġenituri tagħhom f'dikjarazzjoni *causa mortis* tal-11 ta' Settembru, 2018 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard. Qal ukoll li l-fond in kwistjoni mhuwiex dekontrollat u l-fond kien ġie mikri lill-antekawża tal-intimata Joseph Azzopardi fit-23 ta' Novembru, 1940, bil-kera ta' £36 fis-sena, filwaqt li preżentement l-intimata qiegħda tħallas kera ta' €210 fis-sena *ai termini* tal-Att X tal-2009. Ix-xhud spjega li l-valur lokatizju ta' dan il-fond huwa ferm aktar mill-kera li qed tħallas l-intimata, u sostna li l-liġijiet antiki tal-kera qegħdin jiksru d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Qal ukoll li r-rikorrenti sofrew danni kbar minħabba f'din il-leżjoni. Ix-xhud qal li r-rikorrenti ma kellhom l-ebda għażla biex igawdu ħwejjiġhom u jipproteġuhom għajr li jbigħu l-fond, xi ħaġa li huma ma xtaqux li jagħmlu għaliex dejjem ittamaw li l-liġi għad tinbidel. Kompla jgħid li r-rikorrenti ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-fond mingħajr ma ngħataw kumpens xieraq għal dan, u l-uniku kumpens li ħadu kien jikkonsisti f'żieda skont ir-rata tal-inflazzjoni darba kull tliet snin mill-2010 'l quddiem, u dan meta l-valur lokatizju tal-fond kien ferm ogħla minn hekk. Ix-xhud spjega li hu u r-rikorrenti l-oħra ħallsu ħafna flus f'taxxa tas-suċċessjoni, u għad iridu jgħaddu ħafna snin biex huma jirkupraw mill-kera ta' dan il-fond it-taxxi li huma ħallsu. Ir-rikorrent spjega li r-rikorrenti fetħu dawn il-proċeduri sabiex jirkupraw kemm danni

[1] *A fol.* 7 tal-proċess.

pekunjarji kif ukoll danni morali, filwaqt li qegħdin jippretendu wkoll li jkunu jistgħu jirriprendu pussess tal-fond mingħajr aktar dewmien.

6. Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-11 ta' Settembru, 2018 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard[2], kopja taċ-ċertifikat ta' non-dekontroll fir-rigward tal-fond[3], kopja ta' skrittura tat-23 ta' Novembru, 1940, li permezz tagħha dan il-fond kien inkera lil Giuseppe Azzopardi[4], kopja taċ-ċedola 711/21[5], kopji ta' irċevuti fir-rigward tal-ħlas tal-kera tal-fond[6], u kopja ta' estratt mir-Reġistru Elettorali li juri li l-intimata tgħix f'dan il-fond bħala r-residenza ordinarja tagħha.[7]

7. Waqt l-udjenza tal-11 ta' Ġunju, 2021, il-Qorti ħatret lill-**Perit Elena Borg Costanzi** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju[8] sabiex wara li taċċedi fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, tirrelata dwar il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni mill-1967 sal-preżentata tar-rikors, f'intervalli ta' ħames snin. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju, fir-rapport tagħha[9] spjegat li hija aċċediet fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri fit-8 ta' Lulju, 2021. Fir-rapport tagħha, il-Perit Borg Costanzi spjegat li l-fond in kwistjoni jinsab f'pożizzjoni prominenti fil-Belt Valletta, u huwa mfassal fuq erba' sulari. Il-fond huwa parzjalment sovrastanti uffiċċju żgħir ta' terzi, u jintuża bħala residenza. Spjegat ukoll li l-fond għandu bżonn manutenzjoni ġenerali, minħabba li l-finituri u s-servizzi huma qodma u *surface run,* kif ukoll hemm bżonn ta' manutenzjoni tal-aperturi kollha tal-fond, tal-faċċata li tagħti għall-parti ta' wara tal-bitħa, kif ukoll tas-saqaf tal-bejt. Il-Perit

[2] *A fol.* 9 tal-proċess.
[3] *A fol.* 13 tal-proċess.
[4] *A fol.* 14 tal-proċess.
[5] *A fol.* 15 tal-proċess.
[6] *A fol.* 16 *et seq.* tal-proċess.
[7] *A fol.* 105 tal-proċess.
[8] *A fol.* 122 tal-proċess.
[9] *A fol.* 141 tal-proċess.

Tekniku Ġudizzjarju spjegat li hija għamlet użu mill-metodu komparattiv sabiex waslet għall-istima tal-proprjetà in kwistjoni, u qalet li l-valur tal-fond fis-suq miftuħ preżentement huwa ta' €590,000, filwaqt li l-valur lokatizju tiegħu jvarja minn €600 fl-1967, sa €12,000 bejn l-2015 u l-2021.

8. Fl-*affidavit* tagħha l-intimata **Anne Azzopardi**[10] spjegat li hija twieldet u dejjem għexet fil-Belt Valletta. Qalet li l-ġenituri tagħha kienu krew il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri qabel twieldet hi, u dan il-fond minn dejjem kien jikkostitwixxi l-unika residenza tagħhom. L-intimata spjegat li hija l-uniku wild tal-ġenituri tagħha, u hija baqgħet tgħix f'dan il-fond sabiex setgħet tieħu ħsieb lill-ġenituri tagħha. L-intimata qalet li hija żżewġet fl-2002, wara li l-ġenituri tagħha ġew nieqsa t-tnejn li huma. Qalet li kemm il-ġenituri tagħha kif ukoll hi warajhom, dejjem ħadu ħsieb jagħmlu l-manutenzjoni tal-fond. L-intimata qalet li fost ix-xogħol li sar fil-fond, il-ġenituri tagħha bidlu l-kċina u l-madum tagħha, għamlu t-twieqi u l-bibien tal-fond, għamlu kamra tal-banju żgħira, bidlu l-madum tal-intrata u għamlu manutenzjoni tal-fond kollu, fosthom billi bidlu s-servizzi tal-ilma. L-intimata qalet li wara li ġie nieqes missierha, il-kera daret fuq ommha, u wara daret għal fuqha. Qalet li s-sidien tal-fond dejjem aċċettaw il-kera sa Marzu tal-2020, sakemm f'Marzu tal-2021 is-sidien infurmawha li ma kinux disposti li jaċċettaw aktar il-kera. L-intimata qalet li kien għalhekk li hija bdiet tiddepożita l-kera taħt l-awtorità tal-Qorti.

Konsiderazzjonijiet legali

9. Ir-rikorrenti istitwew dawn il-proċeduri bħala s-sidien tal-fond, li ilu mikri lill-intimata u lill-ġenituri tagħha qabilha mill-1940. Ir-rikorrenti spjegaw li l-

[10] *A fol.* 165 tal-proċess.

fond in kwistjoni mhux dekontrollat, u għaldaqstant il-kirja tal-intimata Azzopardi hija regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema liġi timponi fuq is-sidien ċerti restrizzjonijiet bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, ewlieni fosthom il-fatt li huma ma jistgħux jawmentaw il-kera skont ir-rati tas-suq, u ma jistgħux jirrifjutaw li jġeddu l-kirja li tgawdi l-intimata. Ir-rikorrenti spjegaw li fil-preżent il-fond jinsab mikri għal €210 fis-sena, u din il-kera togħla kull tliet snin b'mod proporzjonat mal-għoli tal-ħajja. Ir-rikorrenti sostnew li l-protezzjoni li jgawdu inkwilini bħall-intimata, mhijiex ġusta stante li m'hemm l-ebda bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilina, partikolarment meta wieħed iqis il-ħlas baxx tal-kera, l-inċertezza tas-sidien dwar meta jistgħu jirriprendu l-fond, u l-fatt li l-livell tal-għajxien f'Malta tjieb ħafna fl-aħħar snin u għalhekk il-kirjiet għolew ukoll. Ir-rikorrenti qalu li din is-sitwazzjoni wasslet biex m'hemm l-ebda bilanċ bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom bħala sidien, u din is-sitwazzjoni hija leżiva tal-jeddijiet fundamentali tagħhom kif protetti *inter alia* bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem [minn issa 'il-Konvenzjoni Ewropea']. In vista ta' dawn ir-riżultanzi, ir-rikorrenti talbu li jiġi dikjarat li l-liġi kif imħaddma preżentement tagħti dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata, u għaldaqstant talbu lil din il-Qorti tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jinżamm responsabbli għall-ħlas tal-kumpens għad-danni kollha sofferti minnhom, kemm dawk pekunjarji, kif ukoll dawk morali.

10. L-intimat Avukat tal-Istat wieġeb li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u qal li in linea preliminari r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond, u żied jgħid li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom fil-perijodu qabel huma saru

sidien ta' dan il-fond. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li jekk il-kuntratt tal-kera ġie ffirmat u maqbul wara li daħlu fis-seħħ id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, dan ifisser li r-rikorrenti daħlu f'din il-kirja b'mod volontarju u b'konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dan il-ftehim dak iż-żmien, u għalhekk għandu jipprevali l-prinċipju *pacta sunt servanda*. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li safejn it-talbiet tar-rikorrenti huma bbażati fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, it-talbiet tar-rikorrenti huma improponibbli fir-rigward tal-perijodu ta' qabel it-30 ta' April, 1987. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li f'dan il-każ mhemm l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, u dan minħabba li l-fond huwa okkupat mill-intimata Azzopardi fuq bażi legali, kif ukoll għaliex f'dan il-każ ma kienx hemm teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjetà, iżda biss kontroll fl-użu tagħha. Żied jgħid li f'każijiet bħal dawn l-Istat qiegħed biss jirregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni, u l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament tal-ħtiġijiet soċjali fil-pajjiż. Qal ukoll li d-diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex tinbidel sakemm din ma tkunx manifestement mingħajr bażi raġonevoli, u f'dan il-każ hemm bażi raġonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-liġi li tinstab taħt skrutinju.

11. Il-Qorti kkonsidrat li fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat stqarr li r-rikorrenti huma sidien tal-fond *per via di successione,* u għalhekk jidher li dan jinsab sodisfatt mit-titolu tar-rikorrenti fuq dan il-fond. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat qal li r-rikorrenti saru sidien tal-fond fl-2018, is-sena li fiha saret id-dikjarazzjoni *causa mortis,* iżda kjarament dan mhuwiex dak li jirriżulta mill-provi, stante li l-ġenituri tar-rikorrenti ġew nieqsa fl-2011 u fl-2012 rispettivament, u għalhekk ir-rikorrenti

saru sidien ta’ din il-proprjetà fl-2012, u mhux fis-sena li fiha saret id-dikjarazzjoni *causa mortis.*

12. Fir-Risposta ulterjuri tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li bl-introduzzjoni tal-artikolu 4A tal-Kap. 69, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw iżjed mill-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax togħla b’mod proporzjonat, għaliex permezz ta’ dan l-artikolu, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord jgħolli l-kera b’rata li ma tkunx taqbeż it-2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, din il-Qorti m’għandhiex issib ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta [minn issa ’il quddiem ‘il-Kostituzzjoni’] u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Il-Qorti tirrileva li r-rikorrenti imkien ma talbu lil din il-Qorti tiddikjara li l-jeddijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ġew miksura, u għaldaqstant kull riferiment għal dan l-artikolu tal-Kostituzzjoni li sar mill-intimat Avukat tal-Istat jew mill-intimata Azzopardi, ma jirriżultax fit-talbiet tar-rikorrenti fil-kawża.

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

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

14. F’sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **J. Lautier Company Limited *vs.* Kummissarju tal-Artijiet u l-Avukat Ġenerali**[11], b’riferiment għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ingħad:

[11] 07.04.2005.

"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."

15. Fis-sentenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet **Attard & Zammit Cassar *vs.* Malta**[12], ingħad illi:

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

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

[12] 30.07.2015.

16. Fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et**[13], il-Qorti kompliet tagħmel dawn l-osservazzjonijiet:

"... din il-Qorti tosserva illi l-miżura leġislattiva tal-Istat li tirregola l-użu tal-proprjetà tar-rikorrenti tissodisfa r-rekwiżit tal-legalità stante li toħroġ mil-liġi u preċiżament mid-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. ...

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."

17. Fis-sentenza fl-ismijiet **Curmi et *vs.* Pace et**[14], il-Qorti għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

"Din il-Qorti hija tal-fehma illi kienu x'kienu ċ-ċirkostanzi meta nkera l-post, anke jekk kien diġà fis-seħħ il-Kap. 69, b'daqshekk ma jfissirx illi bl-applikazzjoni ta' dik il-liġi fir-realtajiet tas-soċjetà Maltija, il-qagħda tagħhom bħala sidien kienet ben tutelata. Fil-każ tar-rikorrenti, l-aċċettazzjoni da parti tagħhom tal-fatt tal-kirja m'għandhiex tinftiehem jew testendi sabiex tfisser illi ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni. L-istat ta' nuqqas ta' għażla kien realtà fil-pajjiż li jibqa' jippersisti anke sa żminijiet riċenti. L-isvolta ġiet mis-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali u tal-ECHR

[13] 24.06.2016.
[14] 27.02.2020.

fejn kien dikjarat illi l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera jiksru l-jeddijiet fondamentali tas-sidien.

Fid-deċiżjoni tal-ECHR fil-każ ta’ ***Zammit and Attard Cassar vs Malta****, kien rimarkat illi:-*

> *“...at the time, the applicants’ predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation of property prices in the decades to come ...”(para. 50).*

Bl-emendi l-aktar riċenti ġara li filwaqt li l-inkwilini ngħataw protezzjoni ma ġarax l-istess lis-sidien li kellhom joqogħdu għal dak li kienet tipprovdi l-liġi għaliex il-leġislatur naqas milli joffrilhom rimedju adegwat skont il-liġi ordinarja sabiex joġġezzjonaw b’mod effettiv għar-restrizzjonijiet fuq il-kundizzjonijiet lokatizji. L-unika triq li kellhom kienet li jfittxu kenn quddiem il-qrati ta’ indole kostituzzjonali jew konvenzjonali (ara s-sentenza li tat din il-Qorti diversament preseduta fil-11 ta’ Mejju 2017 fl-ismijiet ***Josephine Azzopardi et vs l-Onorevoli Prim Ministru et****).*

Tajjeb jingħad li a tenur tal-Art. 14 tal-Kap. 69, is-sid illi “jgħolli l-kera jew ibiddel il-kondizzjonijiet tal-kiri”, għandu jsegwi l-proċedura stabbilita fl-Ordinanza, u jindika l-kundizzjonijiet il-ġodda qabel l-iskadenza tal-kirja. L-inkwilin għandu l-jedd illi jagħmel l-oġġezzjonijiet tiegħu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.”

18. Il-Qorti kompliet tispjega r-raġunijiet għaliex is-sidien sfaw imqegħdin f’sitwazzjoni ta’ żvantaġġ meta mqabbla mal-inkwilini, billi qalet illi:

“Jirriżulta għalhekk illi l-kirja tal-fond de quo kienet imġedda ope legis b’mod u manjiera illi s-sid kien kostrett a suo malgrado li joqgħod għal dak ir-reġim ta’ dritt ċertament sfavorevoli għalih. Anke li kieku ntalab awment fil-kera, il-liġi ma kinitx tipprovdi għal kundizzjonijiet biex eventwali awment ikun tassew reali u ġust. Għalhekk ir-rikorrent u l-awturi tagħhom ma kellhomx rimedji effettivi.

Jirriżulta li l-leġislazzjoni attwali tolqot lir-rikorrenti bi proporzjon evidenti u sfavorevoli għalihom. Mhuwiex in diskussjoni l-jedd tal-Istat li jikkontrolla b’leġislazzjoni l-użu tal-proprjetà meta dan ikun fl-interess pubbliku. Fl-istess waqt l-Istat huwa obbligat juri li fl-applikazzjoni ta’ dik il-leġislazzjoni jkunu qegħdin jinżammu bilanċ u proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u ta’ dak privat. Il-kwistjoni għandha tibqa’ inkwadrata madwar il-fatt li bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti qed ikun hemm ksur tal-art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni. Fil-każ tar-rikorrenti huwa ppruvat sproporzjon qawwi kontra tagħhom fir-ritorn li jista’ jkollhom li kieku t-tgawdija tal-proprjetà kellha titħalla tilħaq il-milja tagħha.

Huwa evidenti li matul iż-żmien anke l-leġislatur irrealizza li dak li wasslu biex jintervjeni fl-1931 kien jeħtieġ ripensament motivat minn bidla lejn l-aħjar fil-qagħda ekonomika u soċjali fil-pajjiż. Il-Qorti tosserva illi waqt illi bl-Att XXXI tal-1995 il-leġislatur intervjena favur il-liberalizzazzjoni tal-kera, għażel illi jillimita dan għal dawk il-kirjiet li bdew wara l-1 ta' Ġunju, 1995, bil-konsegwenza illi kollox baqa' kif kien għal dawk il-kirjiet (bħal din tal-lum) li kienu saru qabel l-1 ta' Ġunju, 1995.

Tajjeb jingħad illi bl-emendi li kienu introdotti għall-Kap. 16 bl-Att X tal-2009, għad li kien hemm awment fil-kera, xorta waħda baqa' jirriżulta sproporzjon kontra r-rikorrenti bejn l-awment fil-kera skont l-Art. 1531Ċ tal-Kap. 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Dan oltre għall-fatt li s-sid baqa' kostrett joqgħod għal quantum ta' żieda dettat mil-liġi li stabbiliet mhux biss kemm għandu jkun l-awment iżda anke kull meta. Qabel id-dħul fis-seħħ tal-emendi, ir-rikorrenti odjerni kienu ilhom snin twal iġarrbu leżjoni tal-jedd tagħhom skont l-Art. 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni.

Fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fil-każ ta' ***Anthony Aquilina vs Malta****, l-ECHR irrimarkat illi: "the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord's position."*

Fil-każ ta' ***Zammit and Attard Cassar vs Malta****, l-ECHR irrimarkat:*

"While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government ... While the Court has accepted above that the overall measure was, in principle, in the general interest, the fact that there also exists an underlying private interest of a commercial nature cannot be disregarded."

Fil-każ ta' ***Ian Peter Ellis vs Avukat Ġenerali et****, il-Qorti Kostituzzjonali stabbiliet illi:*

"Lanqas l-emendi għall-Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531Ċ u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilità li dawn jirriprendu pussess tal-fond tagħhom."

Fil-każ tal-lum jirriżulta ppruvat li l-kera perċepita mir-rikorrenti, a bażi tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, hija bil-wisq inferjuri għall-kera fis-suq. Il-figuri li saret referenza għalihom aktar kmieni jitkellmu waħedhom. Għalhekk huwa ppruvat li l-isproporzjon li ma jridx l-Art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni u li qed jinġarr mis-sid."

19. In vista ta' dawn l-insenjamenti, il-Qorti tqis illi l-intervent leġislattiv li wassal biex ir-rikorrenti jibqgħu kkontrollati kemm fir-rigward tal-introjtu li huma jistgħu jirċievu bħala kera tal-fond, kif ukoll fir-rigward tar-ripreża tiegħu, jammontaw għal leżjoni tad-dritt fundamentali ta' tgawdija tal-proprjetà privata. Il-Qorti tqis ukoll li għal diversi snin ir-rikorrenti kellhom iġorru waħedhom il-piż ta' miżura soċjali maħsuba biex tipprovdi akkomodazzjoni lil min m'għandux mezzi biex jixtri proprjetà tiegħu, mingħajr ma ġew megħjuna biex jagħmlu dan mill-Istat. L-Istat, minkejja li ħa ħsieb jilleġisla dwar il-ħtiġijiet soċjali fil-pajjiż bl-introduzzjoni ta' liġijiet bħal ma huwa l-Kap. 69, sabiex jiġi assigurat li persuni fis-sitwazzjoni tal-intimata jkollhom post affordabbli fejn jgħixu, madanakollu naqas milli bl-istess mod jaħseb biex jissalvagwardja l-jeddijiet fundamentali tas-sidien biex ikollhom dħul xieraq mill-proprjetà tagħhom, b'mod li nħoloq żbilanċ sproporzjonat bejn il-jeddijiet fundamentali tas-sidien min-naħa l-waħda, u l-interess ġenerali min-naħa l-oħra. M'għandu qatt ikun li individwi privati jintalbu jġorru waħedhom il-piż ta' miżuri soċjali intiżi biex jipproteġu u jħarsu ċittadini oħra, sakemm ma jiġux ikkumpensati għal dan b'mod xieraq.

20. Anki l-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem ippronunzjat ruħha dwar dan f'deċiżjoni fl-ismijiet **Amato Gauci *vs* Malta (47045/06)**, fejn qalet illi:

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

21. Il-Qorti tqis illi mill-atti jirriżulta li hemm sproporzjon mhux raġonevoli bejn l-ammont ta' kera attwalment perċepit mir-rikorrenti, u l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħu jdaħħlu li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Kif saħqet din il-Qorti drabi oħra, lanqas l-emendi introdotti permezz tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 ma jagħtu rimedju adegwat lir-rikorrenti, u dan għaliex il-leġislatur xorta waħda ħoloq sistema fejn l-awment fil-kera huwa *capped* skont ir-rata tal-inflazzjoni, u s-sid ta' proprjetà m'għandux il-libertà li jitlob kera kemm jixtieq. Din il-Qorti tirrileva li kif ġie ppruvat, m'hemm assolutament l-ebda paragun bejn il-kera li wieħed jista' jirċievi fis-suq miftuħ tal-proprjetà u l-kera li r-rikorrenti qegħdin jirċievu attwalment.

22. Il-Qorti tqis illi fil-każ odjern jirriżulta li hemm sproporzjon mhux raġonevoli bejn l-ammont ta' kera attwalment perċepit mir-rikorrenti, jiġifieri €210 fis-sena rivedibbli kull tliet snin, u l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħu jirċievu fis-suq miftuħ tal-proprjetà matul is-snin, fejn kif irrileva l-Perit Tekniku Ġudizzjarju, il-valur lokatizju ta' dan il-fond kien ivarja minn €1,540 fl-1987 għal €12,000 fl-2021. Il-Qorti mhijiex sejra tieħu konjizzjoni tal-kera li setgħu jdaħħlu r-rikorrenti qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Qorti iżda lanqas ma taqbel mas-sottomissjoni tal-intimat Avukat tal-Istat li f'dan il-każ il-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti sfaw miksura biss wara l-2018, għaliex fl-ewwel lok jirriżulta li l-ġenituri tar-rikorrenti ilhom li ġew neqsin mill-2011 u mill-2012, kif ukoll għaliex fil-fehma tal-Qorti dan l-isproporzjon evidenti bejn id-dħul attwali mill-kera tal-fond. u dak li potenzjalment setgħu jdaħħlu l-antekawża tar-rikorrenti li kieku dan il-fond seta' jinkera fis-suq liberu tal-proprjetà, wassal biex kien hemm telf soffert mill-patrimonju tal-ġenituri tagħhom. Skont il-Perit Tekniku Ġudizzjarju, ir-rikorrenti, jew l-aventikawża tagħhom, seta' kellhom dħul potenzjali ta' €1,550 fis-sena bejn l-1987 u l-1991,

€2,200 fis-sena bejn l-1991 u l-1996, €3,150 fis-sena bejn l-1997 u l-2002, €5,500 fis-sena bejn l-2003 u l-2008, €8,000 fis-sena bejn l-2009 u l-2014, u €12,000 fis-sena bejn l-2018 u l-2021. Il-Qorti lanqas m'hija sejra tilqa' s-sottomissjoni tal-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, li f'dawn il-każijiet ir-rikorrenti ma kellhomx iċ-ċertezza li l-fond ser jinkera dejjem, jew li huma dejjem kienu ser jirċievu l-kera stabbilita mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju. Il-Qorti tirrileva li kif jirriżulta anki mir-rapport tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju, il-fond jinsab f'pożizzjoni tajba ferm fil-Belt Valletta, viċin banek u uffiċini ewlenin, u għalhekk ċertament li s-sidien tal-fond ma kienx ser ikollhom problema biex jikruh bil-kera kurrenti tas-suq. L-intimat Avukat tal-Istat jagħmel tajjeb li jikkonsidra wkoll li f'dawn it-tip ta' kawżi, il-Qorti qatt ma tillikwida l-ammont ta' kera kollu li r-rikorrenti setgħu jipperċepixxu, u dan it-tnaqqis huwa maħsub proprju biex jieħu kont tal-fatturi msemmija mill-Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu. Huwa għalhekk evidenti l-isproporzjon u l-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti quddiem dan l-iżbilanċ, u għaldaqstant għandu jingħata rimedju effettiv għal dan it-telf soffert minnhom.

23. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[15], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

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

[15] 29.04.2016.

perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (iii) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ....".

24. Fis-sentenza fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[16], 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 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."

25. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[17], il-Qorti Kostituzzjonali rrimarkat illi,

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

26. Kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, il-Qorti kkonsidrat il-fattur tat-telf materjali soffert minnhom mid-dħul fis-seħħ tal-Kap. 319 sal-preżent, konsegwenza tad-differenza sostanzjali bejn il-kera li ħallset l-intimata Azzopardi f'dan il-perijodu u l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħu jdaħħlu li kieku krew il-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, b'riżultat tal-intervent leġislattiv tal-Istat Malti, l-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet, u l-fatt li għal dan il-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għandu jitħallas kumpens mill-Istat. Il-Qorti kkonsidrat ukoll dak li kellu xi jgħid l-intimat Avukat tal-Istat

[16] 27.06.2019.
[17] 30.09.2016.

fin-nota responsiva addizzjonali 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, u dan fl-istess waqt li r-rikorrenti ilhom f'sitwazzjoni li tilledi l-jeddijiet fundamentali tagħhom għal bosta snin. Il-Qorti tirrileva wkoll li tali żieda ma tistax tintalab b'effett retroattiv, u għalhekk ma tistax taffettwa l-mertu ta' dawn il-proċeduri.

27. Il-Qorti ttenni li d-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu. Minkejja dan, hemm numru ta' fatturi li din il-Qorti kkonsidrat qabel waslet għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrent, fosthom il-fatt li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà, id-dħul li kienu jirċievu r-rikorrenti kien ikun ta' madwar €170,870 (mill-1987 sal-2021), meta fir-realtà r-rikorrenti rċevew kera li kienet ferm inqas minn dan l-ammont, u kienet tammonta biss għal ftit aktar minn €200 fis-sena. Huwa fatt ukoll li għal diversi snin, l-Istat ma wera l-ebda ħeġġa sabiex jintroduċi l-bidliet leġislattivi meħtieġa sabiex din is-sitwazzjoni tas-sidien bħar-rikorrenti tiġi rranġata, u meta eventwalment iddaħħlu emendi leġislattivi bħall-Att X tal-2009, dawn ma kinux suffiċjenti biex jindirizzaw is-sitwazzjoni prekarja tas-sidien.

28. Il-Qorti tqis li fil-każ odjern għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, u dan in vista li l-vjolazzjoni sofferta mir-rikorrenti ġejja mill-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti, u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordnat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħar-rikorrenti.

29. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju li jammonta għal sittin elf Euro (€60,000) u kumpens non-pekunjarju li jammonta għal elf u ħames mitt Euro (€1,500), għandu jkun kumpens xieraq għall-ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Istat Malti. Il-Qorti tagħmel riferiment għan-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat, fejn ingħad illi l-Qorti m'għandhiex tordna l-iżgumbrament tal-intimata minn mill-fond. Il-Qorti tirrileva li ma saret l-ebda talba mir-rikorrenti f'dan ir-rigward, u għalhekk hija qiegħda tillimita ruħha għal sejbien ta' ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, flimkien mal-likwidazzjoni tal-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti.

<u>Decide</u>

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

1) **Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi illi għar-raġunijiet mogħtija, ir-rikorrenti sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, li sar parti mil-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att**

dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319), għaliex fil-konfront tar-rikorrenti 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, u l-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Anne Azzopardi (K.I. 98061M) għall-fond 144A, Triq San Kristoforo, Valletta proprjetà tar-rikorrenti b'kera li ma tirriflettix is-suq;

2) **Bħala rimedju għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti, il-Qorti qiegħda tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' wieħed u sittin elf u ħames mitt Euro (€61,500).**

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 mill-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur