MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-4 ta' Mejju, 2022

Rikors Kostituzzjonali Numru 132/2021 LM

Carmelo sive Charles Zammit (K.I. 64652M), Josianne Schiavone (K.I. 258476M), Annalice Camilleri (K.I. 79280M), Mario Mangion (K.I. 669352M), Carmen Mangion (K.I. 431165M), George Mangion (K.I. 825957M), Joseph Mangion (K.I. 486464M), Mary Zammit (K.I. 581952M), u Mary Rose Mangion Quintano (K.I. 355169M)

vs.

Avukat tal-Istat u Anthony Vassallo (K.I. 281356M)

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fil-5 ta' Marzu, 2021 mir-rikorrenti **Carmelo sive Charles Zammit (K.I. 64652M) et** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'] , fejn issottomettew dan li ġej:

> 1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond **15/16, Triq id-Dejqa, Siġġiewi**, li ppervjena lin-nannu tagħhom Carmelo Mangion b'kuntratt ta' diviżjoni tad-19 ta' Novembru, 1916 fl-atti tan-Nutar Paolo Vassallo, hawn anness u mmarkat bħala **"<u>Dokument A</u>"**.*

2. *Illi Carmelo Mangion li miet* ab intestato *fl-20 ta' Mejju, 1965 kellu tlett itfal, Nicholas Mangion li miet għażeb, Carmelo Mangion, u Filippa Zammit, it-tlieta li huma deċessi, u wirtu terz indiviż kull wieħed mill-fond imsemmi.*

3. *Illi peress illi miet aktar minn ħamsin sena ilu, mhux meħtieġ li tinġieb kopja tad-denunzja tiegħu ppreżentata lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.*

4. *Illi bint Carmelo Mangion, ossia Filippa Zammit mietet intestata fl-20 ta' Marzu, 2003 u l-wirt tagħha ddevolva* ab intestato *fuq uliedha r-rikorrenti Carmel sive Charles Zammit u l-mejjet Angelo Zammit, u t-terz indiviż tagħha għadda fuq 'l hawn imsemmija żewġ rikorrenti, u dan kif jirriżulta mid-dikjarazzjoni* causa mortis *tad-19 ta' Settembru, 2003 fl-atti tan-Nutar Keith Francis German, skont nota tal-insinwa hawn annessa u mmarkata bħala **"Dokument B"**.*

5. *Illi Angelo Zammit miet fis-27 ta' April, 2013 u l-wirt tiegħu ddevolva* b'testment unica charta *tal-31 ta' Jannar, 2002 fl-atti tan-Nutar Philip Said, fejn huwa ħalla l-użufrutt ġenerali tal-beni tiegħu kollha lil martu r-rikorrenti Mary Zammit, u nnomina bħala eredi universali tiegħu liż-żewġ uliedu Josianne Schiavone u Annalice Camilleri, u l-fond fuq imsemmi ġie debitament dikjarat* causa mortis *lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'kuntratt tat-12 ta' Settembru, 2013 fl-atti tan-Nutar Jessica Said, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument Ċ"**.*

6. *Illi ibnu Nicholas Mangion li miet għażeb fit-22 ta' Ġunju, 2008, u li kellu terz indiviż mill-fond imsemmi, il-wirt tiegħu ddevolva b'testment fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon tat-28 ta' Ġunju, 1999, fejn innomina bħala eredi tiegħu lir-rikorrenti Carmelo Zammit u l-mejjet Angelo Zammit, u dan kif jirriżulta mid-dikjarazzjoni* causa mortis *tiegħu tal-11 ta' Settembru, 2008 fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon, hawn annessa u mmarkata bħala **"Dokument D"**.*

7. *Illi għalhekk, ir-rikorrenti Carmelo Zammit u ulied ħuh mejjet Angelo Zammit, ossia Josianne Schiavone u Annalice Camilleri għandhom bejniethom mill-fond imsemmi due terzi indiviżi tal-istess fond.*

8. *Illi bin Carmelo Mangion ossia Carmelo Mangion miet* ab intestato *fit-23 ta' Novembru, 1993 u l-wirt tiegħu ossia t-terz indiviż li huwa kellu mill-fond fuq imsemmi, iddevolva fuq ir-rikorrenti Mario, George, Angelo, Joseph u Carmen aħwa Mangion, u dan skont kuntratt ta' dikjarazzjoni* causa mortis *tal-21 ta' Mejju, 1994 fl-atti tan-Nutar Edward Flores, hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument E"** min-nota tal-insinwa appożita.*

9. *Illi l-wirt ta' Angelo Mangion ddevolva fuq martu r-rikorrenti Mary Rose Mangion Quintano kif jirriżulta mid-dikjarazzjoni* causa mortis *hawn annessa u mmarkata bħala **"Dokument F"**.*

10. *Illi b'hekk, l-aħwa Mangion, ulied il-mejjet Carmelo Mangion, għandhom bejniethom it-terz indiviż l-ieħor tal-proprjetà de quo.*

11. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirriżulta mid-**"<u>Dokument G</u>"** hawn anness.*

12. *Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimat Anthony Vassallo u qablu lill-ġenituri tiegħu tul dawn l-aħħar sebgħin (70) sena, bil-kera miżera ta' **LM12.00ċ** fis-sena, li dawn jitħallsu bis-sena bil-quddiem kull 12 ta' Settembru ta' kull sena, wara li kien ġie hekk lokat mill-antekawża tar-rikorrenti, u llum bil-kera ta' **€209.64ċ** fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awmenti tenwi kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja.*

13. *Illi kif fuq ingħad, il-kera li l-intimat Anthony Vassallo qed iħallas a tenur tal-liġi jammonta għal **€209.64** 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.*

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

15. *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 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.*

16. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin intimat Vassallo 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.*

17. *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 kkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.*

18. *Illi r-rikorrenti m'għandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistgħux iżidu l-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.*

19. *Illi dan kollu 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.***

20. *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.***

21. *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).***

22. *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.*

23. *Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandha tirċievi, 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.***

24. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġà kellha okkażjoni tikkummenta diversi drabi f'każi li rrigwardjaw lil Malta li għalkemm mhemmx 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 miżerja, jammonta għal ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża,* ***"Ghigo vs Malta", deċiża fis-26 ta' Settembru, 2006****, il-Qorti sabet li jeżisti 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.***

25. *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 l-oħra 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.***

26. *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.*

27. *Illi in vista tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi ċertament illi 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 kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfaċenti għall-ksur lamentat, tordna l-iżgumbrament tal-intimat Anthony Vassallo (K.I. 281356M) 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 ossia 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-intimat Anthony Vassallo (K.I. 281356M) għall-fond 15/16, Triq id-Dejqa, Siġġiewi, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali 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-sid u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi.*

(III) ***Tillikwida** l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ukoll 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-8 ta' April, 2021, li biha eċċepixxa:

1. *Illi sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà in kwistjoni. Di più, ir-rikorrenti jridu jġibu prova wkoll li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);*

2. *Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-mertu l-esponent jopponi t-talbiet kif avvanzati fir-rikors promutur u jirrileva li ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti u għaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda;*

3. *Illi jekk il-kuntratt tal-kera sar wara li daħal fis-seħħ il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-awturi tar-rikorrenti daħlu għal ftehim lokatizju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien. F'dan ir-rigward, ir-rikorrenti daħlu fiż-żarbun tal-predeċessuri tagħhom fit-titolu tal-proprjetà meta akkwistawha u allura huma marbuta b'dak li għamlu huma daqs li kieku sar minnhom;*

4. *Dejjem bla ħsara għal dak fuq imsemmi, għal dak li għandu x'jaqsam mal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta msemmi f'para. 15 u 19 tar-rikors promutur, dan mhuwiex applikabbli għaliex il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta bħala liġi eżistenti qabel l-1962 jinsab protett u mħares bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, "*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 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) ...";

5. *Illi f'kull każ, l-invokazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa għal kollox improponibbli, għaliex dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid obbligatorju tal-proprjetà. Tassew sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid imġiegħel jew obbligatorju persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprjazzjoni ta' xiri dirett. Però dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentement għandu jiġi mwarrab;*

6. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea huwa ben magħruf li l-marġini ta' apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik*

tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex tinbidel sakemm din ma tkunx manifestement mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;

7. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap. 16 f'dak li jirrigwarda ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt;*

8. *Illi jsegwi għalhekk 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 ċioé mill-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

9. *Illi 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 fl-ismijiet* ***Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et*** *tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi: "*huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-Istati Membri għandhom 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";

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

11. *Illi proprju fir-rigward tal-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta bejn il-partijiet kollha interessati. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi tal-Att X tal-2009 dwar il-kera ma sarux b'mod*

superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut. Illi apparti minn hekk, tajjeb ukoll illi din l-Onorabbli Qorti tieħu konjizzjoni tal-abbozz ta' liġi bin-numru 203 tat-18 ta' Marzu, 2021 meta tikkunsidra l-lanjanzi tar-rikorrenti;

12. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-allegata diskriminazzjoni msemmija fir-rikors promutur f'para. 23, l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta wkoll mhuwiex applikabbli minħabba li l-imġiba diskriminatorja mixlija mir-rikorrenti ma ġietx inkwadrata taħt waħda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li għalihom jirreferi l-artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni. Ir-raġuni ta' diskriminazzjoni f'allegazzjoni ta' ksur ta' dan il-jedd fundamentali trid ta' bilfors taqa' taħt waħda mir-raġunijiet imsemmija f'dan is-subartikolu. Appuntu fil-kwistjoni kostituzzjonali li għandna quddiemna, ir-rikorrenti ma rabtux l-allegat ilment tagħhom ta' diskriminazzjoni ma' xi wieħed mill-motivi li nsibu tassattivament imsemmija fl-artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni viz. razza, post ta' oriġini, fehmiet politiċi, kulur, fidi, sess jew orjentament sesswali. Għalhekk dan in-nuqqas għandu jwassal għaċ-ċaħda tal-ilment tagħhom;*
13. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost,* dato ma non concesso, *li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;*
14. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

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

3. Rat ir-Rikors tal-Avukat tal-Istat ippreżentat fit-22 ta' Settembru, 2021, fejn sar riferiment għal għadd ta' emendi li saru għall-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta permezz tal-Att XXIV tal-2021, fejn sar tibdil għad-definizzjoni ta' 'kerrej', iddaħħlu emendi li jirregolaw l-istanzi fejn il-Bord jista' jippermetti l-għoli fil-kera, l-istanzi fejn is-sid ta' proprjetà jista' jitlob li l-ammont ta' kera jiġi rivedut, u l-istanzi fejn is-sid jista' jitlob ir-ripreża tal-fond mikri, għal skop ta' abitazzjoni tiegħu nnifsu jew tal-axxendenti jew id-dixxendenti tiegħu, liema emendi daħlu fis-seħħ mill-1 ta' Ġunju, 2021. In vista ta' dawn l-iżviluppi leġislattivi, l-intimat

Avukat tal-Istat talab li jiġi awtorizzat jippreżenta nota ta' eċċezzjonijiet ulterjuri, ladarba l-Att XXIV tal-2021 ma kienx fis-seħħ meta ġiet preżentata r-risposta tiegħu. Il-Qorti laqgħet it-talba tal-intimat Avukat tal-Istat, u dan ippreżenta eċċezzjonijiet ulterjuri fil-15 ta' Ottubru, 2021, fejn eċċepixxa illi:

1. *Illi bla ħsara għal dak ġia eċċepit, mal-introduzzjoni 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 Artiklu 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-intimat **Anthony Vassallo (K.I. 281356M)** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Anthony Vassallo'] li ġiet ippreżentata fit-23 ta' Lulju, 2021, fejn eċċepixxa:

1. *Illi preliminarjament l-intimat Anthony Vassallo jeċċepixxi illi hu mhux leġittimu kontradittur fil-kawża odjerna stante illi r-rikorrenti qed jattakkaw il-liġjiet tal-kera viġenti u ebda mit-talbiet tar-rikorrenti, inkluż dawk għall-ħlas ta' kumpens mhux qed isiru fil-konfront tal-esponenti;*

2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti jeċċepixxi illi r-rikorrenti naqsu milli jeżerċitaw ir-rimedji ordinarji mogħtija mil-liġi qabel ma jintavolaw dawn il-proċeduri Kostituzzjonali;*
3. *Illi mingħajr preġudizzju għal dak ġia eċċepit, l-intimat qed igawdi minn kirja li tibbenefika mill-protezzjoni tal-liġi u huwa dejjem aġixxa skont il-liġijiet viġenti matul it-terminu tal-kirja u għalhekk mhux fil-kompitu tiegħu li jwieġeb għal talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali stante li dawn mhumiex obbligi li jorbtu lilu;*
4. *Illi bla preġudizzju għas-suespost, it-talba għal dikjarazzjoni li l-liġi li permezz tagħha l-kirja in kwistjoni tikseb il-protezzjoni tivvjola d-drittijiet fundamentali sanċiti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea mhix ġustifikata fil-każ odjern;*
5. *Illi in oltre u bla preġudizzju għas-suespost, tal-Att XXIV tal-2021, jipprovdi għal mekkaniżmu fejn permezz ta' rikors sid ta' proprjetà mikrija ai termini tal-istess Kapitolu tal-liġi jista' permezz ta' rikors jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kera kif ukoll reviżjoni tal-pagament tal-kera;*
6. *Illi permezz tal-Att XXVII tal-2021, l-intendiment tal-leġiżlatur kien li jilħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin;*
7. *Illi mingħajr preġudizzju, jekk din l-Onorabbli Qorti tħoss li r-rimedji li kellu għad-dispożizzjoni tiegħu r-rikorrent qabel ma istitwixxa proċeduri kostituzzjonali ma kinux mezzi xierqa ta' rimedju, fl-umili fehma tal-esponent m'għandux ikollha l-istess fehma fuq ir-rimedji li huma disponibbli issa u dan hekk kif ir-rimedji li huma disponibbli;*
8. *Illi għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija, l-esponenti jitlob umilment lil din l-Onorabbli Qorti biex tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.*
9. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

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 jippreżentaw noti ta' sottomissjonijiet, u l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

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

Provi u riżultanzi

5. Fl-*affidavit* tiegħu, ir-rikorrent **Carmelo sive Charles Zammit**[1] xehed li hu u r-rikorrenti l-oħra huma proprjetarji tal-fond 15/16, Triq id-Dejqa, Siġġiewi, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], li huma wirtu mingħand in-nannu tagħhom Carmelo Mangion, li akkwista dan il-fond in segwitu għal kuntratt ta' diviżjoni tad-19 ta' Novembru, 1916, fl-atti tan-Nutar Paolo Vassallo. Ix-xhud spjega li Carmelo Mangion, li miet *ab intestato* fl-20 ta' Mejju, 1965, kellu tliet itfal, li għalhekk wirtu terz kull wieħed mill-imsemmi fond. Waħda mill-ulied ta' Carmelo Mangion, Filippa Zammit, mietet intestata fl-20 ta' Marzu, 2003, u l-wirt tagħha iddevolva *ab intestato* fuq uliedha r-rikorrenti Charles Zammit u l-mejjet Angelo Zammit. Angelo Zammit miet fis-27 ta' April, 2013, u l-wirt tiegħu ddevolva b'testment *unica charta* fl-atti tan-Nutar Philip Said tal-31 ta' Jannar, 2002, fejn dan ħalla l-użufrutt ġenerali tal-beni tiegħu kollha lil martu Mary Zammit, u innomina bħala eredi universali tiegħu liż-żewġ uliedu Josianne Schiavone u Annalice Camilleri. Nicholas Mangion, iben Carmelo ukoll, miet għażeb fit-22 ta' Ġunju, 2008, u l-werrieta tiegħu huma Carmelo Zammit u l-mejjet Angelo Zammit. Carmelo Mangion, iben Carmelo ukoll, miet intestat fit-23 ta' Novembru, 1993, u l-wirt tiegħu ddevolva fuq ir-rikorrenti Mario, George, Angelo, Joseph u Carmen aħwa Mangion, u dan skont l-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* tal-21 ta' Mejju, 1964 fl-atti tan-Nutar Edward Flores. Il-wirt ta' Angelo Mangion iddevolva fuq martu Mary Rose Mangion Quintano. Ix-xhud spjega li dan il-fond mhux dekontrollat, u ilu mikri lill-intimat Anthony Vassallo u qablu lill-ġenituri tiegħu, għal dawn l-aħħar sebgħin sena, b'kera ta' LM12.00

[1] *A fol.* 8 tal-proċess.

fis-sena, li kienu jitħallsu fis-12 ta' Settembru ta' kull sena bil-quddiem. Ix-xhud qal li l-kera li qegħda titħallas fil-preżent tammonta għal €209.64 fis-sena, u ai termini tal-Att X tal-2009 dan l-ammont jiżdied kull tliet snin skont l-indiċi tal-għoli tal-ħajja. Ix-xhud spjega li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm ogħla minn dak li qiegħed jitħallas mill-intimat preżentement. Qal li hu u r-rikorrenti l-oħra ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-fond mingħajr ma ngħataw kumpens xieraq mill-Istat, u dan meta l-valur lokatizju ta' fondi simili għal dak odjern dejjem baqa' jogħla. Ix-xhud kompla jgħid li permezz ta' dawn il-proċeduri, ir-rikorrenti qegħdin jippretendu kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, partikolarment minħabba li tul is-snin, hu u membri oħra tal-familja tiegħu ħallsu ħafna flus f'taxxa tas-suċċessjoni. Il-kontro-eżami ta' dan ix-xhud sar waqt l-udjenza tas-17 ta' Novembru, 2021[2], fejn spjega li l-kera tal-fond ilha ma titħallas għal dawn l-aħħar erba' snin. Żied jgħid li anki qabel ma l-intimat waqaf iħallas il-kera dovuta minnu, bħala sid tal-fond huwa kien ikollu jiġri warajh sabiex jiġbor il-kera dovuta minn għandu.

6. Ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tal-kuntratt ta' diviżjoni tad-19 ta' Novembru, 1916, fl-atti tan-Nutar Paolo Vassallo[3]; kopja ta' dikjarazzjoni *causa mortis* tad-19 ta' Settembru, 2003 fl-atti tan-Nutar Keith Francis German[4]; kopja ta' kuntratt tat-12 ta' Settembru, 2013 fl-atti tan-Nutar Jessica Said[5]; kopja ta' dikjarazzjoni *causa mortis* tal-11 ta' Settembru, 2008 fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon[6]; kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-21 ta' Mejju, 1964 fl-atti tan-Nutar Edward Flores[7]; kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Angelo

[2] *A fol.* 80 tal-proċess.
[3] *A fol.* 11 tal-proċess.
[4] *A fol.* 17 tal-proċess.
[5] *A fol.* 21 tal-proċess.
[6] *A fol.* 28 tal-proċess.
[7] *A fol.* 31 tal-proċess.

Mangion[8]; kopja taċ-ċertifikat ta' non-dekontroll[9]; u estratt mir-Reġistru Elettorali li juri li l-intimat jirrisjedi fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.[10]

7. Waqt l-udjenza tas-17 ta' Settembru, 2021, il-Qorti ħatret lill-**Perit Joe Grech** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju[11], sabiex wara li jaċċedi fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ mill-1987 u kull ħames snin *de quo* sal-preżentata tar-rikors odjern. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju, fir-rapport tiegħu[12] qal li huwa aċċeda fil-fond fid-29 ta' Ottubru, 2021, u spjega li l-fond in kwistjoni jinsab fiż-żona ta' konservazzjoni urbana fiċ-ċentru tas-Siġġiewi, u jikkonsisti fi proprjetà mibnija fuq żewġ sulari. Qal li l-proprjetà tinsab fi stat kemmxejn dilapidat, b'nuqqas evidenti ta' manutenzjoni, ħsarat estensivi f'uħud mis-soqfa u telqa kbira fl-istat ta' ndafa. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qal iżda li din il-proprjetà għandha potenzjal kbir, u li fil-lokal fejn tinsab hemm domanda kbira għal proprjetajiet bħal dawn. Skont il-Perit Tekniku Ġudizzjarju, il-fond preżentement għandu valur ta' €220,000, u l-valur lokatizju tiegħu jvarja minn €520 fl-1987, għal €6,050 fil-preżent.

8. Fl-*affidavit* tiegħu l-intimat **Anthony Vassallo**[13] spjega li huwa ilu jgħix fil-fond għal diversi snin b'titolu ta' kera u din il-kirja oriġinarjament kienet ingħatat lill-ġenituri tiegħu. L-intimat spjega li preżentement huwa qiegħed iħallas €209.64 fis-sena bħala kera, u tul is-snin huwa dejjem osserva d-dettami tal-liġi u ħallas dak li kien dovut minnu. Qal li hu la huwa miżżewweġ u lanqas għandu tfal. L-intimat qal li min-naħa tiegħu huwa dejjem ħa ħsieb jagħmel il-manutenzjoni meħtieġa fil-fond. L-intimat qal li huwa m'għandu l-ebda

[8] *A fol.* 33 tal-proċess.
[9] *A fol.* 40 tal-proċess.
[10] *A fol.* 41 tal-proċess.
[11] *A fol.* 66 tal-proċess.
[12] *A fol.* 85 tal-proċess.
[13] *A fol.* 78 tal-proċess.

residenza oħra li jista' jmur jgħix fiha, u l-mezzi tiegħu huma limitati għajr għall-pensjoni u għall-ftit flus li faddal tul is-snin.

Konsiderazzjonijiet legali

9. Ir-rikorrenti istitwew dawn il-proċeduri bħala sidien tal-fond, li ilu iktar minn sebgħin sena mikri lill-intimat Anthony Vassallo, u qabel lill-ġenituri tiegħu. Ir-rikorrenti spjegaw li l-fond in kwistjoni mhux dekontrollat, u għaldaqstant il-kirja tal-intimat Vassallo hija regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema liġi timponi ċerti restrizzjonijiet fuq is-sidien bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, ewlieni fosthom il-fatt li huma ma jistgħux jawmentaw il-kera skont is-suq, u ma jistgħux jirrifjutaw li jġeddu l-kirja li jgawdi l-intimat. Ir-rikorrenti spjegaw li fil-preżent il-fond jinsab mikri għal ftit aktar minn €200 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-intimat mhijiex ġusta stante li m'hemm l-ebda bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin, partikolarment meta wieħed iqis il-kera baxxa, l-inċertezza tas-sidien dwar meta se jkunu 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 ma nżamm 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 bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u 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-intimat, u għaldaqstant

talbu lill-Qorti tiddikjara li l-Avukat tal-Istat għandu jinżamm responsabbli għall-ħlas ta' 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 tal-fond. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma japplikax għas-sitwazzjoni odjerna, għaliex il-liġi li qiegħda tiġi attakkata mir-rikorrenti ġiet *saved* bid-disposizzjonijiet tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta. L-intimat Avukat tal-Istat qal ukoll li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti, stante li hawn *non si tratta* ta' teħid forzuż tal-proprjetà, iżda biss ta' kontroll fl-użu tagħha. Ġie eċċepit ukoll li fi kwalunkwe każ, l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jagħti diskrezzjoni wiesgħa lill-Istat jilleġisla fl-interess ġenerali, u f'dan il-każ jista' jingħad li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 għandhom l-għan leġittimu li jħarsu l-jedd ta' persuna li jkollha akkomodazzjoni affordabbli.

11. Il-Qorti kkonsidrat li fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat stqarr li kien sodisfatt bit-titolu tar-rikorrent fuq il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u għalhekk tqis li l-eċċezzjoni sollevata minnu f'dan ir-rigward kienet qiegħda tiġi irtirata.

12. Il-Qorti sejra tibda tistħarreġ l-ilment tar-rikorrenti dwar l-allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'il-Kostituzzjoni'], billi fl-ewwel lok sejra tikkunsidra l-eċċezzjoni sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat dwar il-proponibbilità *o meno* ta' din l-azzjoni taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u dan

għaliex il-Kap. 69 daħal fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu, tal-1962. L-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni 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-sub-artikolu) 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 imsemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-Artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."

13. Il-Qorti hawnhekk tagħmel riferiment għal dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Patricia Curmi et *vs.* Avukat Ġenerali et**, mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fis-27 ta' Frar, 2020, fejn ingħad illi:

> *"Riferibbilment għall-każ tal-lum, ma hemmx dubju illi l-liġijiet relattivi għall-kirja mertu tal-kawża saru qabel it-3 ta' Marzu, 1962. Saru emendi għal dawk il-liġijiet. 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 ... Din il-Qorti tqis illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kienu* saved *bl-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni. Ma tistax tiġi avvanzata mir-rikorrenti pretensjoni ta' vjolazzjoni tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni."*

14. Il-Qorti tqis li l-liġi impunjata mir-rikorrenti daħlet fis-seħħ ferm qabel l-1962, u r-rikorrenti ma ressqu l-ebda prova li xi disposizzjoni ta' dik il-liġi taqa' taħt xi waħda mill-eċċezzjonijiet kontemplati fl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Iżda l-Qorti żżid tgħid, li minkejja li r-rikorrenti għamlu riferiment għall-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni fir-rikors tagħhom, fit-talbiet tagħhom fir-rikors promotur

huma ma talbux li jiġi ddikjarat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, aktarx minħabba fid-deċiżjonijiet kostanti li taw il-Qrati tagħna fl-aħħar snin fir-rigward tal-proponibbilità *o meno* ta' azzjoni bħal din minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Qabel tistħarreġ jekk hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem (minn issa 'il quddiem 'il-Konvenzjoni Ewropea') , il-Qorti sejra tikkonsidra brevement eċċezzjoni oħra li tqajmet mill-intimat Avukat tal-Istat fir-rigward tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, jiġifieri dik jekk fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, fejn m'hemmx teħid forzuż tal-proprjetà iżda biss kontroll tal-użu tagħha, jistax jintqal li hemm ksur taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-Istat għandu jkollu l-poter jilleġisla b'mod li jikkontrolla l-użu ta' proprjetà privata sabiex jirregolarizza sitwazzjonijiet soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni, xi ħaġa din li hija sanċita wkoll bid-dispost tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

15. 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-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob 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."

16. F'dan ir-rigward, il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li ġie ppronunzjat mill-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et**[14]:

> *"Mid-diċitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull* "interess" *jew* "dritt" *fi proprjetà* "ta' kull xorta mobbli u immobbli"*. Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi proprjetà għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġuriprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjetà huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċement ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi proprjetà u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."*

17. 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."

18. F'sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, fl-ismijiet **J. Lautier Company Limited *vs.* Kummissarju tal-Artijiet u l-Avukat Ġenerali**[15], b'riferiment għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, ingħad:

> *"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

[14] 24.06.2016.
[15] 07.04.2005.

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."*

19. Fis-sentenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet **Attard & Zammit Cassar *vs.* Malta**[16], 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)."

20. Fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et** ċitata *supra*, 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-

[16] 30.07.2015.

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."

21. Fis-sentenza fl-ismijiet **Curmi et *vs.* Pace et**[17], il-Qorti kompliet tagħmel 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 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).

[17] 27.02.2020.

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."

22. Il-Qorti kompliet tispjega r-raġunijiet għaliex is-sidien sfaw imqegħdin f'sitwazzjoni ta' żvantaġġ meta mqabbla ma' dik tal-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."

23. 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 mill-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 bħall-Kap. 69, sabiex jiġi assigurat li persuni fis-sitwazzjoni tal-intimat 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 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.

24. Anki l-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem ippronunzjat ruħha dwar dan f'sentenza 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."*

25. 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 tal-kera huwa *capped* skont ir-rata tal-inflazzjoni, u s-sid ta' proprjetà m'għandux il-libertà li

jitlob kera kemm irid. 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 fil-preżent.

26. Il-Qorti tqis illi f'dan il-każ jirriżulta li hemm sproporzjon mhux raġonevoli bejn l-ammont ta' kera attwalment perċepit mir-rikorrenti, jiġifieri ftit anqas minn €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 €520 fl-1987, għal €6,050 fl-2021. Il-Qorti mhijiex sejra tieħu konjizzjoni tal-kirjiet li setgħu jdaħħlu r-rikorrenti qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 319, ladarba qiegħed jiġi deċiż li ma kienx hemm ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Skont l-Perit Tekniku Ġudizzjarju, ir-rikorrenti setgħu jdaħħlu kera fl-ammont ta' €520 fl-1987, €840 fl-1991, €1,400 fl-1996, €1,800 fl-2001, €3,000 fl-2006, €3,700 fl-2011, €4,950 fl-2016 u €6,050 fl-2021, li jagħtu total ta' €86,850[18] għal dawn is-snin kollha, filwaqt li r-rikorrenti daħħlu biss ftit mijiet f'kirjiet minn dan il-fond fl-istess żmien. Huwa għalhekk evidenti l-isproporzjon u l-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti quddiem dan l-iżbilanċ, u għalhekk għandu jkun hemm rimedju għal dan it-telf soffert minnhom.

27. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[19], 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*

[18] €520 x 4; €840 x 5; €1,400 x 5; €1,800 x 5; €3,000 x 5; €3,700 x 5; €3,700 x 5; €4,950 x 5 u €6,050 għal sena waħda: €86,580.
[19] 29.04.2016.

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

28. Fis-sentenza fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[20], 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."

29. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[21], il-Qorti Kostituzzjonali sostniet illi,

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

30. 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-lum, konsegwenza tad-differenza sostanzjali bejn il-kera li ħallas l-intimat Vassallo 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

[20] 27.06.2019.
[21] 30.09.2016.

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 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. Ċertament li l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat li hija suffiċjenti dikjarazzjoni li kien hemm ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, m'għandhiex tiġi milqugħha.

31. 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-rikorrenti, 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 €85,000, meta fir-realtà r-rikorrenti rċevew kera li kienet tammonta biss għal ftit aktar minn €200 fis-sena, filwaqt li għal bosta snin ir-rikorrenti daħħlu biss ftit mijiet ta' Euro bħala kera, li oriġinarjament kienet ta' LM12 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 tal-proprjetajiet 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.

32. Il-Qorti tqis li f'dan il-każ għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, u dan in vista li l-vjolazzjoni tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrent 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 bħal dawn.

33. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju li jammonta għal ħamsa u għoxrin elf Euro (€25,000) 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.

34. Il-Qorti tagħmel riferiment għan-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat, fejn intqal li l-Qorti m'għandhiex issib li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 m'għandhomx jibqgħu jirregolaw il-kirja bejn il-partijiet, u li m'għandhiex issib li l-intimat m'għandux jistrieħ fuq dawn id-disposizzjonijiet tal-liġi sabiex ikompli f'din il-kirja. Il-Qorti tirrileva li ma saret l-ebda talba mir-rikorrenti f'dan ir-rigward, u għalhekk hija qegħda 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 mill-Istat.

Decide

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

1) **Tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi illi għar-raġunijiet mogħtija fis-sentenza, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (il-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-intimat Anthony Vassallo (K.I. 281356M) għall-fond 15/16, Triq id-Dejqa, Siġġiewi, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti 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);**

2) **Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens għad-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-sid u dawk tal-inkwilin, peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni;**

3) **Bħala rimedju għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti, il-Qorti qegħda tillikwida kumpens fis-somma komplessiva ta' sitta u għoxrin elf u ħames mitt Euro (€26,500), u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-imsemmi kumpens lir-rikorrenti;**

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 interament mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur