QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 16 ta' Gunju, 2022

Numru

Rikors Numru 273/2020 TA

Juan Miguel sive Miguel Xuereb (ID 326794M) u

Giuliano sive Julian Sciberras (ID 736237M), u b'digriet tat-12 t'April 2022, stante l-mewt ta' Giuliano Sciberras fil-mori tal-proċeduri saret it-trasfużjoni f'isem Michelle Doreen sive Doreen Xuereb qua eredi universali tiegħu.

L-Avukat tal-Istat

u

Simon Falzon (ID 107567M)

<u>Il-Qorti:</u>

Rat ir-Rikors Kostituzzjonali tar-Rikorrenti ppreżentat fid-19 ta' Novembru 2020 li permezz tiegħu talbu s-segwenti:-

1. "Illi r-rikorrenti Juan Miguel sive Miguel Xuereb huwa l-proprjetarju tal-fond Apparell, Triq il-Fuxa, San Gwann, liema fond attwalment qed jinkera lill-intimat Simon Falzon versu l-kera ta' erba' mija u tmenin (€480) pagabbli kull sena.

2. Illi dan il-fond ġie akkwistat mir-rikorrent Xuereb, permezz tad-Donazzjoni datata tlieta (3) t' Ottubru tas-sena elfejn u sittax (2016) fl-Atti tan-Nutar Dottor Joanne Lia, fejn id-donatur Giuliano sive Julian Sciberras għadda l-meżżanin numru tmienja u disgħin (98), qabel kien bla numru, bl-isem Dar l-Apparell, fi Triq il-Fuxa, San Gwann, inkluż l-arja tiegħu, li kopja ta' Donazzjoni citata qegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok. A.

3. Illi kontestwalment in forza ta' tieni (2) parti ta' Donazzjoni citata fil-paragarfu preċedenti r-rikorrenti Giuliano sive Julian Sciberras għandu dritt ta' użu u użufrutt gratuwitu matul ħajtu kollha fuq l-imsemmija propjeta donata.

4. Illi oriġinarjament il-fond imsemmi kien jappartieni lil Giuliano sive Julian Sciberras detentur tal-karta bi numru 736237(M), li qabel kien in komuni ma' ħutu Rita Borg. Giuseppe, Antonio, Grazia, Emanuela mart Antonio Fench u Maria mart Costantino Sammut aħwa Sciberras.

5. Illi permezz ta' Skrittura Privata datata tletin (30) ta' Gunju tas-sena elf disa' mija sitta u tmenin (1986), l-istess aħwa Sciberras ikkonċedew b'titolu ta' lokazzjoni a favur l-intimat Simon Falzon l-fond suiċitat versu l-kera ta' tmenin lira (Lm80) fis-sena, liema skrittura privata hija hawn annessa u mmarkata Dok. B.

6. Illi għalhekk din il-kirja ilha viġenti għall-numru ta' snin u għalhekk ferm qabel l-1 ta' Gunju 1995 u għalhekk l-inkwilin għandu l-protezzjoni ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

7. Illi l-kera li l-intimat qed iħallas hija miżera u irriżorja meta kkumparata mal-valur lokatizzju tal-proprjeta fuq is-suq. Illi l-esponenti huma pprojbiti ai termini tal- artikolu 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta milli jirriprendu lura l-pussess tal-fond kif ukoll milli jibdew jirċievu kera ġusta, xierqa u tal-anqas tirrispekkja il-valur tal-proprjeta.

8. Illi anki bl-emendi magħmula fil-liġi bl-Att X tal-2009, senjatament ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u ai termini tal-istess liġi, r-rata tal-kera għandha tiżdied kull tlett snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, u għalhekk anki il-kirja kif awmentata bl-emendi hija irriżorja u minima u ma tirrispekjax il-valur lokatizzju tal-fond.

9. Illi qabel l-emenda ai termini tal-Att X tal-2009, kien japplika l-fair rent" a tenur tar -Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance' tal-1944 fejn kien jistabbilixxi l-fair rent a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, liema 'fair rent' a tenur tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma seta' qatt jeċċedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ossija kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi jekk il-fond kien inkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awissu 1914.

10. Illi dan ifisser illi r-rikorrenti ma seta' qatt jikri l-fond in kwistjoni u jirċievi kera gusta stante li bil-liġi dak li kienu jirċievu kien kera kif stipulat fil-1914 u baqa' hekk sal-2010 bl-aġġustamenti rriżorji tal-Att X tal-2009.

11. Illi billi l-kera hija fissa fil-liġi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem jogħlew, llum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond jista' jġib f'suq ħieles, b'konsegwenza illi tali diskrepanza tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u l-bżonn soċjali li għalih ġiet kreata l-liġi.

12. Illi l-kirja reali tal-fond in kwistjoni hija ferm ogħla mill-kirja miżera li qegħda titħallas u dan kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża wara li jinħatar perit nominandi.

13. Illi għalkemm xi snin ilu daħal fis-seħħ l-Att X tal-2009 sabiex itaffi d-diskriminazzjoni u l-inġustizzji li l-liġi speċjali tal-kera kienu joħolqu versu s-sidien. ta' proprjeta', din l-istess liġi bl-ebda mod ma tgħin lill-esponenti peress li għada teżisti diskrepanza u għalhekk an unfair and excessive burden bejn id-dritt tal-istat li jilleġiżla għall-bżonnijiet soċjali u d-drittijiet proprjetarji tas-sidien li qegħdin jiġu imċaħda mit-twagija ta' ħwejjighom.

14. Illi effettivament bl-istat li hija l-liġi, r-rikorrenti m'għandhomx speranza reali li qatt jiksbu l-pussess effettiv tal-fond jew redditu reali tal-istess fond tul ħajjithom u dan mhux biss għaliex l-intimat huma persuna relattivament żgħir, imma ukoll għaliex jekk fil-pessima ipotesi jkun qed jgħixu mal-intimat xi qraba ai termini tal-liġi anki jekk l-istess intimat jiġi nieqes, l-esponenti xorta waħda ma jieħux lura il-pussess tal-fond imma jkun imġiegħel mill-liġi illi jibda kirja oħra sfurzat mal-qraba kif ingħad.

15. Illi għalkemm il-perjodu oriġinali tal-kirja kien biss għal sena, titħallas kull sena bil-quddiem, din l-istess kirja baqgħet tiġġedded minn sena għall-sena u r-rikorrenti m'għandhom l-ebda dritt jirrifjuta li jġedded din il-kirja u wisq anqas m'għandhom dritt illi jitlob żieda xierqa fil-kera li qeda titħallas ġia la darba dan huwa pprojbit bl-Artikolu 3 u 4 tal-kap 69 tal-liġijiet ta’ Malta, liema preġudizzju huwa għandu jsofri minkejja l-emendi tal-Att X tal-2009.

16. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti qiegħdin jiġu imċaħda mit-tgawdija tal-proprjeta mingħajr ma qed jingħataw kumpens xieraq għat-tehid tal-pussess ta' l-istess fond u dan peress illi l-kera li jitħallsu bl-ebda mod ma hija qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

17. Illi fiċ-ċirkostanzi l-esponenti m'għandhom l-ebda prospett raġionevoli illi huwa jieħdu lura il-pussess tal-fond f’ħajjithom, u dan mhux biss għaliex l-intimat huwa relattivament żgħir fl-eta imma ukoll għaliex saħansittra l-istess kirja tista tintirett lil qraba li jkunu jgħixu miegħu.

18. Illi l-privazzjoni tal-proprjeta' tar-rikorrenti tammonta għal leżjoni tad-dritt tal-proprjeta' kif protetti mill-Kostituzzjoni skond l-Artikolu 37 u l-Konvenzjoni Ewropea għad-drittijiet tal-bniedem kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Protocol 1.

19. Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum jew jieħdu l-pussess lura tal-fond ai termini tal-Artikoli 3 u 4 Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u stante illi dak li effettivament huma jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta li kkumparat mal-valur lokatizzju fuq is-suq huwa ammont irriżorju.

20. Illi dan kollu ġia 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' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjoni nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta Lulju 2015 kif ukoll aktar riċentament fil-kawża Anthony Debono et vs Avukat Generali, deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-8 ta' Mejju 2019.

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

22. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid u l-użufruttwarju għall-użu tal-proprjeta tagħhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid u l-uzufruttwarju li jitterminaw il-kirja tal-inkwilin jikkostitwixxu kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108).

23. Illi inoltre, il-liġi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 għal kirjiet li daħlu fis-seħħ wara l-1 ta' Gunju 1995.

24. Illi l-esponenti lanqas jistgħu jmorru jgħixu fl-imsemmija propjeta u dan minkejja illi huwa propjetarju u l-użfruttwarju rispettivament tal-istess proprjeta li qegħda tinkera għall-somma irriżorju.

25. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, senjatament l-Artikolu 3 u 4. jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tal-esponenti ġia la darba iċaħħad lill-esponenti mit-tgawdija tal-proprjeta li jikkreja sproporzjon u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif ukoll l-applikazzjoni tal Kap 69 hija diskriminatorja kontra l-esponenti ġia la darba bl-amendi bl-Att XXXI tal 1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 ġiet diskrepanza enormi f'dawk li huma d-drittijiet tas-sid għall-kirjiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1 ta' Gunju 1995 u wara u dan bi skur tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja, kif del resto diġa ġie deċiż mill-Qorti Ewropeja 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.

26. Illi l-privazzjoni hija ferm iktar serja billi hemm diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt biss illi sidien oħra li ma krewx il-proprjeta' tagħhom qabel is-sena 1995, ai termini tal-Att XXXI tal- 1995, għandhom id-dritt li jirrifjutaw li jġeddu l-kuntratt lokatizzju meta ż-żmien patwit tal-kirja tiġi fit-tmiem tagħha, u jistgħu anke

jassoġġettaw il-kunsens tagħhom għal kundizzjoni li l-kirja tiżdied, ħaġa reża impossibbli bl-Artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta F'kirjiet li daħlu fis-seħħ qabel l-emendi.

27. Illi għalhekk l-esponenti jħossu li fir-rigward tagħhom qed jiġi miksur l-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u dan billi huma b'mod diskriminatorju qedgħin jiġu privati u mċaħda mit-tgawdija tal-proprjeta' mingħajr ma jingħata kumpens ġust għal dan.

Għaldaqstant ir-rikorrenti jitlobu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi taqta u tiddeċiedi din il-kawża billi:

i. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-opra tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta inkluż imma mhux limitat għall-Artikoli 3 u 4 ta' l-istess Kap u bl-opra tal-Liġijiet viġenti li qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Simon Falzon tal-fond Apparell, Triq il-Fuxa, San Gwann u li qegħdin iċaħdu lill-esponenti milli jirċievu kirja ġusta, wasslu u/jew qegħdin iwasslu għall-vjolazjoni d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u 45 tal Kostituzzjoni.

ii. Tordna u Tagħti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkuż li jiġi dikjarat illi l-intimat ma jistax jibqa jużufruwixxi mill-protezzjoni tal-liġi kif ukoll billi tordna l-iżgumbrament tal-intimat Simon Falzon mill-fond de quo.

iii. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-vjolazjoni minnhom sofferta ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

iv. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

v. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat li minn issa inġunti għas-subizzjoni."

Rat ir-Risposta tal-Intimat Avukat Ġenerali ppreżentata fl-4 ta' Jannar 2021 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

1." Illi in suċċint il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li qiegħed jiġi allegat li bit-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, partikolarment dawk ikkontemplati fil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari l-artikolu 3 u 4 ta' -istess, l artikolu 1531B tal-Kap-16 tal-Liġijiet ta' Malta qiegħdin jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll (l-ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. L-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens li l-intimati Simon Falzon qiegħed jingħata dritt ta' rilokazzjoni indefinita u r-rikorrenti m'humiex jirċievu dħul jew kumpens xieraq

meta wieħed iqis kemm jiswa l-post fuq is-suq u kemm jiswa l-valur li bih jista' jinkera li kieku ma kienx imħares bil-liġijiet speċjali;

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

3 Illi in vena preliminarji r-rikorrenti jridu jġibu l-aħjar prova rigward it-titolu li għandhom fil-fondi mertu ta din il-kawża u ċioé tal-fond Apparell, Triq il Fuxa, San Gwann;

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

5. Illi l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' tehid forzuż tal-proprjeta'. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq tehid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Pero ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa' sid tal-propjeta; tali żvestiment ma sarx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 3 tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qiegħdin jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni madakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud.

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 Ewropeja huwa ben magħruf li l-marġini ta' apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesa' ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli - li żgur mhux il-każ;

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

8. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest principalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetá imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesa' u ċioé mill-aspett tal-proprozjonalitá fid-dawl tar-realtá ekonomika u soċjali tal-pajjiż in generali;

9. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-

rikorrenti, fatt li qiegħed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

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

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

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

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

14. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

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

Rat ir-Risposta tal-Intimat Simon Falzon ippreżentata fil-21 ta' Jannar 2021 li

permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

1.” Illi l-esponenti jirrileva illi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġjaladarba r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad- drittijiet tal-bniedem u libertajiet fundamentali u dan għas-segwenti raġunijiet;

2 Illi preliminarjament, l-esponenti m' huwiex il-leġittimu kontradittur biex iwieġeb għat-talbiet magħmula mir-rikorrenti stante li minn natura tagħhom dawn it-talbiet jistgħu jitressqu kontra l-Gvern jew entiti pubbliċi biss;

3.Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, din l-Onorabbli Qorti għandha tirrifjuta li teżercita' s-setgħat tagħha taħt il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea ai termini tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u tal- provisio tal-artikolu 4(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kapitolu 319) billi r rikorrenti naqsu li jeżawrixxu r-rimedji ordinarji disponibbli lilhom skont il-liġi;

4. Illi fit-tieni lok l-intimat qiegħed igawdi minn kirja illi tibbenefika mill-protezzjoni tal-liġi u matul il-kirja hu dejjem aġixxa skont il-liġijiet viġenti u għalhekk mhux fil-kompitu tiegħu li jwieġeb għat-talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali;

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponenti jeċepixxi l-inapplikabilita' tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss meta s-sid jiġi sfurzat jikkonċedi l-proprjeta' u mhux bħal dan il-każ meta l-fond kien ġie mogħti lill-esponenti b'mod liberu. Illi fatti specie tal-każ odjern ma jittrattawx dwar it-tehid tal-proprjeta iżda fl-agħar ipoteżi dwar limitazzjoni tat-tgawdija tal-proprjeta'. u konsegwentament ma hemm l-ebda leżjoni tal-jeddijiet tar-rikorrenti msemmija fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

6. Illi di fatti r-rikorrenti dejjem aċċettaw u l-esponenti dejjem ħallas il-kera dovuta minnu fl-ammonti stipulati fil-liġi. Barra minn hekk l-esponenti dejjem żamm rapport tajjeb mar-rikorrenti u għalhekk ma jeżistux l-estremi rikjesti mill-liġi sabiex tiġi milqugħa t-talba tas-sidien sabiex dina l-Onorabbli Qorti tordna l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond;

7. Illi l-intimat sempliċiment avvela ruħu mill-fakultajiet tal-liġi viġenti u għalhekk mhux responsabbli li jwieġeb għall-kostituzzjonalita' tal-liġi applikabbli;

8. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost kwalsijasi rimedju li jista' jingħata lir-rikorrenti ma għandu bl-ebda mod jippreġudika r-relazzjoni lokatizzja ta' bejn il-partijiet. Illi subordinatament ir-rimedju ta' kumpens mitlub mir-rikorrenti, jekk din l-Onorabbli Qorti tasal għad-deċiżjoni li huwa mistħoqq, huwa wieħed effettiv u ekwu, pero ir-rimedju ta' żgumbrament mitlub ukoll mir-rikorrenti bla dubju joħloq inġustizzja da parti tal-esponenti;

9. Illi għal raġunijiet fuq esposti u mingħajr ebda preġudizzju għall-premess, il-pretensjonijiet tar-rikorrenti kif dedotti fir-rikors tagħhom għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż;

10. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.”

Rat ir-Risposta ulterjuri tal-Avukat tal-Istat preżentata fil-1 ta' Ottubru 2021 wara li l-Qorti laqgħet it-talba tiegħu b'digriet mogħti fit-28 ta' Settembru 2021, bir-risposta ulterjuri wieġeb is-segwenti;

> **1**. Illi bla ħsara għal dak ġia eċċeppit, 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, r-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. Zieda 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 mehuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejħ ammont li jkun ferm inqas 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 l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;
>
> **2**. Illi konsegwentement u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimat qed jokkupa l-fond in mertu bis-saħha Kapitolu 69 tal Liġijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex 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-dispożizzjonijiet 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-intimat ma jistax jistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tal-11 ta' Jannar 2022 fejn il-kawża tħalliet għal-llum għas-sentenza.

<u>Punti ta' fatti:</u>

Din il-kawża tirrigwarda l-fond 'Apparell', Triq il-Fuxa, San Ġwann.

Jirriżulta li permezz ta' skrittura privata datata 30 ta' Ġunju 1986 (a' fol 15) ċertu Rita Borg f'isimha proprju u bħala mandatarja speċjali ta' ħutha Giuseppe, Giuliano, Antonio, Grazia, Emmanuele u Maria aħwa Sciberras kif ukoll ta' żewġha Giuliano Borg u ta' żewġ ħutha Antonio Fenech u Costantino Sammut, ikkonċediet dan il-fond b'titolu ta' lokazzjoni favur l-Intimat Simon Falzon.

Permezz ta' l-ewwel żewġ klawżoli ta' dan il-ftehim, ġie dikjarat li l-fond "*qed jinkera bħala dekontrollat*" għall-ammont ta' LM80 fis-sena li jibda jgħodd mill-1 ta' Lulju 1986.

L-Intimat Simon Falzon għadu jirrisjedi fil-fond in kwistjoni sal-lum hekk kif jirriżulta mir-risposta tiegħu a' fol 26.

Ir-rikorrenti isostnu li l-inkwilin Intimat baqa' jokkupa il-fond ope legis b'titolu ta' kera bis-saħħa tal-artikolu 3 u 4 tal-Kap. 69 (ara premessa numru 7 u t-talbiet fir-rikors promotur).

Ma ġiex preżentat in atti ċ-ċertifikat tad-dekontroll.

Punti ta' Liġi:

Qabel ma din il-Qorti tikkonsidra it-talbiet Attriċi, għandha l-ewwel tikkonsidra l-effetti ġuridiċi fuq dawn il-proċeduri fid-dawl tad-dikjarazzjoni magħmula fl-iskrittuat ta' kiri tat-30 ta' Gunju 1986 u preċiżament klawsola 1. Il-partijiet jiddikjaraw li dan il-post qiegħed ikun mikri bħala wieħed dekontrollat stante li huwa ġdid. Di fatti jiddikjaraw li -propjetarji diġa; kienu inizjaw il-proċedura għad-dekontroll.

<u>Konsiderazzjonijiet:</u>

Il-Qorti se tibda billi tikkonsidra l-liġi applikabbli li għandha tirregola l-kera tal-fond mertu tal-kawża odjerna.

Ir-Rikorrenti jsostnu li l-kirja li jgawdi l-Intimat hija waħda protetta bil-liġi taħt il-Kap. 69. Il-Qorti tifhem li r-Rikorrenti qed jibbażaw din l-affermazzjoni tagħhom fuq il-fatt li l-kirja in kwistjoni hija waħda volontarja u mhux waħda sfurzata bid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap. 158.

Kif madanakollu jemerġi mill-iskrittura lokatizzja tat-30 ta' Ġunju 1986, il-fond in kwistjoni inkera bħala fond dekontrollat. Għaldaqstant dan il-ftehim volontarju ta' kera hemm kontrattat bejn l-Intimat Simon Falzon u l-awturi tar-Rikorrenti huwa eskluż mill-operat u l-effetti tal-liġijiet speċjali tal-kera, jiġifieri mil-Kap. 69 u mill-Kap. 116 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan għaliex il-fond in kwistjoni ġie dikjarat bħala wieħed dekontrollat ai termini tal-artikolu 3 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Hekk kif jiddisponi l-artikolu 5 tal-Kap. 158, "*id-disposizzjonijiet tal-Ordinanzi dwar il-Kera ma għandhom jgħoddu għal ebda dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll mill-ġurnata li fiha d-dar tkun reġistrata skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 3*".

Skont l-istess skrittura lokatizzja, l-fond inkera bħala dekontrollat "*peress li l-proprjetarji ġja inizjaw il-proċeduri sabiex jiddekontrollaw l-istess fond*". Dan ifisser li l-kirja tal-fond in kwistjoni hija regolata mil-Kap. 158, preċiżament mill-artikolu 5. Din il-Qorti diġa' kellha opportunita' tippronunzja ruħha f'dan ir-

rigward **f'Sentenza tas-26 ta' Ġunju 2020, fl-ismijiet Paul Farruġia vs Avukat Ġenerali et** u dik deċiża **fl-1 ta' Marzu 2022 fl-ismijiet Giovanna sive Jeanette Pocock vs Mario Camilleri et.**

Dan qiegħed jingħad, għaliex il-protezzjoni li tagħti l-liġi hija imnissla minn artikoli 5(3) tal-Kap 158 tal-liġijiet ta' Malta u mhux direttament mill-artikoli ta' Kap 69 tal-liġijiet ta' Malta. Għalhekk, jekk qatt, huwa l-artikolu tal-ewwel liġi, li jikser id-drittijiet fundamentali u mhux it-tieni liġi, anke jekk din tissemma' fl-artikolu inkwistjoni.

Il-Qorti għalhekk sejra tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-Intimat Avukat tal-Istat u l-ewwel eċċezzjoni tal-inkwilin Intimat, għalkemm għal raġunijiet diverżi. Ladarba l-ilment kostituzzjonali huwa bbażat fuq applikazzjoni ħażina tal-liġi, il-Qorti hija prekluża milli tqis it-talbiet tar-Rikorrenti. Hija għaldaqstant sejra tiċħad l-ewwel talba għall-applikazzjoni tal-artikoli 3 u 4 tal-Kap. 69. Konsegwentement tiċħad ukoll it-talbiet rimanenti tal-promotur tal-ġudizzju.

<u>Decide:</u>

Għaldaqstant u għar-raġunijet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi;

Tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-Intimat Avukat tal-Istat.

Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-inkwilin Intimat.

Tiċħad it-talbiet attriċi.

Bl-ispejjeż jitħallsu mir-Rikorrenti.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur