PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR.ROBERT G. MANGION

ILLUM 29 TA' SETTEMBRU, 2022

Kawza Numru: 6K

Rik. 30/2020 RGM

Doreen Azzopardi (K.I. nru. 210668(M) u

Rita Carbonaro (K.I. nru. 536254(M))

Vs.

L-Avukat tal-Istat

Charles Grima (K.I. nru. 56748(M) u

Assumpta Grima (K.I. nru 347120(M))

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors ta' Doreen Azzopardi et.** pprezentat fil-11 ta' Frar, 2020 li permezz tieghu ppremettiet u talbet is-segwenti:

1. Ir-rikorrenti huma sidien tal-propjetà ossia t-terran mingħajr numru, bl-isem ta' "San Ġorġ", fi Triq Lord Lloyd, il-Ħamrun.

2. Din il-proprjetà kienet ġiet mixtrija minn ċertu Domenico Carbonaro fis-27 ta' Ġunju 1967. ('A'). Is-Sur Carbonero miet intestat fil-21 ta' Diċembru 1995, u ħalla bħala werrieta universali tiegħu lill-bintu r-rikorrenti Doreen Azzopardi, soġġett għall-użufrutt favur martu r-rikorrenti Rita Carbonaro ('B').

3. Dan il-fond ilu għal żmien twil miżmum b'kirja, oriġinarjament minn Emanuel Grima (illum mejjet) u martu l-intimata Assumpta Grima. Eventwalment, ġie rikonoxxut fil-kirja s-Sur Charles Grima, binhom, li għadu jokkupa l-fond sal-lum. Dawn l-inkwilini żammu u jżommu l-fond b'kirja protetta taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, tintitola lis-sidien rikorrenti jirċievu kera fis-somma ta' €217.50, liema rata tiżdied biss kull tliet snin u limitatament skont l-indiċi tal-inflazzjoni provduti mill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

4. Il-protezzjoni li jgawdu l-inkwilini jinkludu provedimenti fil-liġi li jċaħħdu lis-sidien rikorrenti milli jieħdu l-pussess lura tal-propjetà, b'dana li huma sfurzati jibqgħu jaċċettaw rilokazzjoni wara rilokazzjoni tal-kirja – b'mod perpetwu – u b'massimu ta' kera li tiżdied biss limitatament kif ipprovdut mill-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-kera perċepita llum, u anke qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, hija baxxa ferm u 'l bogħod minn dawk li r-rikorrenti setgħu u jistgħu jiksbu fis-suq miftugħ, kieku ma hemmx l-liġi li tipprevjeni dan.

5. Il-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu

16 tal-Liġijiet ta' Malta, u tal-Att X tal-2009, jikkreaw żbilanċ qawwi u nuqqas ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sidien (ir-rikorrenti) u dawk tal-inkwilina (l-intimati Grima), stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk tali żbilanċ jilledi l-jeddijiet tar-rikorrenti kemm taħt l-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, kif ukoll l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u kif ukoll l-artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan l-istat ta' fatt kien fis-seħħ kemm qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, u kif ukoll wara, u għadu fis-seħħ sal-lum.

6. Il-livell baxx ta' kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura ta' propjetà, in-nuqqas ta' salvagwardja proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawk l-aħħar deċimi u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

7. Ir-rikorrenti ma għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-ħtiġijiet tal-Konvenzjoni Ewropea, stante l-fatt li huma ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum u anke minħabba li effettivament jistgħu biss jirċievu dak l-ammont kif limitat bl-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

8. Dawn id-dispożizzjonijiet ta' kontroll tal-kirja huma interferenza mhux ġustifikata fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u b'hekk jilledu l-jeddijiet tal-mittenti kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Protokol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll l-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni.

9. Din il-Qorti kif ukoll il-Qorti Kostituzzjonali u l-Qorti Ewropea pronunzjaw ruħhom dwar din il-materja diversi drabi. F'din il-kawża l-esponenti qegħdin jagħmlu s-solita talba għall-

kumpens biex jiġu rimedjati l-leżjonijiet passati. Qiegħda ssir ukoll talba għall-iżgumbrament biex tramite din l-Onorabbli Qorti, l-esponenti jingħataw rimedju minn hawn 'il quddiem u ċioè billi jottjenu l-iżgumbrament tal-intimata malli din tinstab illi qiegħda tokkupa l-fond taħt kirja leżiva u allura b'hekk invalida u mingħajr effett. Issir riferenza għal dak li ntqal fil-każ tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet ta' Portanier vs Malta (App No. 55747/16), li idderiġiet il-qrati Maltin jagħtu rimedju verament effettiv, bla ma s-sidien ikollhom għalfejn jagħmlu proċeduri dupplici biex jottjenu solljev għal-jeddijiet tagħhom. Dan, anke fid-dawl tal-fatt li fl-istess każ intqal illi ħlas ta' kumpens jista' ma jkunx biżżejjed biex jindirizza vjolazzjoni taħt il-Konvenzjoni. Huwa għalhekk illi r-rikorrenti qegħdin jitolbu ir-rimedju ta' żgumbrament, naturalment apparti l-kumpens.

Għaldaqstant, jgħidu l-intimati 'l għaliex ma għandhiex din l-Onorabbli Qorti jogħġobha, salv kull dikjarazzjoni jew ordni oħra meħtieġa:

1. Tiddikjara illi l-intimati Charles u Assumpta Grima qegħdin iżommu l-fond riferut hawn fuq b'kirja taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Tiddikjara illi għar-raġunijiet fuq spjegati, u għal dawk li se jirriżultaw fil-provi, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, kif ukoll fl-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u kif ukoll fl-artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

3. Tiddikjara konsegwentement illi, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 huma nulli u bla effett, erga omnes, jew inkella fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet ir-rikorrenti u Grima.

4. Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa;

5. Tiddikjara illu b'konsegwenza tat-talbiet preċedenti, l-intimati Grima m'għandhom l-ebda titolu validu fil-liġi li jtihom il-jedd ikomplu jokkupaw l-proprjetà ossia t-terran mingħajr numru, bl-***isem ta' "San Ġorġ", fi Triq Lord Lloyd, il-Ħamrun.***

6. Tordna b'hekk lill-intimati Grima sabiex jiżgumbraw mill-proprjetà indikata, u dana billi jivvakawha u jagħtu lura l-pussess sħiħ tagħha lir-rikorrenti, u tagħti terminu qasir perentorju għal dan il-għan;

7. Tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom huma/huwa responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti minħabba t-telf ta' kontroll, użu u t-tgawdija tal-propjetà de quo, u l-kumpens dovut lilhom, u tillikwida l-kumpens/d-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, u tordna lill-intimati jew min minnhom iħallsu dik is-somma hekk likwidata;

8. Tagħti kull rimedju u/jew provvediment ieħor meħtieġ.

Bl-imgħax legali fejn applikabbli, bl-ispejjeż kontra l-intimati.

Rat **ir-Risposta tal-Avukat tal-Istat** ipprezentata fis-6 ta' Mejju, 2020 fejn jinghad kif gej:

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali taghhom u dan billi qed jiġu mċaħħdin mit-tgawdija tal-proprjeta' senjatament il-fond "San Gorg", Triq Lord Llyod, Il-Hamrun, Malta" mingħajr ma qed jingħataw kumpens adegwat. Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu illi din l-Onorabbli Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 jilledu d-drittijiet fundamentali taghhom kif protetti mill-artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, kif ukoll qiegħed jitolbu kumpens għall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija allegatament sofferti minnhom.

1. Illi r-rikorrenti jridu iġibu prova li huma tassew suġġetti għal kirja li hija regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Illi subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-mertu, l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għaldaqstant għandhom jiġu miċħuda;

3. Illi r-rikorrenti ma jistawx jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru sidien tal-proprjeta' in kwistjoni u jekk jirriżulta illi r-rikorrenti akkwistaw il-proprjeta' in kwistjoni meta l-kirja kienet diġa' fis-seħħ, l-esponent jeċepixxi illi r-rikorrenti kienu ben konxji tal-protezzjoni li jagħtu l-provedimenti tal-Kap. 69 lill-inkwilini u għalhekk ma kien hemm l-ebda intervent leġislattiv li ma kienux edotti minnu, u r-rikorrenti minn jeddhom assoġġettaw ruħhom għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

4. Illi safejn ir-rikorrenti qeghdin jattakkaw t-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fuq is-saħħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, it-talbiet tar-rikorrenti huma wkoll irreċevibbli fit-termini tal-artikolu

47(9) tal-istess Kostituzzjoni *stante* illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien fis-seħħ qabel Marzu 1962 u għaldaqstant din il-liġi ma tistax tkun soġġetta għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

5. Illi inoltre safejn ir-rikorrenti qeghdin jattakkaw t-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fuq is-saħħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni dan ma jistax jiġi mistħarreġ u dan peress illi skont l-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta', li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

6. Illi fi kwalunkwe każ ir-rikorrenti ma ġarrbu l-ebda ksur tal-jedd taghhom għat-tgawdija ta' ġidhom taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid forżuz tal-proprjeta'. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forżuz, persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta'. Pero' dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha taghhom fuq il-ġid in kiwstjoni;

7. Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għandu jingħad li skont il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Sewwasew fil-każ tagħna, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandu (i) għan leġittimu għax joħroġ mill-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għaliex irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni; u (iii) jżomm

bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-inkwilin u tal-poplu b'mod ġenerali. Jiġi b'hekk, li l-esponent ma jarax kif il-Kap. 69 għandu jitqies li jmur kontra l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

8. Illi llum bid-dħul tal-emendi l-ġodda fl-2009 fil-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera li r-rikorrenti jistghu ddaħħlu mhux ser tibqa' staġnata għal dejjem iżda ser togħla kull <u>tliet snin</u> b'mod proporzjonali skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi minn dan jirriżulta wkoll illi bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 il-pożizzjoni tar-rikorrenti ġiet miljorata minn dak meta saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgux jallegaw ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha;

9. Illi fir-rigward tal-allegat nuqqas ta' rimedju effettiv, l-esponent isostni illi bl-intavolar ta' dawn il-proceduri kostituzzjonali u konvenzjonali ir-rikorrent stess qed jirrikonoxxi li s-sistema Maltija tipprovdi ghal rimedju domestiku li huwa effettiv. Li kieku ma kienx hekk ir- rikorrenti ma kienux ser joqghodu jiftħu dawn il-proceduri.

10. Illi għal dak li jirrigwarda l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan ukoll mhuwiex applikabbli minħabba li l-imġieba diskriminatorja allegata mir-rikorrenti ma ġietx impoġġija taħt waħda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li għalihom jirreferi l-artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni;

11. Illi fir-rigward tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jissottometti illi dak li qed jilmentaw minnhom r-rikorrenti ma jiffigura mkien fil-parametri ta' protezzjoni minn trattament diskriminatorju kif sanċit minn dan l-artikolu;

12. Illi miżjud ma' dan, u dan jgħodd kemm għad-dispożizzjoni tal-Kostituzzjoni kif ukoll għal dik tal-Konvenzjoni Ewropea, huwa

manifest li l-liġijiet li qed jiġu attakkati mir-rikorrenti, japplikaw indiskriminatament għal kull kirja. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistghux jargumentaw li ġew żvantaġġati meta mqabbla ma ħaddieħor għaliex dak il-ħaddieħor qiegħed jiġi trattat eżattament bħalhom;

13. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti. Di fatto il-Qrati Nostrana tennew kemm il-darba illi m'hemmx lok illi dina l-Onorabbli Qorti fil-vesti taghha tordna l-izgumbramenti tal-inkwilini u dan kif ser jigi pruvat ampjament fil-mori tal-proceduri odjerni;

14. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra taghhom.

Rat ir-**Risposta ulterjuri tal-Avukat tal-Istat** pprezentata fis-7 ta' Lulju 2021 li taqra kif ġej:

1. Illi bla ħsara għal dak ġia eċċeppit, mal-miġja tal-**artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti ma jistghux iżjed jilmentaw dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti jistghu 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' ħwejjġhom, jigbed lejhom 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 jistghu 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-intimati qed jokkupaw l-fond in mertu bis-saħħa **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-

3. 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-intimati ma jistghux jistriehu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

Rat ir-**Risposta ta' Charles Grima u Assumpta Grima** ipprezentata fil-11 ta' Mejju, 2020 fejn jinghad kif gej:

1. Illi preliminarjament jigi rilevat, purament ghal skopijiet ta' kjarezza, li Domenico Carbonaro biegh lil Charles Carbonaro skond l-att ta' bejgh tas-27 ta' Gunju 1967;

2. Illi hemm qbil li Assumpta Grima u binha Charles Grima jiddetjenu t-terran 35, San Gorg, Triq Manwel Magri, Hamrun, b'titolu ta' kera, liema kirja hija protetta, fejn il-kera tithallas regolarment, anke permezz ta' cedoli peress li r-rikorrenti mhux qed jaccetaw il-kera minghand l-esponenti;

3. Illi l-esponenti qed jipprevalixxu ruhhom mill-ligijiet tal-pajjiz li ilhom fis-sehh ghal zmien twil. Ir-rikorrenti qed jattakkaw il-ligi, specifikatament il-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Att X ta' l-2009, u l-Art 1531 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta – l-esponenti m'ghandom l-ebda kontroll fuq dan;

4. Illi r-rikorrenti ghandhom jiccaraw it-talba taghhom fis-sens jekk huma qeghdin jattakkaw il-fatt li l-ligi, skond huma, ma taghtix valur reali tal-kirja li ghandha tithallas lilhom, JEW jekk qeghdin jattakaw il-fatt li l-ligi tilledi d-drittijiet fundamentali taghhom *inter alia* tad-dritt tal-propjeta. Dan jinghad fid-dawl li r-rikorrenti jistghu jkunu soddisfatti jekk, dejjem fil-fehma taghhom, il-valur lokatizzju ikun wiehed gust – u konsegwentament ma jkun hemm ebda lezzjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom. Ghalhekk jigi eccepit li dan il-punt ghandhu jigi ccarat;

5. Illi minghajr pregudizzju ghas suespost, ir-rikorrenti ghandhom jippruvaw kif l-Art 1 tal-Protokol numru 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja qieghed jigi miksur meta l-istess Protokol jipprovdi li Stat jista jaghmel ligijiet li jirregolaw l-uzu tal-propjeta fl-interess nazzjonali;

6. Illi jinkombi fuq ir-rikorrenti jgibu l-provi dwar kif d-drittijiet taghhom qed jigu lezi skond l-Art 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja u l-Art 37 [Protezzjoni minn privazzjoni ta' proprjetà bla kumpens] u l-Art 45 [Protezzjoni minn diskriminazzjoni minħabba razza, eċċ];

7. Illi l-esponenti jeccepixxu li t-talba li l-Kap 69, l-Att X ta' l-2009, u l-Art 1531C tal-Kap 16 huma nulli ma tistax tirnexxi peress li tista' tigi maghmula fir-rigward tar-relazzjoni guridika bejn il-partijiet f'kawza, altrimenti tibqa' fis-sehh ghal ghanijiet ohra;

8. Illi l-esponenti jeccepixxu li huma ghandhom titolu validu ta' kirja u jinkombi fuq ir-rikorrenti li jgibu l-provi ghaliex l-esponenti m'ghandhomx titolu validu ta' kera tat-terran 35, San Gorg, Triq Manwel Magri, Hamrun, meta *inter alia* ghal snin twal huma accetaw il-hlas tal-kirja;

9. Illi l-esponenti jeccepixxu li m'ghandhomx jigu zgumbrati mid-dar taghhom stante li huma ma kisru l-ebda ligi jew kundizzjoni lokatizzja. *In oltre* umilment u bir-rispett jissottomettu li ghalkemm din il-Qorti ghandha setghat wesghin ta' rimedju li tista' taghti f'kaz li ssib ksur ta' jedd fundamentali, mhuwiex il-kompitu taghha f'kawza bhal din li tordna l-izgumbrament billi ordni ta' zgumbrament jista' jkun tehtieg il-konsiderazzjoni ta' fatturi ohra li ma humiex il-meritu tal-kwistjoni kostituzzjonali u ghalhekk ma humiex fil-kompetenza ta' din il-Qorti;

10. Illi l-esponenti ma kkawzaw l-ebda danni lir-rikorrenti, fejn dejjem hallsu l-kera, u konsegwentament huma m'ghandhomx jigu ordnati jhallsu kumpens lir-rikorrenti;

Rat il-provi mressqa mill-partijiet;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Axisa ppreżentat fis-7 ta' Marzu 2022;

Rat ir-risposti tal-perit tekniku, għad-domandi in eskussjoni magħmula mill-intimati Grima, ppreżentati fl-20 ta' April 2022;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi preżentata fit-23 ta' Ġunju 2022, in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fl-24 ta' Ġunju 2022 u n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati Grima tad-9 ta' Awissu 2022;

Rat li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Fatti.

Ir-rikorrenti Doreen Azzopardi hija sid il-fond numru 35, 'San Ġorġ', Triq Manwel Magri ġia Triq Lord Lloyd, Ħamrun, li dwaru r-rikorrenti Rita Carbonaro tgawdi l-użufrutt. L-intimati Grima huma l-inkwilini. Din il-kirja taf il-bidu tagħha fl-1 ta' Lulju 1979 meta kien inkera lid-defunt Emanul Grima, ir-raġel tal-intimata Assumpta Grima. L-intimat Charles Grima huwa binha.

Il-kirja viġenti hija protetta bis-saħħa tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 il-kirja llum hija fis-somma ta' €217.50 fis-sena.

Ir-rikorrenti intavolaw il-kawża odjerna għaliex isostnu illi bil-kera perċepibbli skond il-liġi id-dritt konvenzjoniali tagħhom protett bl-Artikolu 1 tal-Protokoll nru 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll bl-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u bl-artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta qed jiġi miksur.

Eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat.

L-ewwel eċċezzjoni ta' natura preliminari tal-Avukat tal-Istat hija fis-sens li r-rikorrenti jeħtiġilhom iġibu l-aħjar prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà in kwistjoni.

Mar-rikors promotur ir-rikorrenti ppreżentatw kopja tal-kuntratt tal-akkwist tas-27 ta' Ġunju 1967 li permezz tiegħu missier ir-rikorrenti Doreen Azzopardi kien xtara il-fond in kwistjoni. Ir-rikorrenti resqu wkoll dikjarazzjoni tan-Nutar Dr Annalise Caruana datata 6 ta' Frar 2020 li permezz tagħha tiċċertifika illi Doreen Azzopardi hija l-unika wild ta' missierha Carmelo Carbonaro u li meta Carmelo Carbonaro miet intestat fil-21 ta' Diċembru 1995 l-uniku eredi universali tiegħu hija l-istess rikorrenti Doreen Azzopadi, filwaqt li l-użufrutt fuq l-istess fond iddevolva fuq martu, ir-rikorrenti Rita Carbonaro nee' Borg.

L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll li jeħtieġ li tinġieb prova tal-ftehim tal-kirja tal-fond mertu tal-kawża.

B'nota tal-1 ta' Diċembru 2020 l-intimati Grima, fuq talba tar-rikorrenti, eżebew kopja tal-ktieb tal-kera (riċevuti) mill-1 ta' Lulju 1979 'il quddiem. L-ewwel riċevuta ta' kera dwar il-fond de quo hija f'isem Emanuel Grima, missier u r-raġel rispettivament tal-intimati Grima. L-aħħar riċevuta tal-kera hija datata l-1 ta' Ġunju 2012; peress li jidher li minn hemm 'il quddiem il-kera ma baqgħatx tiġi aċċettata u bdiet tiġi depożitata taħt l-awtorita' tal-qorti.

Jirriżulta għalhekk mill-atti li r-rikorrenti Dorren Azzopardi hija sid il-fond de quo mentri r-rikorrenti Rita Carbonaro hija l-użufrutwarja, liema titoli jagħtuhom il-jedd li jitolbu l-ħarsien tal-jeddijiet fundamentali tagħhom. Jirriżulta wkoll li l-intimati Grima huma l-inkwilini tal-istess fond.

Ikkunsidrat;

Mertu

Ir-rikorrenti jilmentaw illi bil-kirja fuqhom forzata in forza tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16l, qed jiġi leż id-dritt fundamentali u konvenzjonali tagħhom protett b'Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi li

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.

Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

Ir-rikorrenti isostnu li l-Kapitolu 69 u l-Att X tal-2009 iċaħduhom mid-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-possediment kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni sew għaliex jagħmluha kważi mpossibbli li jirriprendu l-pussess effettiv tal-fond mertu tal-kawża in vista li l-liġi tagħti dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Grima; sew għaliex il-liġi attakkata timpedixxi lis-sidien milli jitolbu mingħand l-inkwilinat forzat fuqhom kera ġusta.

Min-naħa l-oħra l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jagħti lil persuna protezzjoni sew mit-teħid tal-pussess ta' ħwejjiġha sew protezzjoni tat-tgawdija ħielsa ta' ħwejjiġha.

Huwa paċifiku illi artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih tliet regoli:

L-ewwel regola tistabilixxi d-dritt li kull persuna (kemm fiżika u kif ukoll morali) tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet.

It-tieni regola trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku u bla ħsara ta' kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta' dritt internazzjonali.

It-tielet regola trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi,

kontribuzzjonijiet jew pieni. (**Catherine Cauchi vs l-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim' Awla fl-14 ta' Jannar 2021).

Huwa wkoll paċifiku illi għalkemm il-Konvenzjoni tippermetti li l-Istat jieħu bil-forza mingħand l-individwu il-ġid jew it-tgawdija ta' dak il-ġid għal għanijiet pubbliċi, dan jibqa' dejjem l-eċċezzjoni għar-regola tad-dritt għat-tgawdija ħielsa tal-ġid filwaqt li jeħtieġ li anke f'dawk iċ-ċirkostanzi jinstab bilanċ bejn l-interessi tas-soċjeta' in ġenerali u d-drittijiet tal-individwu milqut b'dik l-azzjoni tal-Istat.

Għalhekk, meta l-Istat jgħaddi liġijiet li jċaħdu lis-sid mit-tgawdija paċifika ta' ħwejġu, mhux biżżejjed illi jkun qed jaġixxi fil-parametri tal-liġi u bi skop li tgawdi s-soċjeta' in ġenerali. Ikun jonqos u meħtieġ li sabiex jiġi evitat ksur tal-Konvenzjoni, min ikun ġie drastikament imċaħħad kontra r-rieda tiegħu mit-tgawdija ħielsa ta' ħwejġu jingħata kumpens adegwat, kumpens intiż sabiex jagħmel ġustizzja mal-vittma tal-leżjoni tad-dritt fundamentali u li jinnewtralizza sakemm possibbli id-dannu konsegwenzjali soffert.

Il-konsiderazzjonijiet fuq din it-tema legali dejjem jaslu fil-punt fejn irid jiġi evalwat jekk bil-liġi attakkata li tkun ħolqot indħil fit-tgawdija mis-sid tal-proprjeta' tiegħu, inżammx dak il-bilanċ proverbjali bejn l-interessi tas-soċjeta' in ġenerali u l-interessi tas-sid milqut b'dik il-liġi.

Dan il-bilanċ jinżamm jekk il-liġi tissodisfa l-kriterju ta' proporzjonalità li jagħmel ġustizzja ma' min ikun qiegħed kontra l-volonta tiegħu jiġi mċaħħad mit-tgawdija libera ta' ħwejġu.

Bilanċ u Proporzjonalità

Fir-rigward tal-ilment konvenzjonali mertu ta' din il-kawża; il-proporzjonalità tintlaħaq biss jekk jinstab illi l-liġi attakkata tipprovdi lis-sidien imċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom, kumpens adegwat illi jinnewtralizza sa fejn possibbli l-indħil fit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll l-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropeja għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li:

> *"Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph,*

recognizes that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten-Czapska v Poland)."[1]

Dwar l-interess pubbliku, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ta' **James v. Ir-Renju Unit** (21 ta' Frar 1985) spjegat:

"*46. Because of their direct knowledge of their society and its needs the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is "in the public interest". Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment both of the existence of a problem of public concern warranting measures of deprivation of property and of the remedial action to be taken (see, mutatis mutandis, the Handyside judgment of 7 December 1976,Series A no. 24, p. 22, para. 48). Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a certain margin of appreciation. Furthermore, the notion of "public interest" is necessarily extensive. In particular, as the Commission noted, the decision to enact laws expropriating property will commonly involve consideration of political, economic and social issues on which opinions within a democratic society may reasonably differ widely. The Court, finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, will respect the legislature's judgment as to what is "in the public interest" unless that judgment be manifestly without reasonable foundation. In other words, although the Court cannot substitute its own assessment for that of the national authorities, it is bound to review the contested measures under Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1) and, in so doing, to make an inquiry into the facts with reference to which the national authorities acted.*"

[1] **Hutten-Czapska v. Poland** (Appl. Nru. 35014/97) deċiża fid-19 ta' Ġunju 2006.

Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u għalhekk il-każ għandu jiġi kunsidrat taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-istess Protokoll.

Iżda sabiex l-indħil tal-Istat ma jiksirx il-Konvenzjoni hemm bżonn li l-indħil ikun legali, magħmul fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ bejn l-interess ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.

Is-silta li ssegwi tiġbor fiha l-eżerċizzju sħiħ li għandha tagħmel il-Qorti qabel ma tiddikjara seħħitx leżjoni jew le:

> "*56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative,* ***administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151).***"[2]

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ odjern il-Qorti hi tal-fehma illi Kapitolu 69 inkluż l-emendi bl-Att X tal-2009 ħolqu indħil sproporzjonat fuq id-drittijet tar-rikorrenti għaliex kif ser naraw aktar 'l isfel, baqgħu jġorru għal ħafna snin piż finanzjarju kbir meta l-valur

[2] **Bradshaw and Others v. Malta**, Appl. Nru. 37121/15, deċiża 23 ta' Ottubru 2018. Ara wkoll **Zammit and Attard Cassar v. Malta,** Appl. Nru. 1046/12, deċiża 30 ta' Lulju 2015.

lokatizju tal-fond baqa' regolarment jiżdied filwaqt li l-kera mħallsa mill-inkwilin skont il-liġi attakkata hija kera baxxa ħafna li bl-ebda mod ma tista' titqies li tagħmel tajjeb għaċ-ċaħda forzata fuq is-sidien tat-tgawdija ta' ħwejjiġhom.

Dan iwassal lill-Qorti għall-konklużjoni li fil-kawża odjerna, bl-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Kapitolu 69 kif kienu viġenti sal-31 ta' Mejju 2021 (qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021) u tal-Kapitolu 16 r-rikorrenti u l-ante kawża qua sidien ġarrew piż eċċessiv u sproporzjonat.

Kif tajjeb ġie ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjoni fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs. Miriam Pace et** (Rik Kost 68/2019) fis-6 ta' Ottubru 2020, l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolu bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ[3] fil-Kodiċi Ċivili dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħu jkunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena fiż-żmien rilevanti kienet tammonta għal €217.50, b'mod li kien 'l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-propjetarju ta' ħwejġu.

Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "*Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni".* Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "*illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti.*"[4]

Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti billi dawn l-emendi ma kinux biżżejjed ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minħabba r-

[3] "(1) Għall-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-1 ta' Jannar, 2010 għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont:

Iżda fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita.

(2) F'kull każ imsemmi fis-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni skont l-Artikolu 13 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2013."

[4] **Carmel sive Charles Sammut et vs. Maria Stella Dimech et** (Rik Kost 161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021.

restrizzjoni kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4 (b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021.

Meta ġiet intavolata din l-azzjoni l-awment kontemplat fil-liġi ma kienx biżżejjed sabiex joħloq il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess tas-sidien u dak tal-pubbliku in ġenerali.

In oltre b'referenza għall-eċċezzjonijiet u osservazzjonijiet tal-Avukat tal-Istat fejn bl-introduzzjoni tal-Artikolu 4A fil-Kapitolu 69 kif ġie promulgat bl-Att XXIV tal-2021, is-sid jista' jitlob l-iżgumbrament tal-inkwilin jew l-awment tal-kera, din il-Qorti tikkunsidra li bħal l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158, l-Artikolu 4A jagħti l-possibilità lil kull persuna li qiegħda fl-istess sitwazzjoni tar-rikorrenti, li titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera tiffissa l-kera f'ammont li jkun sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, bil-possibilità wkoll li l-Bord jaċċetta d-dħul ta' kundizzjonijiet ġodda li jirregolaw dan il-ftehim ta' kirja kif ukoll li jiġi revedibbli kull sitt (6) snin. Il-Bord huwa obbligat jagħmel test tal-mezzi sabiex jara jekk l-inkwilin jissodisfax il-kriterji sabiex ikompli fil-kirja jew le.

Din il-Qorti tikkonsidra iżda li r-rimedji mogħtija f'dan l-artikolu saru disponibbli għas-sidien mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem u ċioe minn meta daħlu fis-seħħ l-emendi u għalhekk ma jindirizzax allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun seħħ anteċedentement. Din il-Qorti tqis ukoll li l-Artikolu 4A ma joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li r-rikorrenti kienu jinsabu fiha qabel l-introduzzjoni tal-imsemmi artikolu.

Kien jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna qabel ġew introdotti l-emendi bl-Att XXIV tal-2021 għaliex il-kumpens li s-sidien kienu qegħdin jirċievu sabiex l-intimati Grima jibqgħu joqgħodu fil-fond proprjetà tar-rikorrenti kien baxx wisq. Il-liġi, qabel l-emendi li ġew promulgati bl-Att XXIV tal-2021 ma kienet tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrenti.

Għalhekk il-prinċipju tal-proporzjonalità ma kienx qiegħed jinżamm fil-konfront tar-rikorrenti bil-konsegwenza li kien qiegħed jiġi leż id-dritt fundamentali tagħhom għall-protezzjoni kif sanċit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Il-Qorti tikkunsidra li in vista tal-emendi ricenti li ġabu aktar titjieb fl-eżerċizzju tad-drittijiet tas-sidien bħar-rikorrenti, ir-rimanenti parti tal-ewwel talba tar-rikorrenti timmerita li tiġi milqugħa safejn hija mibnija fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u dan għall-perjodu sa qabel l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 permezz tal-Att XXIV tal-2021.

Ikkunsidrat;

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

Fl-ewwel talba tagħhom ir-rikorrenti qed jitolbu wkoll dikjarazzjoni illi in vista ta' dak minnhom premess qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Fir-raba' eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li skont l-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux jimpatta fuq it-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69. Fl-ħames eċċezzjoni l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi t-talbiet tar-rikorrenti ma jistgħux jiġu mistħarrġa sakemm jirreferu għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li skont l-artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta' li sseħħ fil-kuntest ta' kirja. Fis-sitt eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jsib applikazzjoni biss fil-każ ta' teħid forzuz.

L-**Artikolu 47 (9)** tal-Kostituzzjoni jipprovdi :

> **47.** (9) Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi

li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –

(a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;

(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;

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

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

In tema legali ssir referenza għal sentenza mogħtija riċentement mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Anthony Muscat pro et noe vs. Elizabeth Farrugia et** (Rik Kost 14/2000) deċiża fis-26 ta' Mejju 2021 fejn ikkunsidrat li għalkemm id-dispożizzjonijiet relevanti tal-Kodiċi Ċivili u tal-Kapitolu 69 kienu mdaħħla, emendati jew sostitwiti b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk il-każ tal-lum ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Il-Qorti Kostituzzjonali fl-imsemmija sentenza ikkwotat minn sentenza oħra tagħha fl-ismijiet **Charles Bonello vs. Il-Kummissarju tal-Pulizija et** tat-23 ta' Novembru 2020 fejn kienet osservat li

"i. L-Art. 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` li kull xorta li tkun" ma jista' jittieħed jekk mhux inter alia bi ħlas ta' kumpens xieraq. Id-dritt ta' sid li jkollu l-pussess materjali u mhux biss pussess legali huwa interess fuq proprjeta`. B'hekk hu imħares taħt l-art. 37 minkejja li s-sid ma ġiex imċaħħad minn kull interess fil-proprjeta`.

ii. "Il-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 li pero` ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-Art. 47(9).

iii. "L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi 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 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).....". It-tiġdid tal-kirja seħħ bis-saħħa ta' liġi li kienet fis-seħħ qabel l-1962, ċioe` L-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini li daħlet fis-seħħ bl-Ordinanza XXI tal-1931. Għalhekk hu mħares mill-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għaldaqstant mhuwiex milqut minn Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

iv. "Għalkemm hu minnu li l-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, pero` ma kellhomx l-effetti li jissemmew fil-paragrafi (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni".[5]

Applikata l-ġurisprudenza rilevanti għall-eċċezzjoni *rationae temporis*, tqis illi d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 huma protetti bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Ghalhekk ma tistax tigi avvanzata mir-rikorrenti pretensjoni ta' vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Fiċ-ċirkostanzi l-Qorti sejra tilqa' r-raba eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, u fid-dawl ta' dan tqis li ma hemmx il-ħtieġa li tistħarreġ il-ħames u s-sitt eċċezzjoni mressqa mill-Avukat tal-Istat.

Għaldaqstant l-ewwel talba limitatament u safejn tirreferi ghall-vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni qiegħda tiġi miċħuda.

Ikkunsidrat;

Rimedji:

[5] Ara wkoll **Simone Galea et vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 92/2019) deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla (sede Kostituzzjonali) fit-30 ta' Ġunju 2020; **Alexander Caruana et vs. Doris Zarb et** (Rik Kost 119/2018) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 t'April 2021.

L-ewwel rimedju mitlub mir-rikorrenti hu illi l-Qorti tiddikjara li Kap 69 u l-emendi tal-Att X tal-2009 u senjatament artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 huma nulli u bla effett jew erga omnes jew alternattivament fil-konfront biss tal-kirja ta' bejn ir-rikorrenti u l-intimati Grima. Jitolbu għalhekk dikjarazzjoni ulterjuri illi l-intimati Grima m'għandhomx titolu validu fil-liġi sabiex ikomplu jokkupaw il-fond mertu tal-kawża odjerna.

Erga' Omnes.

Fir-rigward tal-ewwel rimedju mitlub sabiex il-Qorti tiddikjara li Kap 69 u artikolu 1531C tal-Kap 16 huma nulli u bla effett erga omnes, il-Qorti tirreferi għall-**Artikolu 116 tal-Kostituzzjoni** intitolat "azzjonijiet dwar validità ta' liġijiet" li jipprovdi illi :

> Dritt ta' azzjoni għal dikjarazzjoni li xi liġi tkun invalida għal xi raġunijiet ħlief inkonsistenza mad-disposizzjonijiet tal-artikoli 33 sa 45 ta' din il-Kostituzzjoni tkun tappartjeni lill-persuni kollha mingħajr distinzjoni u persuna li ġġib azzjoni bħal dik ma tkunx meħtieġa turi xi interess persunali b'appoġġ għall-azzjoni tagħha.

L-azzjoni odjerna ma hiex *actio popularis* dwar il-validita' ta' liġi taħt artikolu 116 u proprju għalhekk kif rajna kien jinkombi fuq ir-rikorrenti li juru illi għandhom interess ġuridiku personali. Konsegwentement, peress li l-qorti ma tistax tagħti extra jew ultra petita, ir-rimedju mogħti għandu jkun arġinat fil-limiti tal-interess ġuridku tar-rikorrenti. L-interess tar-rikorrenti huwa li jingħataw rimedju għall-ilment tagħhom u mhux li liġi tiġi mħassra erga omnes anke għaliex rikorrent f'kawża ta' din ix-xorta ma għandux interess fil-kawżi ta' ħaddiehor (**H. Vassallo & Sons Ltd vs Avukat Ġenerali et** - Qorti Kostituzzjonali - 8 ta' Ottubru 2012).

Non-Applikabilita' ta' Kap 16 Bejn il-Parijiet - Żgumbrament.

Ir-rikorrenti qed jitolbu b'mod sussidjarju illi l-Qorti tiddikjara li Kap 69 u Artikolu 1531C tal-Kap 16 huma nulli u bla effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn ir-rikorrenti u l-intimati Grima.

Kif rajna *supra,* bl-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021 promulgat fil-mori ta' din il-kawża, illum-il ġurnata hemm rimedju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera permezz ta' liema l-intimati Grima jistgħu jiġu żgumbrati jekk ma jissodisfawx it-test tal-mezzi u l-kapital. B'dawn ir-rimedji ġodda sid jista' wkoll jitlob awment fil-kera. Artikolu 1531C tal-Kap 16 ma għadux kif kien meta ġiet intavolata l-kawża odjerna

għaliex illum huwa e subordinat għall-artikolu 4A tal-Kap 16 introdott bl-Att imsemmi. F'dawn iċ-ċirkostanzi ma hux indikat illi l-Qorti tiddikjara li Kap 69 ma hux applikabbli għall-kuntratt ta' kera de quo; għaliex jekk kellha tagħmel din ix-xorta ta' dikjarazzjoni tkun qed iġġib fix-xejn l-effett tal-Artikolu 4A tal-Kap 16, materja din li l-Qorti fl-ebda mument ma' ġiet mitluba sabiex tikkonsidra u tiddeċiedi dwarha. (ara. **Professur Ian Refalo nomine vs Nicholas Ciantar et** - Qorti Kostituzzjonali - 4 ta' Mejju 2022).

Għall-istess raġunijiet it-talba għal żgumbrament qed tiġi wkoll respint

Kumpens.

Ma hemm ebda dubju li in vista tal-fatt li r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom sofrew piż sproporzjonat meta ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom kawża tal-applikazzjoni tal-provedimenti tal-Kapitolu 69 u tal-Att X tal-2009 kif applikabbli fiż-żmien rilevanti, huma għandhom jingħataw rimedju xieraq konsistenti f'kumpens.

F'sentenza reċenti tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Professur Ian Refalo nomine vs. Nicholas Ciantar et** (Rik Kost 103/2019) mogħtija fl-4 ta' Mejju 2022 ġie riaffermat is-segwenti:

> "Il-Qorti tirrileva li llum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet isegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-attur kien jirnexxilu jżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attur, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."

Għaldaqstant skont il-linji gwida tal-QEDB sabiex jiġi ffissat kumpens pekunarju ġust għal-leżjoni tad-dritt fundamentali tas-sid, l-istima tal-kera tal-fond fis-suq miftuħ għandha titnaqqas:

a. bejn wieħed u ieħor b'30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali;

b. b’20% ġialadarba ma teżisti l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami; u
c. bil-valur tal-kera mħallsa mill-inkwilin jew fin-nuqqas bil-kera perċepibbli skond il-liġi.

Il-Qorti ħatret bħala espert tekniku lill-Perit Mario Axisa sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-fond mertu tal-kawża b’effett mill-1987 sal-31 ta’ Mejju 2021, il-jum qabel daħal fis-seħħ Artikolu 4A tal-Kap. 69 bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021 promulgat fil-mori tal-kawża odjerna.

Il-Qorti ser tapplika l-valuri mogħtija mill-Perit Tekniku sabiex tiddetermina u tillikwida l-kumpens pekunjarju xieraq dovut lir-rikorrenti skont il-kriterji fuq delineati. Il-Qorti ħadet kont ukoll tal-kera pagabbli skont il-liġi.

Dwar l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat illi l-Qorti għandha tieħu konjizzjoni biss taż-żmien mill-mument li r-rikorrent Doreen Azzopardi wirtet lill-missierha l-Qorti ser tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet.

Fil-fehma tal-Qorti l-isproporzjon evidenti bejn id-dħul attwali mill-kera tal-fond u dak li potenzjalment setgħu jdaħħal l-antekawża tar-rikorrenti li kieku dan il-fond seta’ jinkera fis-suq liberu tal-proprjetà, wassal biex kien hemm telf soffert fil-patrimonju ta’ missier ir-rikorrenti li għadda għand ir-rikorrenti. Il-Qorti tagħmel din l-osservazzjoni wkoll fid-dawl ta’ dak li ingħad mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tas-26 ta’ Mejju 2021 fl-ismijiet **Carmel Sammut et vs. Maria Stella Dimech et** (Rik Kost 161/2019) fis-sens illi:

> “17. Il-fatt li l-proprjeta` għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta’ missierhom fit-22 ta’ Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta’ missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid. Min-naħa l-oħra ommhom Margaret Sammut hi attriċi u tgawdi l-użufrutt ta’ ġidu bit-testment li għamel fis-16 ta’ Settembru 1976 fl-atti tan-nutar Anthony Gatt.”

Aktar riċenti, fil-każ fl-ismijiet **Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat** (Rik Kost 116/2019), deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta’ Jannar 2022, reġa’ ġie mtenni illi:

"26. Fir-rigward tal-argument illi d-danni akkordati huma eċċessivi, ilQorti tibda billi tosserva illi ma taqbilx mal-ewwel Qorti li ż-żmien relevanti beda jiddekorri mill-2001, u ċioe` minn meta l-fond in kwistjoni sar proprjeta` tal-atturi. Jirriżulta li l-atturi akkwistaw dan il-fond bħala leredi ta' ommhom, u għalhekk iż-żmien relevanti m'għandux jiġi ristrett għad-data meta l-atturi saru l-proprjetarji, ġaladarba bħala eredi ta' ommhom, huma daħlu fiż-żarbun tagħha. Dan ifisser għalhekk li lewwel Qorti ma akkordatx kumpens għal numru ta' snin li għalihom latturi kienu ntitolati għal kumpens."

Fuq l-istess linja ta' ħsieb hi s-sentenza **Nutar Pierre Attard vs. Avukat tal-Istat** (Rik Kost 202/2020) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-4 ta' Mejju 2022.

Il-Qorti għalhekk ħadet in konsiderazzzjoni l-valuri mogħtija mill-Perit Tekniku sabiex tiddetermina l-kumpens pekunjarji xieraq skont il-linji gwida tal-QEDB kif applikati mill-Qorti Kostituzzjonali għall-perijodu mis-sena 1987 sa Mejju 2021[6].

Il-valur loktaizju għall-perijodu rilevanti huwa s-segwenti:-

Sena	**Stima tal-Perit annwali (€)**		
1987	480.00		
1988	480.00		
1989	480.00		
1990	480.00		
1991	480.00		
1992	780.00		
1993	780.00		
1994	780.00		
1995	780.00		
1996	780.00		
1997	1,380.00		
1998	1,380.00		
1999	1,380.00		
2000	1,380.00		
2001	1,380.00		
2002	1,920.00		

[6] Meta daħal fis-seħħ Att XXIV tal-2021.

2003	1.920.00		
2004	1,920.00		
2005	1,920.00		
2006	1,920.00		
2007	3,000.00		
2008	3,000.00		
2009	3,000.00		
2010	3,000.00		
2011	3,000.00		
2012	2,880.00		
2013	2,880.00		
2014	2,880.00		
2015	2,880.00		
2016	2,880.00		
2017	4,440.00		
2018	4,440.00		
2019	4,440.00		
2020	4,440.00		
2021	2,175.00[7]		
Total	**€76,575.00**		

Il-partijiet qablu illi għall-finijiet ta' komputazzjoni tad-danni pekunjarji il-Qorti għandha tieħu in konsiderazzjoni s-somma ta' €217.50 fis-sena bħala l-kera perċepita jew perċepibbli fis-sena. Għaldaqstant il-Qorti qegħda tqis l-ammont ta' kera perċepit jew perċepibbli fiż-żmien rilevanti bħala ammontanti għal sebat elef, tlett mija u ħamsa u disgħin ewro (€7,395).[8]

Issegwi l-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji bil-mod kif fuq spjegat:

76,575 - 22,972.50 (30%) = 53,602.50 - 10,720.50 (20%) = 42,882.00 - 7,395 = 35,487.00

[7] €5,220 * 5/12 (Jannar sa Mejju) = €2,175.00

[8] Ara noti ta' osservazzjonijiet tar-rikorrenti u tal-Avuka tal-Istat; paġna 120 u paġna 135 tal-proċess rispettivament.

Għaldaqstant id-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti qegħdin jiġu likwidati fis-somma ta' €35,487.00

In kwantu għad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis somma ġusta fl-ammont ta' tnax-il elf u ħames mitt Ewro (€12,500).

Spejjeż tal-kawża

Il-Qorti hija tal-fehma li l-intimat Avukat tal-Istat bħala r-rappreżentant tal-Istat responsabbli għall-miżura leġislattiva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ waslet għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, għandu jħallas l-ispejjeż tal-proċeduri odjerni nonostante li mhux it-talbiet kollha qed jiġu akkolti. Il-Qorti qed tieħu din id-deċiżżjoni peress li t-talba li l-Kap 16 ma hux applikabbli għall-kirja de quo ġiet respinta unikament peress li fil-mori tal-kawża ġie promulgat Att XXIV tal-2021. In segwietu għal dak li ingħad mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Paul Farrugia vs. Avukat tal-Istat et** (Rik Kost 148/2020) mogħtija fl-1 ta' Diċembru 2021, il-Qorti serja tordna li l-ispejjeż tal-intimati Grima għandhom jitħallsu mill-Avukat tal-Istat ukoll.

Decide.

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati bil-mod kif hawn fuq deċiż;

1. Tilqa' l-ewwel talba, tiddikjara illi fiż-żmien rilevanti l-intimati Charles u Assumpta Grima żammew il-fond riferut hawn fuq b'kirja taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Tilqa' in parte t-tieni talba tar-rikorrenti, tiddikjara illi fiż-żmien rilevanti Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja,

filwaqt li tiċħadha in kwantu invokat artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

3. Tiċħad it-tielet, ir-raba', il-ħames u s-sitt talba tar-rikorrenti;

4. Tilqa' s-seba' talba tar-rikorrenti, tiddikjara lill-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti b'riżultat tal-leżjoni tad-drittijiet konvenzjonali tagħhom kif fuq deċiż; tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta' ħamsa u tletin elf, erba' mija u sebgħa u tmenin ewro (€35,487.00) u d-danni non pekunjarji fis-somma ta' tnax-il elf u ħames mitt ewro (€12,500);

5. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti is-somma komplessiva ta' sebgħa u erbgħin elf, disa' mija u sebgħa u tmenin ewro (€47,987)

Bl-imgħax legali millum sad-data tal-effettiv pagament u bl-ispejjez kontra l-intimat Avukat tal-Istat.

Onor. Robert G. Mangion

Imħallef

29 ta' Settembru 2022

Lydia Ellul

Deputat Registratur