QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 10 ta' Novembru, 2022

Numru

Rikors Numru: 192/2020 TA

Tabone Josephine (detentriċi tal-karta tal-identita' bin-numru 0505163M); Bernardina sive Benna Sciberras (detentriċi tal-karta tal-identita' bin-numru 0192542M); John Sciberras (detentur tal-karta tal-identita' bin-numru 0470967M); u Nathalie Sciberras (detentriċi tal-karta tal-identita' bin-numru 0082074M)

Vs

L-Avukat tal-Istat, Salvina Caruana (detentriċi tal-karta tal-identita' bin-numru 617140M), u Margherita Caruana (detentriċi tal-karta tal-identita' bin-numru 679344M).

<u>Il-Qorti:</u>

Rat ir-rikors kostituzzjonali tar-Rikorrenti ppreżentat fis-7 ta' Settembru 2020 li permezz tiegħu talbu s-segwenti:-

‘’Illi l-esponenti huma proprjetarji tal-fond urban bl-arja relattiva tiegħu bin-numru uffiċjali sitta u ħamsin (56) u mingħajr isem fi Triq Santu Rokku, Birkirkara li ippervjena lilhom b'wirt u dan kif jirriżulta minn att ta' dikjarazzjoni causa mortis fl-atti tan-Nutar Clinton Bellizzi ta' nhar is-6 ta' Jannar, 2012. Kopja ta' dan l-att qiegħda tiġi hawn annessa u immarkata bħala "Dokument JT1";

Illi tali fond huwa mikri lill-intimati Caruana u ilu hekk mikri sa minn qabel is-sena 1995 bil-kera ta' mitejn Euro (€200) fis-sena jew kwalunkwe ammont ieħor verjuri illi huwa dovut b'riżultat ta' l-operat tal-liġi tal-kera kif inhi llum;

Illi l-esponenti huma obbligati bil-liġi illi jġeddu il-kirja indefinittivament minħabba l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini), b'mod partikolari l-artikolu 3 ta' l-istess Kap, u għalhekk l-esponenti la jistgħu jirriprendu l-pussess tal-fond tagħhom u lanqas għandhom aspettattiva ragjonevoli meta l-pussess ta' tali fond jista' qatt jingħata lilhom;

Illi inoltre l-kera hija iffissata mil-liġi u ma tistax tinbidel, minkejja illi l-prezzijiet fis-suq dejjem jgħolew u llum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali mill-fond in kwistjoni u d-dħul li l-istess fond jista' jġib fuq is-suq miftuħ;

Illi minkejja d-dħul fis-seħħ ta' l-Att X tas-sena 2009, inkluż l-artikolu 1531C tal Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex tiġi imtaffija l-inġustizzja li l-liġijiet speċjali tal-kera ħalqu versu s-sidien tal-proprjetà, dan l-Att effettivament ma jgħinx lill-esponenti għar-raġuni illi dak l-artikolu jgħid illi fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin Euro (€185) fis-sena, il-kera għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita;

Illi l-kirja in kwistjoni tibqa' tiġġedded minkejja r-rieda tas-sid u f'dawn iċ-ċirkostanzi bl-istat li hija l-liġi, l-esponenti effettivament ma għandhom l-ebda tama reali li qatt jiksbu jew dħul reali mill-fond in kwistjoni jew il-pussess effettiv ta' l-istess fond u dana billi, kif ingħad, l-istess kirja tiġġedded awtomatikament bis-saħħa tal-liġijiet speċjali tal-kera u l-esponenti ma għandhom l-ebda dritt illi jirrifjutaw illi jġeddu l-kirja;

Illi b'dan il-mod, f'dawn iċ-ċirkustanzi u minħabba l-istess liġijiet speċjali tal-kera, inklużi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini), b'mod partikolari l-artikolu 3 ta' l-istess, u l-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal Liġijiet ta' Malta, l-esponenti ġew u qiegħdin jiġu imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma qiegħdin jingħataw kumpens xieraq għat-tehid tal-pussess ta' l-istess proprjetà tagħhom;

Illi għalhekk fil-konfront ta' l-esponenti ġie miksur, qiegħed ikompli jiġi miksur u x'aktarx ser ikompli jiġi miksur l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta u dana prinċiparjament billi: (i) ir-relazzjoni lokatizja bejn l-esponenti u l-intimati Caruana ġiet u baqgħet tiġi imposta fuq l-esponenti b'mod obbligatorju u (ii) l-kera hija waħda ferm baxxa kif hawn fuq spjegat,

Illi l-esponenti umilment jirrilevaw illi dina s-sitwazzjoni irregolari bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom hawn fuq invokati temani mit-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini), b'mod partikolari l-artikolu 3 ta' l-istess, u l-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u dina l-Onorabbli Qorti ma tistax tkompli tawtorizża t-tħaddim ta' liġi fejn l-applikazzjoni tagħha kienet, għadha u ser tibqa' tkun leżiva tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

Għal dawn ir-raġunijiet kollha, l-esponenti umilment jitolbu illi dina l-Onorabbli Qorti jgħoġobha:

(i) fl-ewwel lok, tiddikjara u tiddeċiedi illi l-fatti suesposti jagħtu lok u jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali ta' l-esponenti senjatament ta' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

(ii) fit-tieni lok, tiddikjara u tiddeċiedi illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini), b'mod partikolari l-artikolu 3 ta' l-istess, u l-artikolu 1531ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikati għall-każ ta' l-esponenti jiksru l-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom sanċiti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

(iii) fit-tielet lok, tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali ta' l-esponenti hekk kif garantiti taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta u taħt il-Konvenzioni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali u dana inkluż iżda mhux limitatament billi (a) tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati Caruana ma jistgħux jibqgħu jibbażaw l-okkupazzjoni tagħhom tal-fond urban bl-arja relattiva tiegħu bin-numru uffiċjali sitta u ħamsin (56) u mingħajr isem fi Triq Santu Rokku, Birkirkara fuq il-protezzjoni mogħtija lilhom bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini) li, in kwantu l-applikazzjoni ta' din il-liġi hija inkonsistenti ma' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, għandha titqies bla effett bejn il-partijiet; (b) tordna l-iżgumbrament ta' l-intimati Caruana mill-imsemmi fond, (c) tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu d-danni materjali inklużi dawk rappreżentanti kumpens biex jagħmel tajjeb għad-differenza bejn il-kera fis-suq u l-kera imħallsa mill-inkwilin u (d) tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, iħallsu kumpens u danni sofferti mill-esponenti minħabba vjolazzjonijiet tad-drittijiet fundamentali tagħhom.

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali kontra l-intimati''.

Rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat ippreżentata fit-13 ta' Ottubru 2020 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 ta' l-istess, l-artikolu 1531ċ 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 Salvina Caruana u Margherita Caruana qiegħed jingħataw 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 biħ 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 iridu jġibu l-aħjar prova rigward it-titolu li għandom fil-fondi mertu ta' din il-kawża u ċioé tal-fond urban bl-arja relattiva tiegħu bin-numru uffiċjali sitta u ħamsin (56) u mingħajr isem fi Triq Santu Rokku, Birkirkara;

4. Illi fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti għadhom jiġu miċħuda 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' teħid forżuz tal-proprjeta'. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid 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, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħdin jipperċepixxu mhijiex kera sproporzionata 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 prinċipalment 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 ġenerali;

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** rikonixxxiet 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 Maggur Alfred Cassar Reynaud et** tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi: "*huwa pacifiku li fejn tidhol il-materja ta' akkomodazzjoni socjali l-istati membri għandhom marigini wiesa ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu legittimi, l-għan socjali 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-okkupanta. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf L-iskop, il-ħtieġa u l-legittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanta;

12. Illi rigward l-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 fejn ġiet ukoll ippubblikata l-*White paper* li ġġib l-isem: "*Ligijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma*" f'Gunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha ppparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad 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 ġenerali 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 l-inkwilini 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 sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (vide Frances Montanaro et vs Avukat Generali et, deċiż nhar it-13 ta' April, 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r rikorrenti setgħu jagħżlu dak iż-żmien, bħal ibiegħu l-fond jew jikru 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-intimati Salvina u Margherita aħwa Caruana ppreżentata fit-12 ta' Ottubru 2020 li permezz tagħha wieġbu s-segwenti:-

1. ''Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jridu jġibu prova intiera u kompleta tat-titolu tagħhom fuq il-propjeta in kwistjoni, ossia il-fond bl-indirizz bin-numru uffiċjali sitta u ħamsin (56), u mingħajr isem, fi Triq Santu Rokku, Birkirkara;

2. Illi jiġi eċċepit mill-esponenti illi għal dak li jrrigwarda l-ewwel talba, ossia li l-fatt ta' din il-kawża jagħtu lok u jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, senjatament tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporati fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, tali lanjanza mir-rikorrenti ma tistax tissusisti, u dan għaliex qatt ma jista jkun hemm ksur ta' dan l-Artikolu fid-dawl ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 7 tal-istess Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malla, u fid-dawl tal-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, hekk kif ser jiġi trattat fil-mori tal-kawża;

3. Illi, inoltre, dan l-allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporali fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta jiġu eżawriti b'effett tal-Artikolu 12 tal-Kap. 249 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk tali azzjoni proposta hija nulla;

4. Illi preliminarjament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova illi r-rata annwali ta' kera hija dik ta' mitejn Ewro (€200);

5. Illi mhuiex minnu li r-rikorrenti m'għandhom l-ebda tama reali li jiksbu jew dħul reali mill-fond de quo jew il-pussess effettiv tal-istess fond u dan stante li l-esponenti huma żewġ nisa anzjani, bl-etajiet ta' 76 u 80, huma xebbiet u m'għandomx tfal, u li għalhekk, wara mewthom tali kirja m'hi ser tiġġedded fuq ħadd jekk mhux b'għażla espressa tar-rikorrenti, bit-termini u kundizzjonijiet li jixtiequ huma, u dan hekk kif provdut mill-liġi stess ai termini tal-Artikoli 1531F u l-Artikolu 1531G tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

6. Illi jiġi eċċepit ukoll mill-esponenti illi r-rikorrenti naqqsu milli jesawrixxu r-rimedji ordinarji disponibbli lilhom u dan billi qas biss ppruvaw jittentaw jressqu talba quddiem l-Bord li Jirregola l-Kera u dan sabiex jitolbu l-istess Bord biex jirriprendi l-pussess tal-fond al termini tal-Artikolu 8 u 9 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u/jew jogħli l-kera u/jew jimponi kundizzjonijiet ġodda fuq il-kera ai termini tal-Artikolu 14 tal-istess Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u minflok irrikorrew għal-proċeduri odjerni;

7. Illi ukoll mhuiex minnu li l-Artiklu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jikkrea obbligu, hekk kif qed jiġi propost mir-rikorrenti, stante li l-obbligu jeżisti biss f'każ

li ma ssirx talba lill-Bord li Jirregola l-Kera ai termini tal-Liġi u għalhekk m'hemmx din ir-restrittivita li qed tiġi ppreżentata;

8. Illi sussegwentament għal dan, wieħed ma jistgħax jitkellem dwar ksur ta' drittijiet fundamentali jekk mhux f'kuntest ta' żvestiment totali ta' kull dritt fuq il-propjeta de quo, liema żvestiment ma jirriżultax stante possibilita ta' rimedju li ma ttiħidx;

9. Illi in vista ta' dan fuq eċċepit din l-Onorabbli Qorti għandha tirrifjuta li teżerċita s-setgħat u ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha u dan ai termini tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 4(2) tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

10. Illi subordinament u mingħajr preġudizzju għal dak suespost, fil-mertu, l-esponenti jopponu għal talbiet rikorrenti u dan stante li l-fatti de quo jirriżultaw mill-liġi u da parte tagħhom ma seħħet l-ebda vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporati fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, b'dana illi l-kirja ingħatat lilhom skond il-Liġi dak iż-żmien u inoltre huma dejjem ħallsu l-kera, fil-ħin u żmien rikjest;

11. Illi jiġi rilevat mill-esponenti illi din il-Liġi għandha skop soċjali bil-bażi tagħha imsejsa fil-kunċett ta ġid komuni u dan billi kien hemm in-neċessita, kif di piu għad hemm illum, illi jitħarsu l-jeddijiet ta' min jikri fond biex jabita fiħ, u għalhekk l-Artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandha għan soċjali fl-interess pubbliku;

12. Illi anki dak iż-żmien, l-iskop tal-Liġi, ossia tal-Artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kienet imfassla għaċ-ċirkostanzi ta' dak iż-żmien, biss, tenut kont u b'applikazzjoni ta' prinċipji fundamentali illi anki illum għandhom r-relevanza tagħhom, stante li jekk wieħed iqis il-fatti tal-każ odjern, ossia ir-rikorrenti propju qed jitolbu l-iżgombru ta' żewġ nisa anzjani mid-dar tagħhom li ilhom jgħixu fiha aktar minn sebgħin sena u dan wara li huma dejjem ħallsu l-kera hekk kif mitlub mis-sid;

13. Illi għalhekk, di segwitu, meta wieħed jitkellem fuq interess pubbliku u ġid komuni, l-argument tal-valur tas-suq jitlef il-validita tiegħu u dan ukoll għaliex il-Liġi ipprovdiet rimedju sabiex dak li qed jikri, ossia s-sid issib ir-rimedju tiegħu, pero għażel li ma jużufruwixix minn dan ir-rimedju hekk kif diġa ġie indikat aktar il-fuq, u dan a skapitu u preġudizzju tar-rikorrenti stess;

14. Illi għalhekk ukoll, m'għandhomx jintalbu danni mingħand l-esponenti, kemm dawk rappreżentanti kumpens biex jagħmel tajjeb għad-differenza bejn il-kera fis-suq u dik imħallsa mill-inkwilin u/jew danni għal-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u dan għaliex il-kera kienet titħallas b'mod regolari u tiġi aċċettata mingħajr riżerva, kemm mir-rikorrenti u kemm mil-familjari ta' qabilhom li mingħandhom wirtu dan il-post, u għalhekk ma jistax jiġi pretiż kumpens retroattiv;

15. Illi l-esponenti jirrilevaw illi, fi kwalunkwe każ, jekk jirriżulta li hemm xi xorta ta' ksur ta' drittijiet fundamentali fuq imsemmija, ir-rikorrenti m'għandhomx jirrispondu għal protezzjoni tal-lokazzjoni tagħhom ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dan stante li huwa ben stabbilit li ċ-ċittadin li jużufruwixxi ruħu mill-Liġi u li waqt li jagħmel dan, ikun qed, inkonxjament u oġġettivament, jikser id-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, bl-ebda mod m'għandhom jkunu responsabbli għal xi tip ta' kumpens, u oltre minn hekk, li jiġu assoġġettati għal żgumbrament - għal tali liġi għandu jwieġeb biss l-Istat;

16. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri oħra.

Għaldaqstant, u għal dawn ir-raġunijiet fuq premessi, l-esponenti umilment jitlobu illi din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad u tirrespinġi it-talbiet rikorrenti kollha fl-intier tagħhom u tiddikjarahom bħala infondati fil-fatt u fid-dritt, bl-ispejjeż u interessi legali kollha kontra r-rikorrenti, minn issa inġunti għas-subizzjoni''.

Rat ir-risposta ulterjuri tal-Avukat tal-Istat preżentata fis-26 ta' Ottubru 2021 wara li l-Qorti laqgħet it-talba tiegħu b'digriet mogħti fil-verbal tal-udjenza tal-21 ta' Ottubru 2021;

''Illi permezz tad-digriet ta' dina l-Onorabbli Qorti mogħti seduta stante kif jidher mill-verbal datat 21 ta' Ottubru, 2021, dina l-Onorabbli Qorti laqgħet ir-rikors intavolat mill-esponent sabiex iressaq eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dawl tal-emendi fil-liġi:

Illi l-eċċezzjonijiet li l-esponent jixtieq jressaq jaqraw kif jsegwi:

1. Illi bla ħsara għal dak ġia eċċepit, mal-miġja **tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti ma jistgħux iżjed jilmentaw dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, 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 meħuda fl-interess pubbliku, bħal ma 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 Ligijiet ta' Malta, sidien bhar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura 1-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-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-**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 ir-Risposta ulterjuri tal-intimati Salvina u Margherita aħwa Caruana preżentata fit-8 ta' Marzu 2022 wara li l-Qorti laqgħet it-talba tagħhom b'digriet mogħti fil-verbal tal-udjenza tat-28 ta' Frar 2022;

1. ''Illi primarjament, l-Intimati jħaddnu daqslikieku tagħhom ir-risposta ulterjuri intavolata in atti nhar is-26 ta' Ottubru tas-sena 2022 mill-Kointimat Avukat tal-Istat;

2. Illi ulterjorament, permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021, nhar it-28 ta' Mejju tas-sena 2021 daħlu fis-seħħ emendi li jolqtu lill-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fosthom artikoli b'dispożizzjonijiet li jgħoddu mill-1 ta' Gunju tas-sena 2021, u wkoll li jolqtu lil din il-kawża, sew fid-dritt kemm fil-fatt;

3. Illi oltre l-eċċezzjoni mressqa mill-Intimati tramite s-Sitt (6) Punt kif dedotta fir-risposta tagħhom ppreżentata in atti nhar it-12 ta' Ottubru tas-sena 2020, permezz tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69, sabiex jinħoloq bilanċ bejn id-drittijiet ta' sid il-kera u dawk tal-kerrej li jokkupa fond ta' abitazzjoni b'kirja hekk imsejħa protetta, il-leġislatur introduċa rimedju speċjali, speċifikament sabiex jipprovdi għar-relazzjoni bejn sid il-kera u kerrej maħluqa b'kirja protetta, liema rimedju speċjali jista' jeżerċizzaħ biss sid il-kera fejn jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera għal reviżjoni tal-kera għal ammont li ma jiżboqx it-tnejn fil-mija tal-valur tal-fond mikri, u wkoll sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda dwar dik l-kirja;

4. Illi oltre dawn it-talbiet li jistgħu jsiru minn sid il-kera, l-istess sid il-kera jista' wkoll, oltre d-dispożizzjonijiet tal-imsemmijin Art. 8 u 9 tal-Kap. 69, jitlob f'dak l-istess rikors li jintavola quddiem -Bord tal-Kera al termini tal-Art. 4A tal-Kap. 69, sabiex jitħarreġ it-test tal-mezzi tal-kerrejja, u jekk il-kerrejja ma jissodisfawx l-imsemmi test u għalhekk ma jistgħux jibqgħu jokkupaw il-fond mikri b'titolu ta' kirja protetta, jiġu żgumbrati minnu;

5. Illi għalhekk, meqjusin suq il-kera kontemporanju u l-possibilità ta' reviżjoni statutorjament stabbilita tal-kera, tali rimedji f'idejn sid il-kera huma effettivi tant illi, oltre l-eċċezzjoni mressqa mill-Intimati tramite t-Tmien (8) Punt kif dedotta fir-risposta tagħhom ppreżentata in atti nhar it-12 ta' Ottubru tas-sena 2020, ma jirriżultax għalhekk li jista' jkun hemm żvestiment totali tal-jeddijiet proprjetarji fundamentali ta' sid il-kera;

6. Illi fis-sentenzi studjati tagħha, dina l-Onorabbli Qorti qabblet relazzjoni bejn sid il-kera u kerrej maħluqa b'kirja protetta mal-fakultà tal-Gvern li jesproprja ħwejjeġ privati biss għall-interess pubbliku u biss bil-għoti ta' kumpens xieraq għal dak l-esproprju, filwaqt li repetutament, direttament u indirettament, sejħet lill-leġislatur sabiex jindirizza id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 billi ħoloq rimedju li għas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq u joħloq bilanċ ġust;

7. Illi għaldaqshekk, meqjusin ir-rimedji ġodda introdotti bis-saħħa tal-imsemmi Att li emenda l-Kap 69, tali rimedju kostituzzjonali eżerċitat minn sidien il-kera ma kienx preċedut minn eżawriment ta' rimedji alternattivi wkoll għal żieda fil-kera sabiex jinħoloq bilanċ ġust fid-dawl ta' akkomodazzjoni soċjali meħtieġ fl-interess ġenerali u pubbliki, kif jilmentaw ir-Rikorrenti stess fir-rikors promotur tagħhom;

8. Illi għaldaqshekk ukoll, l-intimati huma tal-umli fehma li ma hemmx lok li tintlaqa' speċjalment it-talba tar-Rikorrenti għall-iżgumbrament tal-Intimati mill-fond mikri''.

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-Ġimgħa 17 ta' Ġunju 2022 fejn il-kawża tħalliet għal-llum għas-sentenza.

<u>Punti ta' fatti</u>

Din il-kawża tirrigwarda l-fond urban bl-arja relattiva tiegħu bin-numru uffiċjali 56 u mingħajr isem fi Triq Santu Rokku, Birkirkara.

Dan il-fond ippervjena lir-rikorrenti b'wirt minn Giuseppe Sciberras, in kwantu għal nofs indiviż lir-rikorrenti martu Bernardina sive Benna Sciberras u in kwantu għan-nofs indiviż l-ieħor lil bqija tar-Rikorrenti uliedu aħwa Sciberras f'ishma ndaqs bejniethom. Giuseppe Sciberras miet fl-10 ta' Jannar 2011 (ara dikjarazzjoni causa mortis tas-6 ta' Jannar 2012) (a' fol 5 u 7 faċċata 2).

Jirriżulta li dan il-fond ġie mikri lill-aventi causa tal-intimati iktar minn tmenin sena ilu. Meta dawn ġew nieqsa l-kirja għaddiet favur l-intimati aħwa Caruana li twieldu fl-istess fond u baqgħu sal-lum jokkupaw il-fond *ope legis* bl-istess titolu ta' kera, bis-saħħa tal-artikolu 3 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta (ara xhieda

u affidavit ta' Margherita Caruana a' fol 45 u 79, affidavit ta' Salvina Caruana a' fol 81).

Fis-sena 2010 il-kera bdiet tgħola skont il-liġi permezz tal-Att X tal-2009. Preżentament il-kera mħallsa mill-inkwilini Caruana hija ta' €210. Din baqgħet tiġi aċċettata mir-rikorrenti sa Settembru tas-sena 2020 (ara affidavit ta' Margherita Caruana a' fol 79 u affidavit ta' Salvina Caruana a' fol 81). L-irċevuti tal-kera ġew murija mill-inkwilina intimata Margherita Caruana waqt id-dispożizzjoni tagħha fis-16 ta' Frar 2021 (ara fol 46). Kopja tagħhom madanakollu ma ġietx preżentata in atti.

Wara dak iż-żmien, l-inkwilini intimati baqgħu jiddepożitaw il-kera l-Qorti (ara ċedoli ta' depożitu a' fol 83 u 84).

Punti ta' Liġi

Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-Rikorrenti qed jilmenta li l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, introdott bl-Att X tal-2009 jiksru d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni sanċit fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol u tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

Il-Qrati tagħna esprimew ruħhom diversi drabi dwar l-inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għal ilmenti identiċi għal dak odjern. Il-Qorti sejra fost oħrajn tirreferi għal dak konsidrat minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawża

Catherine armla minn Thomas Cauchi vs L-Avukat Ġenerali deċiża fl-14 ta' Jannar 2021 f'dan ir-rigward:

"*li safejn l-azzjoni tar-rikorrenti tinbena fuq l-ilment tal-Ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dak l-artikolu jipprovdi li "(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda nteress 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 tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u (ċ) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta. ....";*

Illi jidher li għall-finijiet tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, element siewi u ewlieni li jrid jirriżulta biex wieħed isib ksur tal-jedd imħares taħtu hu dak li t-teħid tal-pussess tal-ħaġa jkun sar b'mod obbligatorju, jiġifieri kontra r-rieda ta' sid il-ħaġa. Din il-Qorti hija tal-fehma li, skond l-aħħar tifsir li ngħata mill-Qrati tagħna dwar il-parametri li fihom jista' jirriżulta ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, ma huwiex aktar il-każ li wieħed iqisu biss mil-lenti dejqa tat-teħid għal kollox tal-ġid li jkun: huwa biżżejjed biex jirriżulta ksur tal-imsemmi artikolu fejn jirriżulta li jkun hemm "limitazzjoni tant sostanzjali li fil-prattika tirrendihom kompletament privi mid-dritt ta' tgawdija tal-istess proprjetà"27; 26 Ord. XXI tal-1931 (Kap. 69)

*(***Kost. 24.6.2016 fil-kawża fl-ismijiet Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***)*

*Illi f'ċirkostanzi bħal fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha llum, bil-bidliet li ddaħħlu fil-liġi fl-2009 (*Bl-Att X tal-2009*) u fl-2010 (*Bl-Att V tal-2010*) li jolqtu l-kera ta' postijiet urbani li fihom wieħed jgħix, ma jistax jingħad li s-sid ta' post bħal dak mhux f'qagħda aħjar kemm biex jerġa' jieħu lura l-post fil-każijiet xierqa u kif ukoll li jistenna li jirċievi kera miżjud kull tant żmien sakemm il-kirja tkun għadha fis-seħħ. Madanakollu ġie meqjus li r-rimedji provduti ma humiex biżżejjed (*Ara Q.E.D.B. 15.9.2009 fil-kawża fl-ismijiet Amato Gauċi vs Malta (Applik. Nru. 47045/06) § 61*), u n-nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-quantum tal-kera u l-possibiltà li sid jieħu lura l-fond ma ġietx indirizzata kif mixtieq (***Kost. 8.10.2020 fil-kawża fl-ismijiet Anthony Debono et vs. Avukat Ġenerali et § 31***);*

Illi t-tħaddim tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, f'dan il-każ irid jitqies fid-dawl li l-azzjoni tar-rikorrent tinbena fuq dispożizzjonijiet ta' liġi partikolari. Ma hemm l-ebda kontestazzjoni bejn il-partijiet li r-rabta bejn il-partijiet tirreferi għal kirja mħarsa bid-dispożizzjonijiet tal-imsemmija Ordinanza liema liġi kienet fis-seħħ qabel Marzu tal-1962. Dan qiegħed jingħad fid-dawl ta' dak li jiddisponi l-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni li jgħid: "(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) żżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba; (b) żżidx 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) 1 jew paragrafu (ċ) 2 tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni";

Illi jingħad li għalkemm il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-artikolu 47(9), għalhekk l-Ordinanza, ukoll kif emendata, ma tintlaqatx bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni (Kost. 23.11.2020 fil-kawża fl-ismijiet Josephine Mary sive Joyce Cachia et vs Avukat tal-Istat et § 8), kif ukoll li l-fatt li tiġdid tal-kiri favur il-kerrej isir wara l-1962 ma huwiex relevanti, għaliex ladarba seħħ bis-saħħa ta' liġi li kienet fis-seħħ qabel l-1962, huwa mħares bl-artikolu. 47(9) u ma jintlaqatx bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni (Kost. 8.10.2020 fil-kawża fl-ismijiet Anthony Debono et vs Avukat tal-Istat §16);

Illi, għall-kuntrarju ta' dak li tissottometti r-rikorrenti (§§ 70 – 6 tan-Nota ta' Sottomissjonijiet f'paġġ. 116 – 7 tal-proċess), l-emendi li saru fil-liġi bl-Att X tal-2009 ma jistax jingħad li jħaddmu xi waħda mill-eċċezzjonijiet imsemmija fil-proviso tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, għaliex l-effett tagħhom kien maħsub li jtejjeb il-qagħda tas-sidien ta' postijiet mikrija u mhux jagħmilhielhom agħar;

Illi, fil-fehma tal-Qorti, dan ifisser għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti safejn imsejjes fuq il-ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jintlaqa' sewwasew minħabba li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jirregolaw il-kirja mertu tal-każ huma mħarsin mill-Kostituzzjoni nnifisha minn dak li jipprovdi l-artikolu 47 tagħha (Ara Kost. 10.7.2009 fil-kawża fl-ismijiet Avukat Dottor Rene' Frendo Randon et vs Kummissarju tal-Art et; u Kost. 3.2.2012 fil-kawża fl-ismijiet Vica Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et);"

Il-Qorti tqis li l-istess insenjament għandu jgħodd hawn ukoll.

<u>L-Artikolu 1 tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni</u>

Ir-raġunijiet mogħtija mir-Rikorrenti in sosten tal-vjolazzjoni protokollari reklamata minnha, huma l-istess raġunijiet li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u l-emendi bl-Att X tal-2009. Dan għaliex jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust stabbilit fl-imsemmi artikolu protokollari. Tali interferenza ikkawżata b'dawn id-dispożizzjonijiet ma żżommx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Dan minħabba raġunijiet indikati mir-Rikorrenti fil-premessi. Il-Qrati tagħna baqgħu isegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta' Strasburgu (ara espożizzjoni dettaljata tal-prinċipji ġurisprudenzjali stabbiliti mill-Qorti Ewropea kif riflessa fil-ġurisprudenza kostanti tal-Qrati Maltin fis-sentenza **Margaret Caruana et vs L-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) (per Imħallef Joseph Zammit**

McKeon), 18 ta' Marzu 2021; ara wkoll fost oħrajn **Rita Falzon vs Dun Saverin sive Xavier Cutajar et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) (per Imħallef Francesco Depasquale), 20 ta' Ottubru 2021**).

Konsiderazzjonijiet

Permezz tat-tielet u l-ewwel eċċezzjoni preliminari tagħhom, l-intimati Avukat tal-Istat u l-inkwilini Caruana issollevaw rispettivament il-prova tat-titolu tar-Rikorrenti fuq il-proprjetá in kwistjoni. Jirriżulta li ħadd mill-intimati ma nsista fuq din l-eċċezzjoni. Fin-nota tiegħu, l-Avukat tal-Istat anzi ddikjara li jinstab sodisfatt bil-provi miġjuba fl-atti tal-kawża li r-rikorrenti huma s-sid tal-fond in kwistjoni u għalhekk ma hux jinsisti iżjed fuq din l-eċċezzjoni.

Tabilħaqq it-titolu tar-rikorrenti ġie pruvat bl-att ta' dikjarazzjoni causa mortis tas-6 ta' Jannar 2012 (a' fol 5). Il-Qorti sejra għaldaqstant tastjeni milli tqis it-tielet u l-ewwel eċċezzjoni rispettiva tal-intimati Avukat tal-Istat u l-inkwilini Caruana;

Il-Qorti sejra għalhekk tqis it-tieni u l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tal-inkwilini intimati bħala eżawriti.

Permezz tat-tieni eċċezzjoni preliminari, l-intimati Caruana jissollevaw li l-lanjanza tar-rikorrenti ma tistax tissussisti għaliex "*qatt ma jista jkun hemm ksur ta' dan l-Artikolu fid-dawl ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 7 tal-istess Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, u fid-dawl tal-Artikolu 47(9) tal-kostituzzjoni ta' Malta*".

L-Artikolu 7 tal-Kap. 319 jipprovdi li l-ebda allegat ksur tad-drittijiet tal-bniedem u libertajiet fundamentali mwettaq qabel it-30 ta' April 1987 ma għandu jagħti lok għat-teħid ta' azzjoni taħt l-artikolu 4 ta' dak l-Att.

Il-Qorti tqis li l-Kirja in kwistjoni kif regolata taħt il-Liġijiet hawn impunjati għadha tippersisti sal-lum. L-istess għadha għaldaqstant effettiva għal perjodu li jmur oltre l-*cut-off date* stabbilita fl-artikolu 7 tal-Kap. 319, ossia t-30 ta' April 1987. Isegwi li l-kirja lmentata mir-rikorrenti m'għandhiex tiġi ċirkoskritta għaż-żmien wara din id-data.

Kif ġie ritenut mill-**Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) (per Imħallef Joseph R. Micallef) fil-kawża Raymond u Geraldin konjuġi Cassar Torreggiani vs Avukat Ġenerali et deċiża fil-11 ta' Frar 2015**, "*in-natura tal-ksur li dwaru jitqajjem l-ilment tiegħu siwi ewlieni biex wieħed iqis jekk huwiex il-każ jew le li l-ksur ikun sar qabel dawk id-dati msemmija. Dan qiegħed jingħad għaliex huwa aċċettat li fejn il-ksur jibqa' jseħħ jew fejn il-qagħda li ġġib magħha l-ksur tal-jedd fundamentali ma tkunx waħda istantaneja (Kost. 10.10.2003 fil-kawża fl-ismijiet **Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet**; u Kost. 28.2.2005 fil-kawża fl-ismijiet **Attilio Ghigo vs Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali** et fost oħrajn), allura minkejja li l-ġrajja setgħet seħħet qabel id-dati msemmija, l-Qorti xorta waħda tista' tqis u tistħarreġ il-ksur jekk il-qagħda tibqa' ttul wara (Ara, b'eżempju, Kost. 28.12.2001 fil-kawża fl-ismijiet **Cachia vs Avukat Ġenerali et** (Kollez. Vol: LXXXV.i.615)). Ta' min jgħid hawnhekk li din il-kwestjoni tqajmet ukoll quddiem il-Qorti ta' Strasbourg f'każijiet imressqin kontra Malta u dik il-Qorti sabet li, ladarba d-dikjarazzjoni magħmula mill-Gvern*

Malti f'April tal-1987 kienet b'effett retrospettiv, allura l-istħarriġ li dik il-Qorti tista' tagħmel imur lura għall-1967, jiġifieri meta l-Konvenzjoni kienet ratifikata mill-Parlament Malti (Ara, b'eżempju, Q.E.D.B. 8.4.2008 fil-kawża fl-ismijiet ***Beżżina Wettinger et vs Malta*** *(Applik. Nru. 15091/06) §54 u Q.E.D.B. 5.4.2011 fil-kawża fl-ismijiet* ***Gera de Petri Testaferrata Bonnici Għaxaq vs Malta*** *(Applik. Nru. 26771/07) §38); Illi l-Qorti ma għandha l-ebda dubju li, għalkemm il-kirja miftehma bejn l-intimat John Tabone u Cassar Estates Limited intemmet fl-1983, u bis-saħħa tal-bidliet fil-liġi bl-Att XXIII tal-1979 inħalqet il-kirja ex lege mal-għeluq ta' dik il-kirja konvenzjonali, l-effetti li minnhom jilmentaw ir-rikorrenti għadhom jinħassu sallum. Minbarra f'dan, minħabba li l-intimati Tabone għadhom jibbenefikaw mit-tibdiliet li saru fil-liġi u baqgħu jżommu l-appartament, jista' jingħad li jekk hemm qagħda li ġabet magħha xi ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti din il-qagħda qiegħda tittenna kuljum. Minħabba f'hekk, il-Qorti ma tistax ma tqisx l-ilment fid-dawl ta' dan kollu, minkejja li l-bidu tiegħu jista' jmur lura qabel id-data msemmija mill-intimati; Illi għal dawn ir-raġunijiet, l-eċċezzjoni mhijiex sejra tintlaqa';*"

Il-Qorti sejra bl-istess mod u għall-istess raġunijiet tiċħad din l-eċċezzjoni kif ibbażata fuq l-artikolu 7 tal-Kap. 319.

Fir-rigward tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, l-Qorti tagħmel referenza għal ġurisprudenza ġia ċitata supra fil-kawża **Catherine armla minn Thomas Cauchi vs L-Avukat Ġenerali** "*li l-ilment tar-rikorrenti safejn imsejjes fuq il-ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jintlaqa' sewwasew minħabba li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jirregolaw il-kirja mertu tal-*

każ huma mħarsin mill-Kostituzzjoni nnifisha minn dak li jipprovdi l-artikolu 47 tagħha (Ara Kost. 10.7.2009 fil-kawża fl-ismijiet Avukat Dottor Rene' Frendo Randon et vs Kummissarju tal-Art et; u Kost. 3.2.2012 fil-kawża fl-ismijiet Vica Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et);"

B'applikazzjoni għal dan l-insenjament il-Qorti sejra tilqa' t-tieni eċċezzjoni limitatament safejn hi ibbażata fuq l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

Permezz tat-tielet eċċezzjoni preliminari, l-inkwilini intimati ssollevaw ukoll li "*l-allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporati fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta jiġu eżawriti b'effett tal-Artikolu 12 tal-Kap. 249 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk tali azzjoni proposta hija nulla.*"

L-Artikolu 12 tal-Kap. 249 jirregola l-effetti ta' tħassir f'Atti fil-futuri u emendi f'kull Att. Is-sub-inċiż 1 ta' dan l-artikolu jiddisponi li "*Meta xi Att mgħoddi wara l-bidu fis-seħħ ta' dan l-Att iħassar xi liġi oħra, kemm-il darba ma jidhirx ħsieb kuntrarju, t-tħassir m'għandux - (a) jerġa' jġib fis-seħħ xi ħaġa li ma tkunx fis-seħħ jew li ma tkunx teżisti fiż-żmien li fih iseħħ it-tħassir; (b) jolqot it-tħaddim ta' xi liġi qabel ma kienet hekk imħassra jew xi ħaġa magħmula jew li tħalliet issir taħt xi liġi hekk imħassra; (ċ) jolqot xi dritt, privileġġ jew responsabbiltà miksuba jew meħuda taħt xi leġislazzjoni hekk imħassra jew li ġejja minn xi leġislazzjoni bħal dik; (d) jolqot xi penali, konfiska jew piena li wieħed seta' jeħel dwar xi reat li jkun sar kontra xi liġi hekk imħassra, jew xi responsabbiltà għal xi penali, konfiska jew piena bħal dawk; (e) jolqot kull stħarriġ, proċedimenti legali,*

jew rimedju dwar xi dritt, privileġġ, obbligazzjoni, responsabbiltà, penali, konfiska, jew piena kif intqal qabel, u kull stħarriġ, proċedimenti legali, jew rimedju bħal dawk jistgħu jinbdew, jitkomplew, jew jiġu nforzati, u kull penali, konfiska jew piena bħal dawk jistgħu jiġu mposti, bħallikieku l-Att li jħassar ma jkunx għadda."

Is-subinċiż 2 tal-artikolu imsemmi jiddisponi li "*Meta Att, sew jekk mgħoddi qabel jew wara l-bidu fis-seħħ ta' dan l-Att, jemenda xi Att ieħor mgħoddi qabel jew wara l-bidu fis-seħħ ta' dan l-Att, jew xi dispożizzjoni ta' xi Att ieħor bħal dak, l-Att jew id-dispożizzjoni hekk emendati kif ukoll kull ħaġa li saret taħthom jew bis-saħħa tagħhom, għandhom, kemm-il darba ma jkunx jidher ħsieb kuntrarju, jkomplu li jkollhom effett sħiħ, u għandhom hekk jibqgħu jseħħu kif emendati, u suġġetti għat-tibdil magħmul, bl-Att li jemenda.*"

L-intimati Caruana ma nsistewx fuq din l-eċċezzjoni tant li ma ssottomettew xejn fuqha fin-nota tagħhom preżentata fis-16 ta' Awissu 2022.

Din il-Qorti mill-ewwel tirrileva l-insostenibbilitá ta' din l-eċċezzjoni. L-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319) ma jfittix li jħassar jew jemenda liġi oħra bil-mod kif jippreskrivi l-artikolu 12 tal-Kap. 249, iżda jġib mingħajr effett liġi ordinarja safejn din tkun inkonsistenti mad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali elenkati fl-artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali ffirmata f'Ruma fl-4 ta' Novembru 1950 u l-artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll, l-artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba' Protokoll, l-artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll u l-artikoli 1 sa 5 (inklużi) tas-Seba' Protokoll li hemm mal-istess Konvenzjoni. Dan

għaliex bħala tali, dawn id-dispożizzjonjiet jipprevalu fuq id-dispożizzjonijiet ta' dritt ċivili jew ta' natura oħra, ta' karattru mhux fundamentali (ara artikolu 3 tal-Kap. 319).

Il-Qorti għaldaqstant sejra tiċħad ukoll din it-tielet eċċezzjoni preliminari sollevata mill-intimati Caruana.

Il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni tar-raba eċċezzjoni preliminari tal-intimati Caruana. Dan peress li kienu l-intimati stess li ġabu prova tar-rata annwali ta' kera fl-ammont ta' €210 (ara affidavit ta' Margherita Caruana a' fol 79 u affidavit ta' Salvina Caruana a' fol 81).

Permezz tas-sitt eċċezzjoni preliminari, l-intimati Caruana eċċepew ukoll "*illi r-rikorrenti naqqsu milli jesawrixxu r-rimedji ordinarji disponibbli lilhom u dan billi qas biss ppruvaw jittentaw jressqu talba quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u dan sabiex jitolbu l-istess Bord biex jirriprendi l-pusses tal-fond ai termini tal-Artikolu 8 u 9 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u/jew jogħli l-kera u/jew jimponi kundizzjonijiet ġodda fuq il-kera ai termini tal-Artikolu 14 tal-istess Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u minflok irrikorrew għal-proċeduri odjerni*".

Fuq dan il-punt il-Qorti tirreferi għal ġurisprudenza ċitata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Vincent Curmi bħala amministratur tal-eredita` tal-Markiz John Scicluna, Cristiane Ramsay Pergola u Mignon Marshall v. Avukat Generali et deċiża fl-24 ta' Ġunju 2016:**

"*In tema legali ssir referenza ghas-sentenza moghtija fis-27 ta' Mejju 2016 fl-ismijiet* ***Louise Xerri et v. Kummissarju tal-Artijiet****, fejn din il-Qorti rribadiet li:*

"...lum huwa assodat fil-gurisprudenza li biex l-ewwel Qorti tiddeklina milli tezercita s-setghat kostituzzjonali taghha jehtieg li l-ligi ordinarja taghti rimedju prattiku, accessibbli, effettiv, adegwat u shih ghal-lanjanza tal-atturi. M'huwiex necessarju success garantit, basta li r-rikorrent ikollu l-opportunita' fil-ligi ordinarja li jakkwista tali rimedju bl-applikazzjoni ta' dik il-ligi [vide fost ohrajn ***Q. Kos. Olena Tretyak v. Direttur tac-Cittadinanza u Expatriates Affairs****, deciza fis-16 Jannar 2006 u iktar recenti* ***Q. Kos. Rea Ceramics Limited [C 23288] v. Kunsill Malti ghall-Isport u l-Avukat Generali ghan-nom tar-Repubblika ta' Malta ghal kull interess li jista' jkollha****, deciza fit-18 ta' Lulju 2014].*

Id-diskrezzjoni li ghandha l-Qorti f'dan ir-rigward trid titwettaq b'mod korrett u fl-ahjar interess tal-amministrazzjoni tal-gustizzja sabiex, min-naha wahda l-qrati ta' indoli kostituzzjonali ma jkunux rinfaccjati b'kawzi li messhom jew setghu tressqu quddiem qrati ohrajn kompetenti jew li dwarhom kienu jezistu rimedji ohrajn effettivi u, min-naha l-ohra, sabiex persuna ma tkunx imcahhda mir-rimedji li ghandha taht il-Kostituzzjoni jew taht il-Konvenzjoni."

Issir referenza wkoll ghas-sentenza PA [kompetenza kostituzzjonali] moghtija fil-15 ta' April 2014 fil-kawza ***Lawrence Grech et v. it-Tabib Principali tal-Gvern [Sahha Pubblika] et****, fejn gew elenkati s-segwenti principji li huma applikabbli wkoll ghall-kaz odjern: "…[b] li d-diskrezzjoni li tuza' l-Qorti biex tqis jekk ghandhiex twettaq is-setghat taghha li tisma` kawza ta' natura kostituzzjonali ghandha torbot, sakemm ma tingiebx xi raguni serja u gravi ta' illegalita', ingustizzja jew zball manifest fl-uzu taghha; [c] m`hemm l-ebda*

kriterju stabbilit minn qabel dwar l-uzu tal-imsemmija diskrezzjoni, billi kull kaz jehtieg jigi mistharreg fuq ic-cirkostanzi tieghu; [d] in-nuqqas wahdu ta' tehid ta' mezzi ordinarji mir-rikorrent m`huwiex raguni bizzejjed biex Qorti ta' xejra kostituzzjonali taqtaghha li ma tuzax is-setghat taghha li tisma` l-ilment, jekk jintwera li l-imsemmija mezzi ma kinux tajbin biex jaghtu rimedju shih lir-rikorrent ghall-ilment tieghu; [e] in-nuqqas ta' tehid ta' rimedju ordinarju – ukoll jekk sata' kien ghal kollox effettiv biex jindirizza l-ilment tar-rikorrent – minhabba l-imgiba ta' haddiehor m`ghandux ikun raguni biex il-Qorti twarrab is-setghat taghha li tisma` l-ilment kostituzzjonali tar-rikorrent …"

L-artikolu 3 tal-Kap. 69 jipprekludi lir-Rikorrenti milli jirrifjutaw li jġeddu, jgħolli jew jvarjaw il-kondizzjonijiet tal-kera mingħajr il-permess tal-Bord. Il-Bord iżda huwa prekluż milli jagħti dan il-permess sakemm ma jissussistux il-kundizzjonijiet espressi fl-artikoli 4 u 9 tal-istess Kap 69 kif kienu viġenti fiż-żmien li ġiet intavolata din l-azzjoni (jiġifieri qabel ma daħħlu fis-seħħ l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021). Tabilħaqq, kif ġie kemm il-darba osservat fil-Qrati tagħna, il-Bord tal-Kera kien marbut li jiffissa l-kera skont il-liġi, liema kera hija baxxa ħafna meta komparata mal-kera fis-suq. Iktar minn hekk ir-ripreża tal-fond mikri kienet remota tenut kont tal-kundizzjonijiet li riedu jiġu sodisfatti qabel il-Bord jilqa` talba f'dan is-sens (ara ad eżempju **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu 2015**). Magħdud dan, l-emendi introdotti bl-Att X tas-sena 2009, lanqas ma jistgħu jitqiesu bħala li joffru rimedju effettiv għall-lanjanzi tar-rikorrenti. Dan kemm minħabba d-diskrepanza sostanzjali bejn l-awment kontemplat fl-artikolu 1531Ċ u l-valur

lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll minħabba d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531F li għamluha remota l-possibilitá li r-rikorrenti tirriprendi l-pussess tal-fond tagħhom.

Huwa evidenti għalhekk li, b'applikazzjoni għal prinċipji su esposti, r-rimedju invokat mill-imsemmija intimati ma jistgħax jitqies bħala wieħed effettiv għall-lanjanzi tar-rikorrenti.

Il-Qorti sejra għaldaqstant tiċħad din is-sitt eċċezzjoni preliminari sollevata mill-inkwilini intimati.

Permezz ta' eċċezzjonijiet ulterjuri l-intimat Avukat tal-Istat u l-intimati inkwilini ssollevaw li din il-Qorti m'għandhiex tgħaddi biex tilqa' l-ilment tar-Rikorrenti wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 u għalhekk m'għandhiex tgħati rimedji li jolqtu l-perjodu ta' wara d-dħul fis-seħħ ta' dan l-Att.

Ġie fil-fatt ġia kemm il-darba ritenut minn din il-Qorti, li talba għar-rimedju xieraq hija issa ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Dan peress li, bis-saħħa tal-artikolu 4A introdott bl-imsemmi Att XXIV tal-2021, r-rikorrenti issa għandha dan ir-rimedju ordinarju li permezz tiegħu setgħet mill-1 ta' Ġunju 2021 tadixxi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex titlob reviżjoni tal-Kera mibdija qabel l-1 ta' Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 u anke titterminaha jekk jirriżulta li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A.

Il-Qorti għaldaqstant tqis li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021. Kif ġia ingħad,

wara dik id-data, r-rimedju fir-rigward ta' persuna li tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni abbażi ta' kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 huwa dak disponibbli fl-artikolu 4 A tal-istess Kap. 69, introdott bl-Att XXIV tas-sena 2021.

Il-Qorti tqis li l-istess prinċipju applikat mill-Qrati tagħna fir-rigward tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018 li ġie sostitwit bl-istess Att XXIV tas-sena 2021, għandu japplika wkoll għall-Artikolu 4A introdott bl-istess Att u għall-istess skop:

"*Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII]* [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2020] *ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li sejra tiddeċiedi l-Qorti dwar il-qagħda tal-Intimati…. joħroġ li r-Rikorrenti għandhom disponibbli rimedju proċedurali ta' aċċess lil qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq, rimedju "in integrum" li jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa' element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż;*" (**Victoria Amato Gauci et vs Avukat Generali** et ċitata supra).

Il-Qorti sejra għaldaqstant tilqa l-eċċezzjonijiet ulterjuri tal-Avukat tal-Istat u l-inkwilini Caruana u tgħaddi biex tikkunsidra l-mertu.

Safejn l-azzjoni hija mibnija fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni, il-fatti tal-każ in diżamina huma identiċi għal dawk ravviżati fid-diversi sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qrati tagħna ċitati fis-sentenza su riferuta. Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali hemm esposti. Isegwi li fil-każ tal-lum din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu

għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u f'ċirkostanzi simili, u ċioe li l-artikoli msemmija tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif kienu viġenti fiż-żmien li ġiet intavolata din l-azzjoni, huma leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Il-Qorti sejra tiċħad il-bqija tat-talbiet safejn dawn huma mibnija fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Dan b'applikazzjoni tal-kunsiderazzjonijiet legali ġia esposti supra.

Din il-Qorti għalhekk tilqa' l-ewwel talba tar-Rikorrenti limitatament safejn l-istess hija ibbażata fuq l-ewwel artikolu protokollari.

Bħala rimedju għal din il-vjolazzjoni, ir-Rikorrenti qed jitolbu lil Qorti tgħati r-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż li:-

a. tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati Caruana ma jistgħux jibqgħu jibbażaw l-okkupazzjoni tagħhom tal-fond in kwistjoni;
b. tordna l-iżgumbrament ta' l-intimati Caruana mill-imsemmi fond;
c. tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu d-danni materjali inklużi dawk rappreżentati kumpens biex jagħmel tajjeb għad-differenza bejn il-kera fis-suq u l-kera imħallsa mill-inkwilin u
d. tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, iħallsu kumpens u danni sofferti mill-esponenti minħabba vjolazzjonijiet tad-drittijiet fundamentli tagħhom.

Din il-Qorti tara li dawn it-talbiet rimedjali huma bbażati fuq l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni li jipprovdi dritt għar-rimedju effettiv quddiem Qorti Nazzjonali. L-ewwel żewġ talbiet (a & b) madanakollu jolqtu l-perjodu ta' wara l-1 ta' Ġunju

2021. Għaldaqstant l-istess ġew newtralizzati bl-introduzzjoni tal-artikolu 4A bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021. Kif ġia ingħad supra, ir-Rikorrenti issa għandhom dan ir-rimedju ordinarju li permezz tiegħu jistgħu jadixxu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-Kera u anke jitterminawha jekk jirriżulta li l-kerrejja ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-meżżi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A.

L-ewwel żewġ talbiet (a & b) sejrin għaldaqstant ikunu miċħuda.

Il-Qorti tqis li bħala rimedju effettiv ir-Rikorrenti għandhom jingħataw kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021, kif ġia ingħad iktar il-fuq f'din is-sentenza. Dan għaliex wara dik id-data, r-rimedju fir-rigward ta' persuna li tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni abbażi ta' kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 huwa dak disponibbli fl-imsemmi artikolu 4A tal-istess Kap. 69, introdott bl-Att XXIV tas-sena 2021.

Il-Qorti tqis li l-kumpens għandu jiġi determinat minn meta l-fond ġie akkwistat mir-rikorrenti, jiġifieri, mill-10 ta' Jannar 2011. Dan għaliex il-komportament tal-awturi tagħhom kien wieħed passiv tant li dejjem aċċetta l-kera mingħajr riservi kif hekk baqgħu jagħmlu wkoll ir-rikorrenti sas-sena 2020. Lanqas ma jirriżulta li meta saret il-konċessjoni kienu mhedda minn xi xorta ta' rekwizzjoni u allura ma kellhomx għażla. Kif ġie kemm il-darba ritenut minn din il-Qorti, biex l-eredi f'kawżi bħal dan in eżami ikunu f'posizzjoni li jinsistu fuq it-telf monitarju tal-awturi tagħhom, ai fini biss ta' kumpens, ikun utili li jiġi eżaminat il-komportament tal-istess awturi (ara fost oħrajn **Vincent John Rizzo et vs**

Avukat Ġenerali et, **Qorti Ċivili Prim'Awla (Ġurisdizzjoni Kostituzjonali), 25 ta' Jannar 2021**).

Ir-rikorrenti qed jippretendu li din il-Qorti takkorda lir-Rikorrenti kumpens fl-ammont ta' €55,473 magħdud ma kumpens non-pekunjarju ffissat minn din il-Qorti *arbitrio boni viri* (ara nota a' fol 100 para 4.4 u 4.5). Dan l-ammont huwa t-total tal-valuri lokatizzji stabbiliti mill-perit tekniku maħtur mill-Qorti mis-sena 1987 sas-sena 2020 nieqes l-ammont ta' kirjiet illi setgħu tħallsu lill-esponenti (ara tabella fir-rapport a' fol 73).

Il-Qorti madanakollu tqis li l-ammont ta' kumpens pekunjarju għandu jiġi kalkolat fuq dak ikkunsidrat mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEBD) fis-sentenza **Cauchi v. Malta** applikazzjoni numru 14013/19 datata 25 ta' Marzu 2021, paragrafi 101-109.

Fl-evalwazzjoni minnha tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikant bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, l-QEBD fil-kawża ċitata mir-Rikorrenti **Cauchi v. Malta** qieset, sa fejn kien xieraq, il-valuri lokatizzji fis-suq Malti tal-proprjetá matul il-perjodi rilevanti. Hija wkoll ikkunsidrat l-għanijiet leġittimi u l-"interess pubbliku" ta' dawn ir-restrizzjonijiet li jiġġustifikaw kumpens anqas mill-kumpens sħiħ li altrimenti jkun dovut skont il-valur tas-suq ħieles. F'dan ir-rigward il-QEBD nnotat li l-miżuri kontestati f'kawżi ta' din ix-xorta ġew meqjusa li kellhom bħala għan leġittimu l-protezzjoni soċjali tal-kerrejja. Il-QEBD madankollu sabet ukoll li l-ħtieġa u l-interess ġenerali għal din il-protezzjoni li setgħet kienet eżistenti f'Malta fis-sena 1979 (meta l-liġi daħlet fis-seħħ bl-Att XXIII) battiet matul il-kors tat-tlett deċenji li segwew minn

dik is-sena. F'dan l-isfond il-QEBD qieset li għall-finijiet tal-għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizzi jitnaqqsu b'madwar 30% abbażi ta' dak l-għan leġittimu. Il-QEBD żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta' interess pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis.

Il-QEBD aċċettat ukoll li l-proprjetá, kieku ma kienetx hekk suġġetta għal din il-leġislazzjoni impunjata, mhux bilfors kienet sejra tinkera matul il-perjodu kollu. Dan speċjalment fid-dawl ta' kif sploda s-suq tal-propjeta' riċentement. Il-QEBD għaldaqstant qieset bħala aċċettabli li jitqies li t-telf attwali kien inqas minn dak iddikjarat, b'mill-inqas 20%.

Magħdud dan, il-QEBD qieset li l-kera li l-applikant ikun diġa rċieva għall-perjodu rilevanti għandu jitnaqqas mill-kalkolu rilevanti. F'dan ir-rigward, il-QEBD rriteniet li l-kera li għandha hekk titnaqqas hija dik applikabbli bl-istess liġi. Dan peress li l-applikant stess għażel minn jeddu li ma jżidx il-kera għal perjodu taż-żmien miftiehem.

Il-QEBD kkunsidrat li għandu jiġi mnaqqas ukoll l-ammont globali mogħti mill-Qorti nazzjonali, liema ammont jibqa' pagabbli lill-applikant jekk ma jkunx għadu ġie hekk mħallas lilu.

Fl-aħħar nett, il-QEBD tenniet li, in virtù ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, ma dan l-ammont għandu jiżdied ħlas ta' 5% imgħax darba waħda biss. Dan sabiex jagħmel tajjeb għat-telf tal-valur tal-kumpens matul iż-żmien minħabba kundizzjonijiet ekonomiċi nazzjonali bħal livelli ta' inflazzjoni u rati ta' interess.

Din il-Qorti għaldaqstant issib xieraq li jitħallas kumpens lir-Rikorrenti fis-somma ta' ħamsa u għoxrin elf ewro (€25,000).

Dan l-ammont għandu sentendi jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, kif jixhed ismu stess, qed jirrappreżenta l-Istat. Il-preżenza tal-inkwilin f'kawżi bħal dawn hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju (ara fost oħrajn **Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et, 27 ta' Ġunju 2019**).

<u>Decide</u>

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

Tilqa' l-eċċezzjonijiet ulterjuri li ġew ippreżentati mill-Intimat Avukat tal-Istat u l-inkwilini Intimati fid-dawl tal-Emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021;.

Tiddikjara eżawriti t-tielet eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u l-ewwel u r-raba eċċezzjoni tal-inkwilini Intimati;

Tilqa' limitatament it-tieni eċċezzjoni tal-inkwilini Intimati sa fejn ibbażata fuq l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-Intimat Avukat tal-Istat;

Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-inkwilini Intimati Caruana;

Tilqa' limitatament l-ewwel u t-tieni talba tar-Rikorrenti billi tiddikjara li l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif kienu viġenti fi żmien li ġiet istitwita din l-azzjoni, u l-artikolu 1531Ċ introdott bl-Att X tal-2009, vjola d-dritt fondamentali tar-Rikorrenti kif sanċit fl-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

Tilqa' limitatament it-tielet talba tar-Rikorrenti u tiddikjara 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 kif kienu viġenti fi żmien li ġiet istitwita din l-azzjoni u tikkundannaħ iħallas l-ammont ta' ħamsa u għoxrin elf ewro (€25,000) bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż kollha, inkluż tal-inkwilini Intimati aħwa Caruana, jitħallsu mill-Intimat Avukat tal-Istat.

Tordna lir-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali sabiex jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati skont l-artikolu 242(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta malli din is-sentenza tgħaddi in ġudikat.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur