QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

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

Numru

Rikors Numru: 200/2021TA

Victor Cilia (KI nru 14868M), Josephine Cilia (KI nru 660635), Gaetano Cilia (KI nru 52337M), Oreste Cilia (KI nru 537541M), Daniel Cilia (KI nru 277546M), Beatrice Cilia (KI nru 855132M), Maurice Cilia (KI nru 921247M), Therese Bonnici (KI nru 166649M), Reverendu Saċerdot Anthony Cilia (KI nru 936951M), Margaret Attard (KI nru 274857M), u John Cilia (KI nru 262875M) aħwa Cilia

Vs

L-Avukat tal-Istat, u

Vincent Lia (KI nru 105046M)

<u>Il-Qorti:</u>

Rat ir-rikors tar-rikorrenti ppreżentat fid-29 ta' Marzu 2021, li permezz tiegħu talbu s-segwenti:-

''Illi kif jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża, ir-rikorrenti aħwa Ċilia huma il-proprjetarji tal-fond 161, Triq San Gaetanu, Hamrun.

Illi il-fond de quo jinsab mikri lill-intimat Lia u dan sa minn qabel l-emendi fil-liġijiet tal-kera tal-1995.

Illi il-kera li l-intimat Lia qiegħed iħallas huwa dak ta' mitejn tlieta u sittin Ewro u tlieta u disgħin ċenteżmu (EUR 263,93) meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm

aktar minn hekk u del resto aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-liġijiet ta' Malta.

Illi l-provvedimenti li jistabilixxu l-'fair rent' a tenur tar-'Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance' tal-1994, kif applikabbli għall-finijiet tal-Kap 69 tal-liġijiet ta' Malta u l-kera li talvolta s-sid jista' jitlob mingħand l-inkwilin kif stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma jirriflettux il-kera ġusta kif rifless fis-suq ħieles.

Illi billi il-kera hija ffissata bil-liġi ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem ogħlew, illum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond kien iġib f'suq ħieles, din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx bilanċ bejn drittijiet tas-sidien u dik tal-inkwilin.

Illi l-fond in kwistjoni fis-suq ħieles iġib kera ta' mhux inqas minn tmien mitt Ewro (EUR 800) fix-xahar;

Illi il-livell baxx tal-kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilta' tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

Illi in oltre l-esponenti huma marbutin b'mod indefinit u nġust u lesiv tad-drittijiet fondamentali tagħhom b'kirja mal-intimat, għaliex huma jipprevedi bżonn li jkollhom jbiegħu il-fond de quo, ossia ukoll anke jekk jkun hemm opportunita' li huma jġibu bejgħ favorevoli. Huma għandhom jkunu liberi li jiddesponu minn ħwejjiġhom mingħajr xkiel u mingħajr l-iżvantaġġ fis-suq li jseħħ meta fond ikun mikri b'mod indefinit.

Illi l-provvedimenti tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll il-provvedimenti dwar il-kera, anke kif emendati, tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, ma jippermettux lill-esponenti it-tgawdija sħiħa libera tal-proprjeta' tagħhom kif fuq intqal u għar-raġunijiet mogħtija.

Illi l-esponenti għalhekk jħossu li fir-rigward tagħhom, minħabba l-fatti fuq esposti, hemm lesjoni tad-drittijiet tagħhom kif sanċiti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u dana kemm għaliex huma diskriminatorji fil-konfront tagħhom u għaliex qiegħdin jiġu pprivati mingħajr ma jingħatu kumpens ġust mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom u ċioe' tal-fond fuq imsemmi 161, Triq San Gejtanu, Hamrun u għaliex qiegħdin jinżammu b'mod indefinit mid-dritt li jiddesponu minn ħwejjiġhom b'mod liberu u tal-aktar vantaġġ għalihom.

Għaldaqstant u in vista tas-suespost, l-esponenti umilmenti jitolbu lil Din l-Onorrabli Qorti jogħġobha;

1. Tiddikjara li qiegħdin jiġu vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319) u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni għar-raġunijiet fuq imsemmijin u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors kollox kif intqal fuq u għar-raġunijiet fuq premessi.

2. Tiddikjara senjatament li l-provvedimenti tal-artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta dwar il-kera in kwantu jimponu t-tiġdid tal-kirja kif ukoll għaliex jikkontrollaw il-livell ta' kera b'mod li din tkun kostretta li

tinżamm iktar baxxa milli jippermetti s-suq ħieles qed jikkawża leżjoni tad-drittijiet tal-esponenti fir-rigward tal-kirja tal-fond de quo fil-konfront tal-intimat.

3. Tiddikjara għalhekk li l-intimat m'għandux iktar isib protezzjoni tal-imsemmija liġijiet tal-kera kif intqal fuq u għar-raġunijiet fuq premessi.

4. Konsegwentament Tagħti lill-esponenti dawk ir-rimedji kollha l-oħra li jidrilha xierqa u opportuni, fosthom il-ħlas tal-kumpens lill-esponenti mill-intimati jew min minnhom minħabba l-okupazzjoni tal-fond "*de quo*" kif sanċit mill-liġijiet tal-kera 'l fuq imsemmija, kollox kif intqal fuq u għar-raġunijiet fuq premessi.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat li jibqa' nġunt għas-subizzjoni''.

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat preżentata fid-19 ta' April 2021 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

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

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

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

4. Dejjem bla ħsara għal dak fuq imsemmi, għal dak li għandu x'jaqsam mal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan mhuwiex applikabbli għaliex il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta bħala liġi eżistenti qabel l-1962 jinsab protett u mħares bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, "*Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufiħ qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufiħ qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)...";*

5. Illi f'kull każ, l-invokazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa għal kollox improponibbli għaliex dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm tehid obbligatorju tal-proprjeta. Tassew sabiex wieħed jista' jitkellem dwar tehid imġiegħel jew obbligatorju persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha

fuq dik il-proprjeta' bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni ta' xiri dirett. 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 fuq il-ġid in kwistjoni. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentement għandu jiġi mwarrab;

6. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja huwa ben magħruf li l-marġini ta' apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjeta' ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjeta' demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġionevoli - li żgur mhux il-każ,

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

8. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe' mill-aspett tal-proprozjonalita fid-dawl tar-realta ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

9. Illi huwa risaput li l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta*** rrikonixxiet li: "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable."* Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et*** tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi: "*huwa pacifiku li fejn tidhol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom marigini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu legittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles";*

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

11. Illi proprju fir-rigward tal-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta bejn il-partijiet kollha interessati. Dan kollu jingħad għaliex

huwa ben evidenti li l-emendi tal-Att X tal-2009 dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut. Illi apparti minn hekk, tajjeb ukoll illi din l-Onorabbli Qorti tieħu konjizzjoni tal-abbozz ta' liġi bin-numru 203 tat-18 ta' Marzu, 2021 meta tikkunsidra l-lanjanzi tar-rikorrenti;

12. Illi rigward l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-esponent jirrileva li ma hemm l-ebda ksur ta' dan l-artikolu u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfont tar-rikorrenti. Dan l-artikolu jissottolinea li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħal ma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, religion, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta twelid jew status ieħor. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikolu 14 tal-Konvenzioni;

13. Illi sabiex ir-rikorrenti jistgħu jallegaw li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom *ai termini* tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, huma jridu jipprovaw ukoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' *like with like*, u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;

14. 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 odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

15. 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 ġjaladarba r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti''.

Rat ir-risposta tal-intimat Vincent Lia preżentata fit-30 t'April 2021 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

1. **''ILLI** preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom jipprovaw it-titolu vantat u allegat minnhom fuq il-fond mertu ta' dina l-kawza;

2. **ILLI** preliminarjament ukoll, permezz tar-rikors promotur ir-rikorrenti qiegħdin jabbużaw mill-proċess tal-proċedura kostituzzjonali, dan meta l-istess rikorrenti kellhom għad-dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji u għalhekk din l-Onorabbli Qorti għandha tagħżel illi tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha u dan ai termini tal-proviso tas-sub-artikolu(2) tal-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ai termini tal-proviso tas-sub-artikolu (2) tal-Artikolu 4 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. **ILLI**, inoltre, in linea preliminari, m'għandux ikun l-esponenti li jkun ikkundannat bi ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem, in vista tal-fatt li l-ebda ċittadin privat ma jista' jkun misjub ħati li kiser id-drittijiet ta' terzi u kwalsiasi rimedju li jista' jkunu spettanti lill-istess rikorrenti ma jistax jingħata mill-konvenut, ossija miċ-ċittadin, iżda jista' jingħata biss mill-Gvern ta' Malta. In segwitu għal dak eċċepit, l-esponenti mhuwiex il-leġittimu kontraditur għat-talbiet tar-rikorrenti u għandu jiġi meħlus mill-osservanza tal-ġudizzju;

4. **ILLI** bla preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha mressqa mir-rikorrenti huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt;

5. **ILLI** l-esponenti dejjem assigura li jottempora ruħu mal-liġi u ċioe' ai termini tal-Kapitolu 69 u Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u per konsegwenza ma jistgħax jingħad li l-esponenti aġixxa ħażin jew mhux in linea ma' dak li tgħid il-liġi.

6. **ILLI** infatti l-esponenti qiegħed jokkupa l-fond taħt titolu validu fil-liġi, u kull kera dovuta dejjem tħallset bil-modalita' maqbula u dik mitluba.

7. **ILLI** di piu' il-kirja in kwistjoni damet tiġi aċċetata mingħajr oġġezzjoni għal diversi snin u dan minn qabel is-sena 1995 u din baqgħet tiġi aċċettata sas-sena 2020. Għalhekk din titqies bħala aċċettazzjoni taċita tal-istess kirja fis-somma la din kienet qed titħallas. Għaldaqstant, ir-rikorrenti mhux biss ma jistgħux jilmentaw dwar il-kirja, iżda wkoll ma jistgħux jilmentaw li d-drittijiet fondamentali tagħhom kienu qed jiġu fil-frattemp ivvjolati.

8. **ILLI** inoltre u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent żgur m'għandu l-ebda kontroll fuq il-leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat Malti tul iż-żmien u huwa għalhekk illi kwalunkwe responsabbilita' għandha tiġi merfugħa mill-Istat Malti u mhux mill-konvenut.

9. **ILLI** bla preġudizzju wkoll, l-esponenti m'għandux ibgħati l-ispejjeż tal-kawża stante li t-talbiet mhumiex diretti lejħ;

10. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

GHALDAQSTANT u in vista tas-suespost, l-esponenti bir-rispett jitlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet preliminari kollha jew in parti u/jew eċċezzjonijiet l-oħra miġjuba mill-esponenti, u dan taħt dawk il-provvedimenti li dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha li huma xierqa u opportuni.

Bl-ispejjeż''.

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tas-17 ta' Ġunju 2022 fejn il-kawża tħalliet għal-llum għas-sentenza.

Punti ta' fatti

Din il-kawża tirrigwarda l-fond numru 161, Triq San Gejtanu, Ħamrun.

Dan il-fond ġie assenjat lir-Rikorrenti b'att ta' diviżjoni tal-15 ta' Lulju 1994 (ara fol 33).

Skont kif premess mir-Rikorrenti "*l-fond de quo jinsab mikri lill-intimat Lia u dan sa minn qabel l-emendi fil-Liġijiet tal-Kera tal-1995.*"

L-Intimat Vincent Lia madanakollu jsostni li dan il-fond ġie konċess favur tiegħu taħt titolu ta' emfitewsi temporanja u li din il-konċessjoni kienet għal żmien sbagħtax (17) il-sena versu s-somma ta' LM50 fis-sena pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem f'ammont ta' LM12.50c kull darba. Huwa jispjega li ċ-ċens kien jitħallas lil ċerta Rosaria Żammit u wara li din ġiet nieqsa, lil Angelo Ċilia li jiġi missier ir-rikorrenti (ara affidavit u k/eżami ta' Vincent Lia a' fol 29 u 53 u rċevuti annessi bħala Dok A a' fol 56 sa 66). Il-kuntratt ta' din il-konċessjoni baqa' ma ġiex preżentat in atti u dan minkejja li l-intimat Vincent Lia kien iddikjara li ser ikun qiegħed jesebiħ (a' fol 54).

L-inkwilin intimat għadu sal-lum jokkupa l-fond *ope legis* taħt titolu ta' kera (ara irċevuti annessi bħala Dok B a' fol 67 sa 79 u Dok C a' fol 80 sa 85). Ir-Rikorrenti jippremettu li l-inkwilin Intimat għadu hekk jokkupa l-fond bis-saħħa tal-artikolu 3 tal-Kap 69.

Jirriżulta li l-ammont ta' kera kienet ta' LM100 li kompliet tgħola għal €263.93 fis-sena (ara l-irċevuti ta' kera annessi bħala Dok B a' fol 67 sa 79 u Dok C a' fol 80 sa 85).

Jirriżulta li l-kera baqgħet dejjem titħallas u tiġi aċċettata bla riżervi sas-sena 2020 (ara xhieda tar-rikorrenti John Cilia a' fol 96 u kopja fidila tal-irċevuti annessi bħala Dok B a' fol 67 sa 79 u Dok C a' fol 80 sa 85).

Punti ta' Liġi

Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-Rikorrenti, qua l-aventi causa ta' missierhom Angelo Ċilia, qed jilmentaw li l-operazzjonijiet tal-artikolu 3 u 4 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta "*in kwantu jimmponu t-tiġdid tal-kirja kif ukoll għaliex jikkontrollaw il-livell ta' kera b'mod li din tkun kostretta li tinżamm iktar baxxa milli jippermetti s-suq ħieles*" qed jivvjolaw d-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni.

Ir-Rikorrenti qiegħdin għal daqshekk jitolbu lil din il-Qorti sabiex fil-konfront tar-Rikorrenti tiddikjara li l-operazzjonijiet tal-artikolu 3 u 4 tal-Kap. 69, kif kienu viġenti fi żmien li ġiet intavolata din l-azzjoni, huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-kap. 319) u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni.

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 dik 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 ngħad 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>Artikolu 14 tal-Konvenzjoni</u>

Fir-rigward ta' dan l-artikolu, l-Qrati tagħna kostantament qiesu bħala fondati l-eċċezzjonijiet tal-Intimat Avukat tal-Istat u kkonkludew li l-protezzjoni minn diskriminazzjoni assigurata b'dan l-Artikolu ma ssibx applikazzjoni għal ilmenti bħal ma hu dan in eżami. Dan għaliex id-diskriminazzjoni ilmentata mir-Rikorrenti m'hijiex ibbażata fuq waħda mir-raġunijiet projbiti fl-istess.

Ġie ritenut li "*Fil-mertu, il-Qorti tqis illi f`dan il-kaz ma jirrizultax illi l-atturi sfaw vittmi ta` diskriminazzjoni ai termini tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni. Kull persuna illi dahlet f`kuntratt ta` kiri ta` proprjeta` qabel l-1995 hija suggetta ghall-istess ligi, bl-istess restrizzjonijiet. Ghalhekk huwa car illi l-atturi ma soffrew l-ebda trattament distint minn persuni li jinsabu fl-istess posizzjoni taghhom. Huwa minnu illi persuni li dahlu f`kuntratt ta` kiri ta` proprjeta` wara l-cut off date stabbilita mil-legislatur m`humiex suggetti ghall-istess restrizzjonijiet drakonjani, izda tali differenza fit-trattament hija kagun biss tat-tibdil legislattiv li kien sehh sabiex il-posizzjoni legali Maltija fir-rigward tal-kera tersaq aktar in linja mal-obbligi imposti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni u ghalhekk tezisti*

gustifikazzjoni oggettiva u ragonevoli ghad-differenza fit-trattament ilmentat mill-atturi. F`dan ir-rispett, gie deciz proprju li:

" … the legal restrictions and impositions complained of apply to every owner whose property was rented under a contract of lease prior to 1995 and the applicants (or their predecessor in title, were he still alive) would not have been subjected to such restrictions and impositions in respect of contracts entered into after 1995. Thus, it would appear that there is no distinguishing criterion based on the personal status of the property owner… "Furthermore, no discrimination is disclosed as a result of a particular date being chosen for the commencement of a new legislative regime (see Amato Gauci, cited above, § 71, and mutatis mutandis, Massey v. the United Kingdom, no. 14399/02, 16 November 2004) and differential treatment arising out of a legislative change is not discriminatory where it has a reasonable and objective justification in the interests of the good administration of justice (see Amato Gauci, cited above, § 71, and mutatis mutandis, Stacey v. the United Kingdom (dec.), no. 16576/90, 3 December 1990). The Court notes that the 1995 amendments, which sought in effect to improve the situation of land owners in order to reach a balance between all the competing interests, by abolishing the regime which is in fact being challenged by the applicants before this Court, do not appear arbitrary or unreasonable in any way." [Bradshaw and others v. Malta 51 (QEDB, 23 Ottubru 2018); Zammit and Attard Cassar v. Malta (QEDB, 30/07/2015) 69 – 70]

Illi ghaldaqstant dan l-ilment tal-Avukat tal-Istat huwa fondat u qed jigi milqugh.”
(**Paul Azzopardi et v. Joseph Elich et**, Qorti **Kostituzzjonali, 27 ta’ Jannar 2021**)

Din il-Qorti tagħmel tagħha dan il-pronunzjament u tapplika l-istess fil-konsiderazzjoni tagħha għall-ilment tar-Rikorrenti.

L-Artikolu 1 tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni

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 nterferenza 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

Fl-ewwel parti tal-ewwel eċċezzjoni preliminari sollevata minnu, l-Avukat tal-Istat eżiġa li r-rikorrenti jġibu l-prova tat-titolu. Wara li r-Rikorrenti ppruvaw it-titolu tagħhom permezz tal-produzzjoni tal-Att ta' Diviżjoni tal-15 ta' Lulju 1994, l-intimat Avukat tal-Istat fin-nota tiegħu a' fol 111 para 10, ssottometta li "*l-esponent jinsab sodisfatt mill-provi miġjuba f'dawn l-atti li r-rikorrenti huma tassew sidien il-fond mertu ta' din il-kawża. Għalhekk l-esponent m'huwiex jinsisti aktar fuq din il-parti tal-eċċezzjoni tiegħu.*"

Il-Qorti sejra għaldaqstant tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-ewwel parti tal-ewwel eċċezzjoni preliminari.

Mhux l-istess jista' jingħad għat-tieni parti ta' din l-eċċezzjoni rigwardanti l-prova li l-kirja in eżami hija mħarsa bl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta). Fin-nota tiegħu l-Intimat Avukat tal-Istat jinsisti fuq din il-parti tal-eċċezzjoni u jissottometti li "*ir-rikorrenti ma seħħilhomx juru li l-kirja ta' Vincent Lia kienet imħarsa bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta*" (ara nota a' fol 111 sa 113 paragrafi 11 sa 20). Ir-raġuni mogħtija mill-Avukat tal-Istat in bażi għal din is-sottomissjoni hija li l-kirja li l-inkwilin intimat igawdi minnha hija waħda protetta bil-liġi taħt il-Kap. 158 u mhux taħt il-Kap. 69. L-Avukat tal-Istat wasal għal din il-konklużjoni mill-ammont ta' kera li rdoppja skont kif jiddisponi l-artikolu 12 tal-Kap. 158 u mill-irċevuta datata 5 ta' Frar 1987 tal-aħħar ħlas ta' ċens effettwat fl-ammont ta' LM12.50 (ara Dok A a' fol 66). Fiha hemm dikjarat li "*Il-konċessjoni emfitewtika temporanja ta' 17 -il sena ta' dan l-fond tagħlaq fit-3 ta' Mejju 1987*".

Il-Qorti madanakollu tinnota li dan il-kuntratt ta' ċens baqa' ma ġiex prodott mill-Konvenut. Dan minkejja l-impenn assunt minnu għaldaqshekk waqt il-kontro-eżami tiegħu (ara xhieda a' fol 54). Il-Qorti tinnota ulterjorament li l-irċevuti tal-ħlas qabel ma suppost ingħalaq dan iċ-ċens, ħlief għal l-aħħar waħda (dik a' fol 66), huma mniżżla bħala kera u mhux bħala ċens (ara Dok A a' fol 56 sa 66). Fin-nuqqas ta' l-aħjar prova li konkretament turi mod ieħor, il-Qorti sejra toqgħod fuq dak premess mir-rikorrenti, ossia li l-fond ġie mikri taħt titolu ta' kera (ara xhieda tar-rikorrenti John Cilia a' fol 96 faċċata 2). Il-Qorti la tista' tidesumi dak li qiegħed jgħid l-Avukat tal-Istat, lanqas toqgħod fuq dikjarazzjonijiet fejn hemm kuntratti pubbliċi. Huma dawn il-kuntratti li għandhom ikunu esebiti u mhux sempliċi dikjarazzjonijiet dwar l-esistenza tagħhom.

Permezz tat-tieni eċċezzjoni preliminari, l-inkwilin intimat ssolleva li "*l-istess rikorrenti kellhom għad-dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji u għalhekk din l-Onorabbli Qorti għandha tagħżel illi tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha u dan ai termini tal-proviso tas-sub-artikolu (2) tal-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ai termini tal-proviso tas-sub-artikolu (2) tal-Artikolu 4 tal-kaptiolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta;*"

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 …"

Qabel ma daħħlu fis-seħħ l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, l-artikolu 3 tal-Kap. 69 kien 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 1531C 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 li kien effettiv għall-lanjanzi tar-Rikorrenti.

Il-Qorti sejra għaldaqstant tiċħad din l-eċċezzjoni 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 u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni. Dan b'applikazzjoni tal-kunsiderazzjonijiet legali ġia esposti supra.

Din il-Qorti għalhekk ser tilqa' l-ewwel żewġ talbiet tar-Rikorrenti limitatament safejn l-istess huma bbażati fuq l-ewwel artikolu protokollari.

Bħala rimedju għal din il-vjolazzjoni, ir-Rikorrenti qed jitolbu lil Qorti tiddikjara li l-intimat m'għandux iktar isib protezzjoni tal-imsemmija liġijiet tal-kera (ara talba 3) u konsegwentement tgħati r-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fiċ-ċirkostanzi, fosthom il-ħlas tal-kumpens (ara talba 4).

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.

It-talba għal dikjarazzjoni li l-intimat m'għandux iktar isib protezzjoni tal-imsemmija liġijiet tal-kera tolqot madanakollu l-perjodu ta' wara l-1 ta' Ġunju 2021. L-istess ġiet għaldaqstant newtralizzata bis-saħħa tal-artikolu 4A introdott fil-mori ta' dawn il-proċeduri bl-Att XXIV tal-2021. Permezz ta' dan l-artikolu ir-Rikorrenti issa għandhom dan ir-rimedju ordinarju li permezz tiegħu seta' mill-1 ta' Ġunju 2021 jadixxi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitlob reviżjoni tal-Kera mibdija qabel l-1 Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 u anke jitterminaha jekk jirriżulta li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A. Din il-parti tat-talba sejra għaldaqstant tiġi miċħuda.

Fir-rigward tat-talba tar-Rikorrenti għal-kumpens, 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 umbagħad 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).

B'applikazzjoni għal dan l-insenjament, it-talba għal-kumpens għandha tkun ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Il-Qorti għaldaqstant tqis li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021.

Ir-rikorrenti qed jippretendu li fil-kalkoli tal-kumpens u d-danni sofferti minnhom, il-Qorti tagħti kumpens likwidat fl-ammont ta' €60, 546.17, jiġifieri t-total tal-kera fis-suq miftuħ skont il-perit maħtur mill-Qorti mis-sena 1990 sas-sena 2021 (ara tabella fir-rapport a' fol 90) nieqes il-kera riċevuta (ara nota a' fol 107).

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 u biss mis-sena li fiha r-Rikorrenti saru sidien tal-fond, jiġifieri mis-sena 1994.

Dan għaliex il-komportament tal-awturi tagħhom kien wieħed passiv tant li dejjem aċċettaw l-kera mingħajr riżervi kif hekk baqgħu jagħmlu wkoll ir-

rikorrenti sas-sena 2020. Lanqas ma jirriżulta li meta saret il-konċessjoni kienu mhedda minn xi xorta ta' rekwiżżjoni 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 Kostituzzjonali), 25 ta' Jannar 2021**).

Fl-evalwazzjoni minnha tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikant bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, l-QEBD fis-sentenza **Cauchi vs 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 <u>jitnaqqsu b'madwar 30% abbażi ta' dak l-għan leġittimu.</u> 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 jheddu 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' tmienja u għoxrin elf ewro (€28,000).

Dan l-ammont għandu sentendi jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, kif jixhed ismu stess, qed jirrappreżenta l-Istat. Il-preżenza tal-inkwilin f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju (ara fost oħrajn **Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et datata 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 tal-Intimat Avukat tal-Istat u l-inkwilin Intimat biss limitatament safejn dawn jirrigwardaw l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni;

Tiċħad l-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-Intimat Avukat tal-Istat u tal-inkwilin intimat;

Tilqa' limitatament l-ewwel żewġ talbiet tar-Rikorrenti billi tiddikjara l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, kif kienu viġenti fi żmien li ġiet istitwita din l-azzjoni, taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-inkwilin Intimat għal fond 161, Triq San Gejtanu, Ħamrun u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-Rikorrenti kif sanċit fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Tiċħad it-tielet talba tar-Rikorrenti għal raġunijiet suesposti;

Tilqa' r-raba talba tar-Rikorrenti billi tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti fl-ammont ta' tmienja u għoxrin elf (€28,000), bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv u tikkundanna lill-intimat iħallas dan l-ammont bl-imgħaxijiet legali mill-preżent sal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż kollha, inklużi tal-inkwilin Intimat, 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