PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAT-30 TA' NOVEMBRU 2022

Kawza Numru: 16

Rik. Kost. 88/2021 RGM

Carmel sive Charles Cilia

vs.

Avukat tal-Istat

u

Angelo Laus għal kull interess li jista' jkollu

Il-Qorti:

Preliminari.

Rat ir-**rikors kostituzzjonali ta' Carmel sive Charles Cilia (ir-Rikorrent)** ipprezentat fit-18 ta' Frar, 2021 li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti huwa propjetarju tal-fond 398, Triq il-Kbira, Qormi (**il-Fond**) li huwa wiret minghand zijuh, Alfred Gatt, li miet fit-2 ta' Ottubru 2002.

2. Illi dan il-fond kien inkera decenni ta' snin ilu; fis-snin sebghin kien mikri lill-Spiridiona Zammit, wara l-mewt taghha fl-1997, lill-bintha Helen Mary Laus u wara l-mewt taghha fl-2020, lill-armel taghha Angelo Laus, izda fil-fond jirrisjedu ukoll binthom Rebecca Spiteri Laus, zewgha Stephen Spiteri u uliedhom minuri, kif ukoll tifla ohra ta' Helen Mary Laus cioe Rachele Al Smadi Laus.

Illi l-esponenti u l-awtur tieghu kienu obbligati jirrikonoxxu lill-bint Spiridiona Zammit (cioe Helen Mary Laus) u lill-armel taghha Angelo Laus, billi l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta) taghti d-dritt ta' rilokazzjoni lill-Angelo Laus billi dan jaqa' fid-definizzjoni ta' 'kerrej' fil-Kap. 69. Barra dawn ir-restrizzjonijiet fil-passat, ghall-futur l-esponenti anqas ghandu xi terminu ragjonevoli meta ser jiehu lura l-propjeta' tieghu libera minn kull inkwilinat.

3. Illi kif jirrizulta mill-anness rapport tal-Perit Mario Axisa – mmarkat Dok. A -il-valur lokatizju prezenti fis-suq hieles huwa ta' €9,840 fis-sena izda l-kera hija dik minima stabbilita mill-ligi cioe €209.65 fis-sena, li jfisser illi l-esponenti huwa obbligat bil-ligi li jaccetta kera rrizorja ekwivalenti ghall-2.1% tal-kera rejali tas-suq hieles, u ai termini tal-istess liġi, r-rata tal-kera għandha tiżdied kull tlett snin b'mod proporzjonali għal

mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022;

4. Illi qabel l-emenda ai termini tal-Att X tal-2009, kien japplika l-'fair rent' a tenur tar-'Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance' tal-1944 fejn kien jistabbilixxi l-*fair rent* a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, liema '*fair rent*' a tenur tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma seta' qatt jeċċedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ossija kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi ta' fond kieku kien inkera f'kull zmien qabel l-4 ta' Awissu 1914; dan ifisser illi r-rikorrenti ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni u jirċievu kera ġusta stante li bil-liġi dak li kienu jirċievu kien kera kif stipulat fil-1914 u baqa' hekk sal-2010 bl-aġġustamenti rriżorji tal-Att X tal-2009;

5. Illi billi l-kera hija fissa fil-liġi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem jogħlew u llum il-ġurnata tesisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali tal-fond kif kontrollata mill-ligi 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 id-drittijiet tas-sidien u dak tal-inkwilini;

6. Illi effettivament bl-istat li hija l-liġi, r-rikorrenti m'għandux speranza reali li qatt jikseb id-dgawdija tal-proprjeta' tieghu u mgieghel li qatt ma jingħata kumpens xieraq ta' l-istess fond u dan peress illi l-kera li jitħallas bl-ebda mod ma hu qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond kif jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża u dana l-fatt jimponi fuq ir-rikorrenti piż eċċessiv u sproporzjonat. Dan joħloq żbilanċ inġust u manifest bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u d-dritt tal-proprjetà tar-rikorrenti;

7. Illi l-privazzjoni tal-proprjeta' tar-rikorrenti hija lezjoni tad-dritt tal-proprjeta' kif protetta mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea; illi r-rikorrenti anqas għandu rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huwa ma jistgħax iżied il-kera b'mod

ekwu u ġust skond il-valur tas-suq tallum stante illi dak li effettivament huwa jista' jirċievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

8. Illi dan kollu ġja ġie determinat fil-kawżi 'Joseph Grima et vs Avukat Genarali et – nru.22/19' deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Marzu 2020 li biha dina l-Qorti kif ukoll f' 'Amato Gauci vs Malta no. 47045/06' deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem (ECHR) fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012 u Zammit et vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015;

9. Illi r-rikorrenti qed isofru minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita` u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż f' Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs The United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III) u għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalita` kif ġie deċiż f'Almeida Ferreira and Melo 5 Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010; din il-lezjoni hija enfasizzata mill-fatt illi l-inkwilin Laus huwa propjetarju ta' fond fi Triq San Karlu, Sliema illi huwa jikri b'*short lets* versu kera settimanali li tizboqq dik li jhallas ta' sena lill-esponenti;

10. Illi dan kollu huwa wkoll diskriminatorju sia ai termini tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 għal kirjiet li daħlu fis-seħħ wara l-1 ta' Ġunju 2005;

11. Għalhekk il-Liġijiet fuq imsemmija (Kap. 69 kif ukoll l-Att. XXXI tal-1995) għandhom jigu ddikjarati li jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea billi hemm diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt biss illi sidien oħra li ma krewx il-proprjeta' tagħhom qabel is-sena 1995, ai termini tal-Att XXXI tal- 1995,

għandhom id-dritt li jirrifjutaw li jġeddu l-kuntratt lokatizzju meta ż-żmien pattwit tal-kirja tiġi fit-tmiem tagħha, u jistgħu anke jassoġġettaw il-kunsens tagħhom għal kundizzjoni li l-kirja tiżdied, u din id-diskriminazzjoni tilledi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Art. 14 tal istess Konvenzjoni u dan billi huma b'mod diskriminatorju qed jiġu privati u mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom mingħajr ma jingħataw kumpens ġust għal dan;

Dan premess, l-esponenti qed jitlob lill-dina l-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet vigenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Laus tal-fond Nru. 398, Triq il-Kbira, Hal-Qormi waqt li qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni;

2. Tghati dawk ir-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fic-cirkostanzi, fosthom:

(i) l-iżgumbrament tal-intimat Angelo Laus u l-membri tal-familja tieghu;

(ii) Tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma kkreatx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta` in kwistjoni ai termini ta' l-Artikolu 41 talKonvenzjoni Ewropea;

(iii) Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-liġi uta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja; u

(iv) Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-kumpens u danni hekk likwidati ai termini ta' l-liġi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tal-25 ta' Jannar 2021 kontra l-intimati.

Rat ir-**Risposta ta' l-Avukat tal-Istat** ipprezentata fit-8 t'April, 2021 fejn jinghad kif gej:

1. Illi in suċċint il-lanjanzi tar-rikorrent huma fis-sens li qed jigi allegat li bit-tħaddim tal-ligijiet tal-kera, partikolarment tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, qed jilledu d-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u diskriminatorji taħt l-artikolu 14 tal-imsemmija Konvenzjoni Ewropea. L-ilment tar-rikorrent huwa fis-sens li wara li għalqet il-kirja oriġinali huma kellu jidħol f'kirja sfurzata mal-intimat Angelo Laus mingħajr dritt li jieħu lura l-fond u mingħajr lanqas qiegħed jirċievi mill-użu tiegħu, dħul jew kumpens xieraq meta wieħed iqis kemm jiswa l-post fuq is-suq u kemm jiswa l-valur li bih jista' jinkera li kieku ma kienx imħares bil-liġijiet speċjali;

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

3. Illi l-ewwel nett r-rikorrent irid iġib l-aħjar prova rigward it-titolu li għandu fuq il-fond mertu ta` din il-kawża u cioe` tal-fond bl-indirizz ta' 398, Triq il-Kbira, Qormi. F`dan ir-rigward għandu ukoll jindika d-data preċiża ta` meta ġiet konċessa l-kirja u ta' meta sar sid tal-fond għaliex l-

ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tiegħu jista` jigi kkunsidrat mid-data ta` meta sar is-sid tal-fond mertu ta` dan il-każ u mhux qabel;

4. Illi preliminarjament ukoll u mingħajr preġidizzju, r-rikorrent għandu jindika eżattament l-artikoli mill-Kap. 69, li skont hu jiksirlu d-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjeta` msemmija;

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrent 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:

6. Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli minħabba li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li hija liġi li daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u dan skont ma jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, "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)…";

7. Illi barra minn hekk, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà;

8. 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 Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtiega f'soċjetà 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 raġjonevoli – li żgur mhux il-każ;

9. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap 16 f`dak li jirrigwarda l-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. Għalhekk, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' *social housing,* żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

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

11. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar

wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proprozjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

12. Illi huwa risaput li l-Qorti Ewropea 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 paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom mariġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles*";

13. Illi jekk ir-rikorrent qed jilmenta li qed jiġi ppreġudikat 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-liġi attakkata jew bl-iżgumbrament tal-okkupant. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbgħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupant;

14. 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 ippublikata l-*White paper* li ġġib l-isem: "*Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma*" f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi riċenti 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;

15. 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-rikorrent 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 Ġenerali et***, deċiż nhar it-13 ta' April, 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li l-antekawża tar-rikorrenti setgħu jagħżlu dak iż-żmien, bħal ibiegħu l-fond jew jikru l-fond bħala fond kummerċjali;

16. 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-konfront tar-rikorrent. Inoltre, fir-rigward ta' dan l-artikolu, ir-rikorrent ma ssodisfax element importanti sabiex tiskatta l-applikabbilità ta' tali provvediment. Dan l-artikolu jissottolinea li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni Ewropea għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħal ma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, 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-Konvenzjoni;

17. Illi sabiex ir-rikorrent jista' jallega li ġie leż id-dritt fundamentali tiegħu *ai termini* tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, hu jrid jipprova ukoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' *like with like*, u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;

18. 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-rikorrent;

Rat ir-**Risposta ulterjuri tal-Avukat tal-Istat** tat-23 ta' Ġunju 2021 li taqra kif ġej:

1. Illi bla ħsara għal dak ġia eċċeppit, mal-miġja tal-**artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti ma jistax iżjed jilmenta dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti jista' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess **artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;

2. Illi konsegwentement u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimati qed jokkupaw l-fond in mertu bis-saħħa **Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex issib ksur tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** wara d-dħul fis-seħħ tal-**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 ta' l-intimat Angelo Laus (l-Intimat Laus)** ipprezentata fit-13 t'April, 2021 fejn jinghad kif gej:

1. Illi preliminarjament l-esponent ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju stante li m'huwiex il-legittimu kontradittur ghar-rimedji kostituzzjonali dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent u dan peress illi r-rimedji mitluba huma ta' ordni pubblika li jingiebu biss kontra l-Istat jew entita' governattiva jew pubblika.

2. Illi wkoll preliminarjament u minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni u ghall-eccezzjonijiet illi ser isegwu, r-rikorrent ghandu jipprova illi huwa ghandu t-titolu ta' proprjeta' tal-fond mertu ta' din il-kawza;

3. Illi in linea preliminari wkoll, u minghajr pregudizzju ghall-ewwel zewg eccezzjonijiet u ghall-eccezzjonijiet kollha illi jsegwu, ir-rikorrent certament illi ma jistax jilmenta minn xi lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu stante li huwa baqa' regolarment jaccetta l-kera illi l-esponent baqa' jhallas, u dan kif sejjer jigi ppruvat fil-kors ta' din il-kawza. Oltre dan, l-esponent dejjem hallas puntwalment dak illi kien dovut minnu legalment.

4. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, r-rikorrent ma jistax jinvoka l-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali fil-kaz de quo, proprju ghaliex ma kien hemm ebda tehid forzuz jew obbligatorju tal-proprjeta' mertu tal-kaz de quo. L-intimat kera proprjeta b'mod legittimu u skond il-Ligi vigenti ghal perijodu konsiderevoli ta' snin, f'liema perijodu ma kien hemm ebda kontestazzjoni;

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, r-rikorrent ma jistax jinvoka l-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali fil-kaz de quo, proprju ghaliex l-Istat ghandu dritt, "*to enforce such laws as it deems necessary to control the use of property in accordance with the general interest*" tant li l-kuncett u l-iskop ta' kirjiet protetti hu wiehed accettat u sancit kemm mill-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali kif ukoll mill-gurisprudenza taghha;

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jekk hemm xi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, dan huwa pjuttost fil-konfront tal-intimat, li qed tigi pperikolata l-aspettativa legittima tieghu li jkompli jikri il-fond de quo minghajr ebda xkiel ingust u kontra il-Ligi;

7. Illi inoltre, sabiex ir-rikorrent jista' jallega li ġie leż id-dritt fundamentali tiegħu ai termini tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, irid jipprova wkoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' '*like with like'* u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju. Certament, illi r-rikorrent mhuwhiex qed jiġi diskriminat bil-manjiera kif indikat fl-artikoli surreferiti peress li jirriżulta li huwa jinsab fl-istess keffa ta' ħafna sidien oħra ta' proprjetajiet li huma wkoll milquta bl-applikazzjoni tal-liġijiet imsemmija u mhuwhiex qiegħed jirċievi trattament divers minnhom.

8. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-intimat ma jistax u ma ghandux ibati ghall-limitazzjonijiet jew nuqqasijiet tal-Istat. Illi s-sitwazzjoni deskritta hija rizultat dirett ta' azzjoni jew omissjoni tal-Istat u mhux tal-intimat. Ghalhekk huwa l-Istat li ghandu jigi ikkundannat jaghti rimedju u mhux l-intimat li sempliciment isegwi b'reqqa d-dettami tal-Ligi tal-Istat;

9. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) kemm-il darba ippronunzjat il-fatt illi hi ma hijiex is-sede idonea sabiex tordna l-izgumbrament minn fond. Ghalhekk bhala stat ta' fatt, it-talba ghall-izgumbrament mill-fond hija wahda guridikament inammissibli fil-proceduri odjerni.

10. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u fi kwalunkwe kaz, diga gie mhabbar illi ser jigu introdotti mizuri fil-ligi sabiex jindirizzaw il-kwistjonijiet koncernanti kirjiet protetti bhal kirja tal-kaz de quo u fil-fatt f'dan ir-rigward diga gie inizjat il-process legislattiv relattiv hekk kif gie pprezentat 'Abbozz ta' Liġi dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Kontrollati' fil-Parlament, senjatament Abbozz numru 203 tat-Tlettax il-Legislatura. Ghalhekk, in vista ta' din ir-riforma proposta, isegwi illi t-talba tar-rikorrent sabiex dina l-Onorabbli Qorti tordna l-izgombrament tal-esponent hija infondata fil-fatt u fid-dritt u ma timmerita ebda akkoljiment;

11. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ghandu jkun l-Istat li jerfa r-responsabbilta' tal-prezz finanzjarju ta' Ligi li dahhal l-Istat stess u mhux l-intimat. Jekk it-talbiet attrici jintlaqghu, l-intimat esponent ser jghaddi minn piz finanzjarju enormi (hardship), liema piz m'ghandux jerfa hu izda tali piz ghandhu jigi merfugh mill-Istat b'mizuri socjali adekwati;

12. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt;

Rat ir-Relazzjoni tal-Perit Tekniku l-AIC Godwin P. Abela ppreżentata fil-11 ta' Novembru 2021.

Rat ir-risposti tal-Perit Tekniku għad-domandi in eskussjoni tal-Avukat tal-Istat.

Rat in-nota' ta' sottomissjonijiet tar-Rikorrent tat-30 ta' Mejju 2022; in-nota ta' sottomissjonijeit tal-Intimat Laus tal-21 ta' Ġunju 2022 u n-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat tal-24 ta' Ġunju 2022,

Rat l-atti kollha.
Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkonsidrat;

Fatti.

Il-Fond ilu mikri għal deċenni ta' snin u kien jappartjeni lil Alfred Gatt, iz-ziju tar-Rikorrent illum defunt, li kien akkwistat bis-saħħa ta' kuntratt ta' kompro-vendita ppubblikat min-Nutar John Tabone Adami fid-19 ta' Mejju 1961.

Fis-snin sebgħin kien mikri lil Spiridiona Zammit li mietet fis-sena 1997. Wara l-mewt tagħha l-kirja għaddiet f'isem bintha Helen Mary Laus li kienet tirrisjedi magħha flimkien mal-familja tagħha.

Helen Mary Laus mietet fis-sena 2020 u l-kirja għaddiet f'isem l-armel tagħha l-Intimat Laus. Miegħu jirrisjedu bintu Rebecca Spiteri Laus, żewġha Stephen Spiteri u uliedhom minuri.

Alfred Gatt miet fit-2 ta' Ottubru 2002 u in virtu ta' testment tas-27 ta' Jannar 1994 in atti Nutar Joseph Henry Saydon ħalla b'eredi universali tiegħu lir-Rikorrenti, neputi tiegħu.

Fix-xhieda minnu mogħtija fis-seduta tat-23 ta' Ġunju 2021 ir-Rikorrent xhed illi l-Fond ilu mikri sa mis-sena 1961 u li fil-preżent il-kera annwu hi ta' €209.65.

Ir-Rikorrent intavola l-kawża odjerna jitlob rimedju kostituzzjonali u konvenzjonali peress li jirritjeni illi l-kirja sfurzata fuqu bl-operazzjoni tal-

Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta qed tilledilu d-dritt kostituzzjonali tiegħu protett bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kif ukoll bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta.). Jinvoka wkoll Artikolu 14 tal-Konvenzjoni.

Jitlob ir-Rikorrent sew kumpens kif ukoll l-iżgumbrament tal-Intimat Laus.

L-Eċċezzjonijiet Preliminari.

L-Avukat tal-Istat jilqa' għat-talbiet attriċi billi jissottometti illi r-Rikorrent jeħtieġlu jġib il-prova tat-titolu tiegħu fuq il-Fond kif ukoll li jindika liema artikoli tal-liġi qed jimpunja. Eżaminati l-atti l-Qorti tqis illi r-Rikorrent ipprova sodisfaċentement illi huwa s-sid tal-Fond li wirtu mingħand zijuh Alfred Gatt, is-sid preċedenti tal-Fond. Dwar l-artikoli tal-liġi ma jirriżultax mill-atti li l-Avukat tal-Istat baqa' jinsisti li r-Rikorrent jippreċiża l-artikoli tal-liġi li l-effett tagħhom qed ikunu leżivi tad-dritttijiet fundamentali tiegħuż Kien evidenti anke mis-sottomissjonijiet finali dwar liema artikoli tal-liġi ir-Rikorrent kien qed jilmenta

Dwar l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi ai termini tal-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni Artikolu 37 ma hux applikabbli għall-mertu tal-kawża odjerna peress li l-kirja hija regolata bil-Kap 69 li hija liġi li daħlet fis-seħħ fid-10 ta' Ġunju 1931 u li allura hija eżenti mill-iskrutinju f'kawża kostituzzjonali.

Din l-eċċezzjoni hija fondata.

Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi illi:

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

jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritit f'dan is-subartikolu) u li ma –

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

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

(c) Tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjeta'; jew

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

Peress li l-Kap. 69 ġie promulgat fis-sena 1931 ma hux milqut bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Ġie miżmum illi għalkemm il-Kap 69 ġie emendat diversi drabi tali emendi ma kellhomx l-effetti msemmija mill-paragrafi (a) sa (d) tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni;

Għaldaqstant il-Qorti qed tilqa' din l-eċċezzjoni u tiddikjara illi Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma hux applikabbli għall-każ odjern. Konsegentement tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat ukoll dwar Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat jirrigwardaw il-mertu.

L-Intimat Laus ukoll ressaq eċċezzjonijiet preliminari ewlenija fosthom li ma hux il-leġittimu kontradittur.

Din l-eċċezzjoni hija xi ftit jew wisq inspjegabbli tenut kont li r-Rikorrent mhux kumpens biss qed jitlob iżda wkoll l-iżgumbrament tiegħu mill-Fond.

Huwa miżmum illi f'kawżi ta' xejra kostituzzjonali hemm tlett kategoriji ta' persuni li jistgħu jitqiesu leġittimi kuntraditturi: (i) dawk li jridu jwieġbu direttament jew indirettament għall-għemil li jikser id-dritt fundamentali tal-persuna; (ii) dawk li jridu jagħmlu tajjeb għal-leżjoni tad-dritt fundamentali billi jipprovdu rimedju xieraq; (iii) dawk il-partijiet kollha li jkunu f'kawża meta kwestjoni ta' xejra kostituzzjonali jew konvenzjonali tqum waqt is-smigħ ta' xi kawża f'qorti (**Vella vs Kummissarju tal-Pulizija** - Qorti Kostituzzjonali - 6 ta' Awissu 2001).

Huwa miżmum ukoll illi f'kawżi tax-xorta bħal dik odjerna l-Intimat Laus huwa leġittimu kontradittur mhux għaliex irid iwieġeb għall-allegat ksur tal-jedd fundamentali iżda minħabba l-fatt li huwa qed igawdi il-Fond tar-Rikorrent bis-saħħa tal-liġi attakkata.

Ir-Rikorrent istitwixxa l-kawża proprju minħabba li kontra r-rieda tiegħu l-Intimat Laus qed jokkupalu l-Fond proprjeta' tiegħu u li ma jistax igawdi proprju peress li l-Intimat Laus qed jeżerċita d-dritt tiegħu qua inkwilin u jistrieh fuq il-protezzjoni lilu mogħtija mill-Kap. 69.

Difatti r-Rikorrent qed jitlob ukoll l-iżgumbrament tal-Intimat Laus mill-Fond. Dan waħdu wkoll jitfa' b'saħħa fuq l-Intimat Laus interess ta' leġittimazzjoni passiva li jkun parti f'din il-kawża. Issa jekk għandux raġun ir-Rikorrent f'tali talba hija kwistjoni oħra; li ma tnaqqas xejn mil-leġittimazzjoni passiva tal-Intimat Laus. (**David Pullicino et vs Avukat Ġenerali** - Qorti Kostituzzjonali – 31 ta' Jannar 2019).

Din l-eċċezzjoni tal-Intimat Laus qed tiġi respinta.

L-eċċezzjonijiet l-oħra ser jiġu trattati mal-mertu.

Mertu.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Ir-Rikorrent jilmenta illi l-applikazzjoni tal-Kap 69 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti li jirregolaw il-kera qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazjoni awtomatika lill-Intimat Laus bil-konsegwenza li qed jinkiser il-jedd fundamentali tiegħu protett bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Jilmenta illi qabel l-emendi bl-Att X tal-2009 il-kera kienet marbuta mal-kirjiet pagabbli qabel l-4 ta' Awissu 1914. Jispjega illi bil-liġi kif kienet qabel l-Att X tal-2009 huwa ma setax jirċevi kera ġusta. Dwar l-emendi bl-Att X tal-2009 jilmenta illi l-aġġustamenti li ntroduċiet din il-liġi kienu irriżorji tant li l-kera telgħat għal €209.65 meta skond rapport tal-perit ex parte l-AIC Mario Axisa il-valur lokatizju tal-Fond huwa ta' €9,840.00 fis-sena.

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

> *"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.*
>
> *Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*
>
> *Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."*

Bħala punt tat-tluq il-Qorti tosserva illi meta ġiet intavolata l-kawża odjerna kien għadhom ma daħlux fis-seħħ l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021.

L-Avukat tal-Istat jirritjeni illi l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Jissottolinea illi bl-emendi li saru matul iż-żmien il-posizzjoin tar-Rikorrent tjiebet u ma jistax jallega ksur ta' dritt fundamentali. Jikkontesta l-pretensjoni tar-Rikorrent illi hemm sproporzjon fil-kera għaliex jikkontendi illi fejn hemm interess ġenerali leġittimu ma jistax isir paragun mal-valur lokatizju tal-proprjeta' fis-suq ħieles. Jilqa' wkoll billi jsostni illi l-Qorti m'għandiex tevalwa il-liġi fil-kuntest ta' spekulazzjoni tal-prorjeta' imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali. Jgħid illi ġialadarba l-iskop tal-liġi huwa wieħed leġittimu ma għandiex tiġi newtralizzata bl-ordni ta' żgumbrament tal-inkwilin. Dwar l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009 jgħid li dawn ġew promulgati wara konsultazzjoni vasta. Jisħaq illi l-kirja oriġinali saret bi qbil bejn is-sid u l-inkwilin ta' dak iż-żmien u ħadd ma npona fuq ħadd din il-kirja. Is-sid seta' għażel toroq oħra bħal bejgħ jew kirja kummerċjali. Fir-rigward ta' Artikolu 14 jilqa' għat-talbiet attriċi billi jqis illi dan mhux applikabbli peress li l-liġijiet impunjati ma ħolqu l-ebda diskriminazzjoni.

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

Huwa paċifiku illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni fih tliet regoli, l-ewwel regola tistabilixxi d-dritt li kull persuna (kemm fiżika u kif ukoll morali) tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet; it-tieni regola trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku u bla ħsara ta' kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta' dritt internazzjonali; it-tielet regola trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi, kontribuzzjonijiet jew pieni. (**Catherine Cauchi vs l-Avukat Ġenerali et** - Prim' Awla - 14 ta' Jannar 2021).

Dawn it-tlett regoli ġew elaborati mill-Qorti Ewropea fis-sentenza **Hutten-Czapska v. Poland** (Appl. Nru. 35014/97) mogħtija fid-19 ta' Ġunju 2006.

> *"Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognizes that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61,*

Series A no. 52; see also Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten-Czapska v Poland)."

Meta l-Istat jgħaddi liġijiet li jċaħdu lis-sid mit-tgawdija paċifika ta' ħwejġu, dak li jseħħ in forza ta' dawk il-liġijiet jista' jitqies li qed isir fil-**qafas legali.** Jista' wkoll jissodisfa l-kriterju tal-interess tas-soċjeta' in ġenerali.

Dwar il-kriterju tal-**interess tas-soċjeta' in ġenerali** il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ta' **James v. Ir-Renju Unit** (21 ta' Frar 1985) spjegat:

"*46. Because of their direct knowledge of their society and its needs the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is "in the public interest". Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment both of the existence of a problem of public concern warranting measures of deprivation of property and of the remedial action to be taken (see, mutatis mutandis, the Handyside judgment of 7 December 1976,Series A no. 24, p. 22, para. 48). Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a certain margin of appreciation. Furthermore, the notion of "public interest" is necessarily extensive. In particular, as the Commission noted, the decision to enact laws expropriating property will commonly involve consideration of political, economic and social issues on which opinions within a democratic society may reasonably differ widely. The Court, finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, will respect the legislature's judgment as to what is "in the public interest" unless that judgment be manifestly without reasonable foundation. In other words, although the*

Court cannot substitute its own assessment for that of the national authorities, it is bound to review the contested measures under Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1) and, in so doing, to make an inquiry into the facts with reference to which the national authorities acted."

Il-Qrati Maltin kostantement irritenew illi l-liġijiet hawn impunjati għandhom għan leġittimu għaliex huma maħsuba sabiex jevitaw li persuni b'meżżi finanzjarji limitati jispiċċaw mingħajr saqaf fuq rashom. "[h]ekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat, u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu aggevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara li ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust." (**Angela Balzan vs Onor Prim Ministru** - Qorti Kostituzzjonali - 7 ta' Diċembru 2012).

Bilanċ u Proporzjonalità

Dan iwassalna għall-bilanċ ġust. Mhux biżżejjed sabiex ma jikkozzax mal-Konvenzjoni illi l-effetti impunjati jkunu operazzjonijiet fil-parametri tal-liġi u bi skop li tgawdi s-soċjeta' in ġenerali. Ikun jonqos u meħtieġ li sabiex jiġi evitat ksur tal-Konvenzjoni, min ikun ġie drastikament imċaħħad kontra r-rieda tiegħu mit-tgawdija ħielsa ta' ħwejġu jingħata kumpens adegwat, kumpens intiż sabiex jagħmel ġustizzja mal-vittma tal-leżjoni tad-dritt fundamentali u li jinnewtralizza sakemm possibbli id-dannu konsegwenzjali soffert.

Neċessarju għalhekk li jiġi evalwat jekk bil-liġi attakkata li tkun ħolqot indħil fit-tgawdija mis-sid tal-proprjeta' tiegħu, inżammx bilanċ bejn l-interessi tas-soċjeta' in ġenerali u l-interessi tas-sid milqut b'dik il-liġi, fi kliem ieħor it-Test tal-Proporzjonalita'.

Fir-rigward tal-ilment konvenzjonali mertu ta' din il-kawża; il-proporzjonalità tintlaħaq biss jekk jinstab illi l-liġi attakkata tipprovdi lis-sidien imċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom, kumpens adegwat illi jinnewtralizza sa fejn possibbli l-indħil fit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom.

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

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

> "*56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence*

of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, ***administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151).***"[1]

Kapitolu 69 kien jagħmilha prattikament impossibbli li s-sid jieħu lura l-fond mikri jekk mhux għal raġunijiet eċċezzjonali, filwaqt li l-kera baqgħet staġnata. Bl-Att X tal-2009 il-Leġislatur introduċa emendi għall-Kap. 16 suppost bl-iskop li jiġi indirizzat l-iżbilanċ li kien hemm kontra s-sidien f'dawn iċ-ċirkostanzi. Dak l-Att introduċa Artikolu 1531Ċ għall-Kap 16 li kien jaqra kif ġej:

> "(1) Għall-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-1 ta' Jannar, 2010 għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont:
>
> Iżda fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita.
>
> (2) F'kull każ imsemmi fis-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni skont l-Artikolu 13 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2013."

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

Is-somma ta' €185 fis-sena hija manifestament baxxa wisq meta komparat mal-potenzjal li l-Fond seta' jiġġenera fiż-żmien rilevanti.

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ odjern il-Qorti hi tal-fehma illi Kapitolu 69 kif ukoll l-emendi bl-Att X tal-2009 għall-Kap. 16 ħolqu indħil sproporzjonat fuq id-drittijet tar-Rikorrenti għaliex kif ser naraw aktar 'l isfel fiż-żmien rilevanti ġar piż finanzjarju kbir meta l-valur lokatizju tal-fond baqa' regolarment jiżdied filwaqt li l-kera mħallsa mill-Intimat Laus kontrollata bil-liġi hawn attakkata baqgħet baxxa ħafna.

Dan iwassal lill-Qorti għall-konklużjoni li fil-kawża odjerna, bl-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Kapitolu 69 u l-Att X tal-2009 ir-Rikorrenti ġarrew piż eċċessiv u sproporzjonat.

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

Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "*Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni"*. Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "*illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti.*"[2]

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

Għalhekk il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kap. 16 ma kinux biżżejjed sabiex jissodisfaw l-element ta' proporzjonalita' ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minħabba r-restrizzjoni kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4 (b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021.

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

Artikolu 4A tal-Kap 69 daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021, erba' xhur wara li ġiet intavolata l-kawża odjerna.

Ir-Rikorrent invoka wkoll Artikolu 14 tal-Konvenzjoni. Dan l-artikolu huwa manifestament inapplikabbli għall-każ odjern peress li ma jirriżultawx l-estremi tad-diskriminazzjoni hemm kontemplata. Ir-Rikorrent ma weriex illi l-liġijiet impunjati jitrattaw persuni fl-istess sitwazzjoni tiegħu b'mod aktar favorevoli. Għalhekk it-talbiet tar-Rikorrent safejn imsejsa fuq Artikolu 14 tal-Konvenzjoni qed jiġu respinti.

Dwar l-eċċezzjonijiet tal-Intimat Laus, fil-maġġorparti tagħhom jsegwu l-linja ta' difiża tal-Intimat Avukat tal-Istat u għalhekk qed tiddisponi minnhom bl-istess mod.

Dwar l-eċċezzjoni tal-Intimat Laus illi f'każ ta' eżitu favur ir-Rikorrent din il-Qorti m'għandiex tordna l-isgumbrament tiegħu, il-Qorti tqis illi tali eċċezzjoni hija fondata. Hija ġurisprudenza assodata illi talbiet sabiex inkwilin jiġi żgumbrat għandhom jiġu trattati u deċiżi quddiem it-Tribunal kompetenti anke għaliex dwar jekk l-inkwilin iżommx it-titolu tiegħu fil-preżent jeħtieġ li jitħaddem Artikolu 4A tal-Kap. 69.

Rimedju.

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

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

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

Bi 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali;
b'20% ġialadarba ma teżisti l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami; u
bil-valur tal-kera mħallsa mill-inkwilin jew fin-nuqqas bil-kera perċepibbli skond il-liġi.

Dwar il-quantum tal-kera tal-fond, ir-Rikorrent jgħid fir-rikors promotur li l-intimat qed iħallas kera annwu ta' €209.65. Ma ingħataw l-ebda dettalji oħra. Għalhekk il-Qorti ser tqis li l-kera perċepita fil-perijodu rilevanti kienet ta' €209.65 fis-sena li globalment tilħaq iċ-ċifra ta' circa **€3,900.00.**[3]

Likwidazzjoni Danni Pekunjarji.

Bħala parti mill-provi tiegħu dwar id-danni pekunjarji ir-Rikorrent eżebixxa kopja ta' rapport ta' perit ex parte, l-AIC Mario Axisa fejn irrelata dwar il-valur lokatizju tal-Fond fiż-żmien tallum.

Inoltre huwa talab il-ħatra ta' perit ġudizzjarju tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur loktatizju tal-Fond bejn is-sena 2002, meta sar sid tal-Fond, sas-sena 2021, id-data li fiha intavola l-kawża kif ukoll is-sena li fiha daħal fis-seħħ l-Att XXIV tas-sena 2021.

L-Avukat issottometta illi l-figuri mogħtija mill-Perit Tekniku huma eċċessivi anke meta komparati mal-espert ex parte.

Il-Qorti eżaminat iż-żewġ rapporti u ma ssibx dik id-diskrepanza li l-Avukat tal-Istat qe jilmenta minnha. Il-Perit Axisa li rrelata f'Lulju 2020 stabbilixxa l-valur tal-immobbli bħala €330,000 u l-valur lokatizzju annwu fis-somma ta' €9,840. Filwaqt li l-Perit Tekniku Ġudizzjaru Godwin P Abela irrelata f'Lulju 2021, sena wara, u għas-

[3] 209.65 x 18 + 209.65 ÷12 x 8

sena 2021 ta valur ta' €300,000 u valur lokatizju annwau ta' €10,500 kalkolat fuq yield annwu ta' 3.5%. Il-Qorti ma hiex tara xi diskrepanza li għandha twassal lill-Qorti tiskarta r-rapport peritali tal-Perit Abela.

Minn din ir-relazzjoni jirriżulta li l-valur lokatizzju matul is-snin rilevanti kien is-segwenti:

02/10/2002 - 31/12/2005	:	8,336.25
01/01/2006 - 31/12/2010	:	16,500.00
01/01/2011 - 31/12/2015	:	22,500.00
01/01/2016 - 31/12/2020	:	35,000.00
01/01/2021 - 30/05/2021	:	4,375.00
Total	**:**	**€86,711.25**

86,711.25 - 26,013.37 (30%) = 60,697.88 - 12,139.58 (20%) = 48,558.30 - 3,900 = €44,658,30.

Il-Qoti qed tillikwida d-danni sofferti mir-Rikorrent fis-somma ta' €44,658.30 li qed tiġi arrotondata għal **€44,700.00**

Danni Morali.

Dwar id-danni non-pekunjarji, tenut kont li r-Rikorrent kien ilu jġorr piż sproporzjonat mis-sena 2002 il-Qorti qed tillikwida d-danni morali fis-somma ta' **ħmistax-il elf ewro (€15,000).**

Spejjeż.

Tenut kont illi l-intimat Avukat tal-Istat bħala r-rappreżentant tal-Istat responsabbli għall-miżura leġislattiva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ waslet għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-Rikorrenti, għandu jbati l-ispejjeż tal-proċeduri odjerni.

Decide.

Għal dawn il-motivi tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat u mill-Intimat Laus konformement ma' dak hawn fuq deċiż,

1. **Tilqa' parzjalment** l-ewwel talba attriċi, tiddikjara illi fil-konfront tar-Rikorrent, bl-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 u tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta fiż-żmien rilevanti, u cioe' bejn it-2 ta' Ottubru 2002 u l-31 ta' Mejju 2021, ġie leż id-dritt fundamentali tar-Rikorrent protett bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

2. **Tiċħad** il-kumplament tal-ewwel talba attriċi.

3. **Tiċħad it-talba attriċi numru 2 (i)** fejn intalab ordni ta' żgumbrament.

4. **Tilqa' l-kumplament** tat-tieni talba attriċi.

5. **Tiddikjara** illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens għad-danni sofferti mir-Rikorrent b'konsegwenza tal-ksur tad-dritt fundamentali tiegħu kif fuq deċiż.

6. **Tillikwida** d-danni pekunjarji sofferti mir-Rikorrent fis-somma ta' erbgħa u erbgħin elf u seba' mitt Ewro (€44,700) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' għaxart elef Ewro (€10,000), b'kollox €54,700.00.

7. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex iħallas lir-Rikorrent is-somma hekk likwidata ta’ €54,7000 bl-imgħax legali millum sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
30 ta’ Novembru 2022.

Deputat Registratur

Onor. Robert G. Mangion
Imhallef

Lydia Ellul

Deputat Registratur