QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 26 ta' Jannar, 2023

Numru

Rikors Numru: 280/2021 TA

Carmel sive Karl Grima (ID Nru. 607082M)

Vs

James Mc Clean (ID Nru. 184097M),

Susan Mc Clean (ID Nru. 254751M), u

L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

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

1. ''Illi l-esponent huwa l-proprjetarju ta' blokk ta' erbgħa (4) appartamenti internament immarkati bin-numri wieħed (1), tnejn (2), tlieta (3) u erbgħa (4) rispettivament formanti parti minn blokk ta' appartamenti numru tnejn u ħamsin (52), magħruf bħala "Villa Vienna", fi Triq Anton Schembri, Kappara limiti ta'

San Gwann u kif ukoll sitt garaxxijiet esternament bla numru iżda magħrufin bħala garages wieħed (1) sa' sitta (6) li jinsabu taħt l-imsemmijja blokk però għandhom l-entratura tagħhom minn Triq Bufula.

2. Illi l-esponent akkwista din il-proprjetà appena deskritta in kwantu għal nofs indiviż (2) permezz ta' att donazzjoni datat it-18 ta' Gunju 2004, atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino, mill-poter ta' Antonia Micallef armla ta' Carmelo Micallef u in kwantu għar-rimanenti nofs indiviż (2) permezz ta' att ta' donazzjoni, tal-istess data, u fl-atti tal-istess Nutar mill-poter ta' Raymond Micallef.

3. Illi ta' min jgħid illi dan il-blokk ta' bini appena msemmi jinsab f'lok prestiġjuż immens u jgawdi veduta imprezzabbli u dawn il-fatturi ċertament għandhom effett qawwi u konsiderevoli fuq il-prezz tal-istess bini.

4. Illi fl-20 ta' Frar 1992 il-fuq imsemmi Richard Micallef kien kera l-appartament numru erbgħa (4) tal-blokk fuq imsemmi lill-intimat James McClean li miegħu tirrisjedi l-intimata l-oħra martu Susan McClean u dan versu l-kera ta' disgħin Lira Maltin (Lm90) fix-xahar, illum ekwivalenti għal ftit inqas minn mitejn u għaxar ewro (€210) fix-xahar, jew elfejn ħames mija u għoxrin ewro (€2,520) fis-sena.

5. Illi din il-kera ġiet awmentata reċentement bis-saħħa tal-artikolu 1531C tal-Kodiċi Civili iżda għal ammont irriżorju u negliġibbli.

6. Illi l-appartamenti u garaxxi oħra fuq imsemmija ukoll kienu mikrija mill-predeċessuri fit-titolu tal-esponent u filwaqt li dawn illum insabu battala, huma fi stat ħażin immens ta' manutenzjoni, u saħansitra uħud minnhom huma fi stat kundannabbli kif ċertifikat minn bosta penn. Dan ċertament ma kienx it-tort tal-esponent iżda tal-inkwilini preċedenti li ma ħadux ħsieb jew abbandunaw il-fond lilhom mikri u l-esponent kellu jidħol f'diversi battalji litiġjużi biex jirkupra dawn il-fondi, u dan kif ser jiġi ppruvat.

7. Illi uħud mill-proprjetajiet tant huma fi stat ħażin illi l-periti tal-esponent, fosthom il-perit David Pace, iċċertifika *inter alia* illi s-soqfa taż-żewġ appartamenti jridu jinħattu w isiru mill-ġdid u kif ukoll li s-soqfa tal-garaxxijiet wkoll jinħtieġu tiswijiet estensivi li jikkonsistu fil-qlugħ tat-travi u xorok sabiex jinbidlu. Huwa jkompli jgħid illi dawn is-soqfa qiegħdin jerfgħu il-ħitan u strutturi oħra tas-sular ta' fuq, jew ikollu jsir irfid tagħhom inkella jkollhom jiżżarmaw, li jfisser li jiġu affetwati ta' fuq nett. Minħabba f'hekk l-istess perit jikkonkludi illi **ikun ekonomikament aktar vantaġġjuż illi l-bini jinħatt kollu u jiġi żviluppat mill-ġdid milli ssir tiswija piecemeal.**

8. Illi dan l-istat ta' fatt kien inġieb a konjizzjoni tal-intimati konjuġi McClean permezz ta' ittra legali datata t-2 ta' Mejju 2019 fejn kienu intalbu li jersqu għar-rexxissjoni tal-kera iżda huma opponew.

9. Illi l-esponent huwa għal kollox prekluż milli jittermina din il-kera u/jew li jitlob l-iżgumbrament tal-inkwilini konjuġi McClean bis-saħħa tal-artikolu 3 u 4 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta) magħdud il-provvedimenti tal-Att X tal-2009 li emendaw il-Kodiċi Ċivili. In fatti l-

artikolu 4 tal-Ordinanza jagħti lill-esponent il-jedd biss li jitlob żieda fil-kera iżda mhux it-tmiem tal-kera u dan m'hu tal-ebda' solljev ghall-esponent.

10. Illi dan kollu qiegħed lill-esponent fi stat ta' inkwità u preġudizzju patrimonjali kbir billi għandu blokk ta' bini f'lok prestiġjuż ħafna li mhux talli ma jista' jiġġenera l'ebda qligħ minnu, oltre kera irriżorja, iżda anke huwa sforzat iħalliħ ikompli jiġġarraf u dan anke bi preġudizzju serju u notevoli għall-istess inkwilini konjuġi McClean u b'konsegwenzi koroħ ħafna għall- istess esponent.

11. Illi inoltre, u mingħajr ebda preġudizzju għall-premess, mir-riċerki magħmula mill-istess esponent jirriżulta b'mod ċar illi l-istess konjuġi McClean ma jimmeritawx il-protezzjoni soċjali li tagħtihom il-liġi hawn fuq ċitata u dan billi għandhom, jew kellhom, proprjeta' immobiljarja illi dawru fuq it-tfal tagħhom Daniel u Christian McClean.

12. Illi fid-dawl tal-premess huwa evidenti illi bil-liġijiet viġenti l-esponent qed isofri piż ferm sproprozjonat ossija *an excessive individual burden* u dan bi vjolazzjoni ċara u manifesta tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja għad-drittijiet tal-Bniedem (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

13. Illi wkoll l-esponent qiegħed jiġi ppreġudikat fuq il-bażi tal-proprjetà billi l-liġijiet viġenti, ossija l-artikolu 1531C tal-Kodiċi Civili, ma jagħmlu assolutament l'ebda distinzjoni bejn proprjeta' u oħra fl-awment tal-kera, u dan bi ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja għad-Drittijiet tal-Bniedem.

14. Illi finalment l'esponent huwa ben konsapevoli tal-fatt illi fil-preżent il-leġislatur qiegħed jipproponi emendi fil-liġi (Abbozz ta' Liġi Numru 203 tal-2021) li mill-informazzjoni disponibbli sa'issa ser jagħmluha ferm diffiċli jekk mhux kważi mpossibbli li huwa qatt jirkupra l-proprjetà tiegħu lura u dan irrispettivament mill-fatti u ċ-ċirkostanzi partikulari tiegħu kif spjegati hawn fuq. Huwa qiegħed għalhekk minn issa jrriżerva l-jedd li jagħmel referenza għal din il-liġi f'każ li tiġi formalment promulgata u tidħol fis-seħħ fil-mori tal-kawża u li anke jressaq talba jew talbiet partikolari għaliha).

Jgħidu għalhekk l-intimati għalfejn m'għandix dina l-Onorabbli Qorti, għar-raġunijiet premessi:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-applikazzjoni tal-artikoli 3 u 4 tal-Ordinanza la Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta) magħdud il-provvedimenti tal-Att X tal-2009 fil- konfront tiegħu jilledu id-dritt fondamentali għall-godiment u pussess paċifiku ta' ħwejjeg l-esponent kif sanċiti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja għad-Drittijiet tal-Bniedem (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u kif ukoll illi dawn jiddiskriminaw kontriħ abbażi tal-proprjetà bi vjolazzjoni tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni Ewropeja.

2. Tiddikjara inoltre illi bil-kera attwalment perċepita mill-intimati konjuġi Mc Clean tassoġġetta lill-esponent għal piż sproporzjonat u dan ukoll bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-

Konvenzjoni Ewropeja għad-Drittijiet tal-Bniedem (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

3. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati konjuġi Mc Clean ma jistgħux jinvokaw aktar l-artikoli 3 u 4 tal- Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta) magħdud il-provvedimenti partikolari tal-Art X tal-2009 li emendaw il-Kodiċi Ċivili biex isostnu t-titolu tagħhom fuq l-appartament numru erbgħa (4), 52, "Villa Vienna", Triq Anton Schembri, Kappara limiti ta' San Gwann.

4. Konsegwentement tordna l-iżgumbrament tal-istess inkwilini mill-appartament numru erbgħa (4), 52, "Villa Vienna", Triq Anton Schembri, Kappara limiti ta' San Ġwann.

5. Tillikwida inoltre kumpens xieraq, kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarju, għal-leżjoni sofferta mill-esponent u tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, sabiex iħallsu lill-esponent il-kumpens hekk likwidat.

6. Tagħti kwalsijasi rimedju ieħor xieraq u effettiv bħala riparazzjoni u resituzzjoni għall-vjolazzjoni tal-jeddijiet fondamentali tal-esponent kif hawn fuq premess''.

Rat ir-risposta tal-Intimat Avukat tal-Istat ippreżentata fl-20 ta' Mejju 2021 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

1. ''Illi in vena preliminarji r-rikorrenti jridu jġibu l-aħjar prova rigward it-titolu li għandu fil-fond mertu ta' din il-kawża u ċioè ta' **52, Villa Vienna, Triq Anton Schembri, Kappara limiti ta' San Ġwann** ukoll irid jġib prova tal- kirja li skontu qiegħda tilledi d-drittijiet fondamentali tiegħu;

2. Illi preliminarjament ukoll, u speċifikament fir-rigward tar-raba talba, mill-fatti kif elenkati mir-rikorrent jirriżulta illi hawnhekk għandu rimedju ordinarju taħt il-Kapitolu 69 u għaldaqstant ir-raba' talba ma tistax tiġi milqugħa;

3. Illi l-esponent jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid- dritt *stante* li, kif ser jiġi spjegat aktar I isfel, l-ebda aġir tal-esponent ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrent għar-raġunijiet segwenti li qiegħdin jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

4. Illi l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forżuz tal-proprjeta'. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Pero ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa' sid tal-propjeta; tali żvestiment ma sarx, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qiegħdha tattakka r-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni madakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà.

Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;

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

6. 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- proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrent u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;

7. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprietá imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesa' u ċioè mill-aspett tal-proprozjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali.

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

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 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";*

10. Illi jekk ir-rikorrent qiegħed jilmenta li qiegħed jiġi ppreġudikat minħabba l- fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi mimedjat bit-tneħħija tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupanta. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita tal-miżuri msemmija biex imbgħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanta;

11. 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'Gunju 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 dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saret wara konsultazzjoni serja u intensa mal-pubbliku ġeneral u mal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

12. Illi dwar l-allegat ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, f'kawżi simili instab li ma kien hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tas-sid. Illi sabiex ikun hemm leżjoni ta' dan l-artikolu ir-rikorrenti irrid jipprova illi fit-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kien diskriminat għal raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor fil-każ tal-Konvenzjoni. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikolu msemmi;

13. Illi sabiex ir-rikorrenti jistgħu jallegaw li ġie leż id-dritt fundamentali tiegħu al termini tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni; trid tipprova wkoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' *'like with like'* u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;

14. Illi bla preġudizzju għall-dak suespost, jekk din l-Onorabbli Qorti ssib illi hemm xi ksur, anke jekk dan l-ilment kostituzzjonali mhuwiex mistħoqq għaliex ir-rikorrent kien konsapevoli li l-art kienet soġġetta għall-drittijiet favur terzi meta ġie donat lilu fl-2004, din l-Onorabbli Qorti għanda tixtarr il- kawża odjerna fid-dawl ta' dawn l-istess fatti, u ċioe il-konsapevolezza tar- rikorrent. Fl-2004 ir-realta' tal-effetti leġiżlattivi tal-Kap. 69 kienu ilhom magħrufa, issa jekk safrattant ir-rikorrent xorta waħda għażel li jagħmel eżerċizzju spekulattiv nonostante dak imsemmi, allura m'huwiex ġust li issa jippretendi kumpens u wisq anqas xi imgħax legali.

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

Rat ir-Risposta tal-Intimati McClean ippreżentata fil-31 ta' Mejju 2021 li permezz

tagħha wieġbu s-segwenti:-

1. ''Illi t-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

2. Illi l-esponenti dejjem mxew skont id-dispożizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura huma l-inkwilini idoneji ai termini tal-liġi, saħansitra rikonoxxuti wkoll mir-rikorrent, qatt ma kisru il-kundizzjonijiet tal-kiri jew il-liġi, u dejjem ħallsu il-kera fil-ħin. Għaldaqstant, l-intimati ma għandhomx isofru l-ebda konsegwenzi ta' dan u lanqas m'għandhom jiġu kkundannati responsabbli għad-danni. Konsegwentament, l-intimati lanqas ma għandhom jinżammu responsabbli sabiex iħallsu xi kumpens bħala danni jew saħansitra li jiżgumbrawhom mill-fond de quo u konsegwentament jitilfu l-unika saqaf fuq rashom;

3. Illi għandu wkoll jingħad, illi l-esponenti dejjem ħadu ħsieb il-fond de quo bħala bonus paterfamilias u wettqu diversi xogħlijiet u benefikati fl-imsemmi fond għas-spejjeż tagħhom biex dejjem inżamm f'kundizzjoni tajba, kif ser jirriżulta fil-mori u s-smiegħ tal-kawża, u dan għandu wkoll jittieħed in konsiderazzjoni meta din l-Onorabbli Qorti, tevalwa l-valur lokatizzju tal-istess fond;

4. Illi l-esponenti qegħdin igawdu d-drittijiet tagħhom fuq il-proprjetà de quo b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skont il-liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilità taħt il-liġijiet tal-kera u għalhekk mhux qed jippreġudikaw d- drittijiet tar-rikorrent. Oltre dan, permezz tal-artikolu 1531C tal-Kodiċi Civili nħoloq mekkaniżmu ta' awment fil-kera li permezz tiegħu l-kera tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li biħ ikun żdied l- indiċi tal-inflazzjoni;

5. Illi l-esponenti igawdu mill-protezzjoni tal-liġi, u għalhekk ma għandhom isofru l-ebda konsegwenza u bl-ebda mod ma jiġu kkundannati responsabbli ta' xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, jew responsabbli għal xi danni, jew responsabbli illi jħallsu xi kumpens in linea ta' danni jew li jiżgombrawhom mill-fond de quo li jservi bħala r- residenza ordinarja tagħhom;

6. Illi kif inhu ben saput, l-intimati ma għamlu l-ebda liġijiet u per konsegwenza ma għandhomx jinstabu ħatja ta' ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, kif minnu allegat, u lanqas konsegwentement ma għandhom ibatu ebda konsegwenzi, jew jiġu ddikjarati responsabbli għal xi danni, wisq anqas jiġu kkundannati iħallsu kumpens, jew addirittura jiġu żgumbrati mill-fond in kwistjoni u lanqas ma għandhom isofru ebda spejjeż kif mitlub fir-rikors promotur.

7. Illi m'hemm l-ebda vjolazzjoni ta' drittijiet u libertajiet fundamentali tal- Bniedem u ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta da parti tal-intimati, fis- sens li l-kera li titħallas minnhom hija skond il-liġi viġenti u raġjonevolment adekwata fil-kuntest u proporzjonata meta kkomparata mal-fond de quo;

8. Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli fil-każ odjern minħabba li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta liema liġi daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Gunju 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 minnufiħ qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew 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)...";

9. Illi barra minn hekk, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa improponibbli 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 zvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-propjetà. Huwa evidenti li fil-każ odjern, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrent ma tilifx għal kollox il-jeddijiet tiegħu fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà;

10. Illi safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal- Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrilevaw li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il- liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-propjetá skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl- interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Il-liġijiet li qed jilmenta minnhom ir-rikorrent huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-intimati jaraw li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

11. Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' propjetà li qed isservi għall-finijiet ta' social housing, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

12. Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-propjetà fis-suq ħieles ma' dak il- valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' social housing. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċioe' li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil- ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' **'Amato Gauci vs Malta'** rrikonoxxiet 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 offen cause significant reductions in the amount of rent chargeable.* "Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet **'Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et'** tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: "Huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' Akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom marġini 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 lokatizzju ta' fond fis-suq ħieles".

13. Illi għaldaqstant, jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrent meta mqabbla mal-valur lokatizzju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġiżla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar. Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom.

14. Illi jekk ir-rikorrent qed jilmenta li qed jiġi preġudikat minħabba l-fatt li l- ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-Artikoli tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;

15. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm l-ebda ċertezza illi li kieku l-fond de quo ma kienx suġġett għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, tali fond kien ser ikun mikri fis- suq liberu għal dawn is-snin kollha mingħajr interruzzjoni. Konsegwentament din l-Onorabbli Qorti għandha tieħu in konsiderazzjoni dan il-fatt fl-eventwalità li jogħġobha tordna kumpens u tillikwida d-danni ai termini tal-liġi hekk kif rikjest mir-rikorrent fir-rikors promotur.

16. Illi tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera, u ċioe' tal-Att X tal-2009, daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippubblikata l-White Paper li ġġib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma" f'Ġunju tal-2008 u dan kollu qed jingħad sabiex jintwera 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-istitut;

17. Illi, bix-xieraq jiġi sottolineat li dan l-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrent jew l-antekawża tiegħu u l-inkwilini u ħadd ma impona fuq ir-rikorrent jew l-antekawża tiegħu li dan il-fond irid jinkera 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);

18. Illi din hija l-unika residenza tal-eċċipjenti li huma persuni ta' ċerta età u li għandu jkollhom s-serħan tal-moħħ li mhux ser jiġu żgumbrati minn darhom li ilhom jokkupaw għal dawn l-aħħar għexieren ta' snin u f'dan ir-rigward irid jittieħed kont tal-fatt illi l-*hardship* li jistgħu jsofru l-intimati huwa ferm akbar minn dak li talvolta jistgħu jsofri r-rikorrent.

19. Illi mingħajr preġudizzju għas-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-intimati, li qed tiġi pperikolata l-aspettativa leġittima tagħhom li jkomplu jikru il-fond de quo mingħajr ebda xkiel inġust u kontra il-liġi anke meta l-istess intimati m'għandhomx mezzi alternattivi sabiex jipprovdu għall-akkomodazzjoni alternattiva;

20. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) kemm-il darba ppronunzjat ruħha dwar il-fatt illi hi ma hijiex is-sede idonea sabiex talba għal żgumbrament tiġi ventilata. Illi kif intqal fil-kawża **Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et** deċiża fis-27 ta' Gunju 2017 (Rik 96/2014) u dik ta' **Portelli vs Avukat Generali**, 45/2014 deċiża fil-25 ta' Novembru 2016, li fiha l-Qorti Kostituzzjonali saħqet li din il-

vertenza tispetta lill- grati ordinari jew lill-Bord li Jirregola l-Kera u li dan ma huwiex kompitu ta' qorti kostituzzjonali u lanqas ma huwa meritu ta' kawża kostituzzjonali. Illi kif intqal ukoll fil-kawża fl-ismijiet ta' **George Parnis vs L-Avukat Ġenerali tar-Repubblika ta' Malta u Josephine sive Joyce Pace armla ta' Anthony Pace** tas-7 ta' Mejju, 2021, *l- ġurisprudenza nostrali dejjem ħalliet l-kwistjoni ta' żgumbrament fi ħdan it-tribunal appositu, anke għaliex f'dawn il-proċeduri l-intimat inkwilin li jiddaħħal fihom biss għal integrita' tal-ġudizzju m'għandux jiġi msawwat bl-istess meta hu jkun biss aderixxa u approfitta mill-liġijiet tal-ġurnata*." Għalhekk bħala stat ta' fatt, it-talba għall-iżgumbrament mill-fond hija waħda ġuridikament inammissibli fil-proċeduri odjerni;

21. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, anke kieku din il-Qorti kellha s- setgħa li tordna żgumbrament, l-ebda Qorti ma għandha l-ġurisdizzjoni tordna żgumbrament meta kera tkun skond id-dettami tal-liġi;

22. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, għandu jkun l-Istat li jerfa' r-responsabbiltà tal-prezz finanzjarju ta' liġi li daħħal l-Istat stess u mhux l-intimati. Jekk it-talbiet attriċi jintlaqgħu, l-intimati esponenti ser iġarrbu piż finanzjarju enormi (hardship) liema piż ma għandhomx jerfgħu huma iżda tali piż għandu jiġi merfugħ mill-Istat b'miżuri soċjali adekwati.

23. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, irid jiġi kkunsidrat minn din l- Onorabbli Qorti, li fl-eventwalità li jidrilha li fil-każ odjern għandu jkun hemm rimedju effettiv, talli deċiżjoni ma għandhiex toħloq inġustizzja soċjali oħra, dik ta' l-iżgumbrament tal-inkwilini.

24. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-intimati ma għandhomx jiġu kkundannati u lanqas għandhom isofru danni, saħansitra li jiġu żgumbrati mill-fond de quo, prinċiparjament minħabba l-argument li l- kundizzjoni tal-appartamenti u l-garaxxijiet tal-biswit hija fi stat kundannabbli;

25. Illi jekk il-blokka li minnu jifforma parti l-fond de quo tinsab fi stat kundannabbli, qabel kollox huwa nuqqas min-naħa tal-kerrejja biswit kif ukoll dak tar-rikorrent, li skont id-dispożizzjonijiet tal-liġi huwa obbligat li jirrimedja tali tiswijiet straordinarji, u bla ebda mod ma għandhom jiġu penalizzati l-inkwilini;

26. Illi mingħajr pregudizzju għas-suespost, jekk huwa ekonomikament aktar vantaġġuż illi l-bini jinħatt kollu u jiġi żviluppat mill-ġdid milli ssir tiswija piecemeal, tali rimedju, ta' liema natura huwa, ma għandhux iwassal għall-iżgumbrament tal-inkwilini iżda għandu jkun r-rikorrent stess li jagħmel dak kollu possibbli sabiex, qabel kollox jassigura s-saħħa u s-sigurtà tal-inkwilini, iżda wkoll li jsib akkomodazzjoni alternattiva lill-esponenti biex sakemm isiru it-tiswijiet neċessarji l-inkwilini jkunu mbiegħda minn kull perikolu possibbli, bid-dritt li jkomplu il-kirja de quo ladarba l-ħsarat fl-istruttura tal-bini jiġu rimedjati;

27. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża;

Għaldaqstant, għal dawn ir-raġunijiet l-intimati jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors

promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġialadarba r-rikorrent ma sofra l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fundamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent''.

Rat in-Nota preżentata mir-rikorrenti Carmel sive Karl Grima (wara li ġie ffirmat ftehim datat 17 ta' Ġunju 2022 bejn ir-Rikorrenti u l-Inkwilini Intimati) li biha r-rikorrenti ċeda formalment it-tielet (3) u r-raba' (4) talbiet bl-aktar mod sħieħ u ampju u mingħajr riżerva, u ċeda l-ħames talba iżda limitatament sa' fejn tolqot u/jew tirrigwarda lill-konvenuti James u Susan Mc Clean biss, b'dana illi din it-talba baqgħet sħiħa, valida u effettiva fil-konfront tal-konvenut Avukat tal-Istat, u żammet ferm il-kumplament tat-talbiet tal-Avukat tal-Istat.

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tat-Tlieta 15 ta' Novembru 2022 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

<u>Punti ta' fatti</u>

Din il-kawża tirrigwarda l-appartament numru erbgħa (4) tal-blokk numru tnejn u ħamsin (52), magħruf bħala "Villa Vienna", fi Triq Anton Schembri, Kappara limiti ta' San Ġwann.

Dan l-appartament ġie akkwistat mir-rikorrenti flimkien mal-kumplament tal-appartamenti u garaxxijiet fl-istess Blokk. Dan permezz ta' żewġ atti ta' donazzjoni datati 18 ta' Ġunju 2004 (ara fol 6 u 8). Fil-kors tal-Kawża ġie ukoll preżentat kuntratt ieħor ta' bejgħ datat 1 ta' Ottubru 2004 (a' fol 70). Dan

madankollu jirrigwarda t-trasferiment ta' nofs sehem indiviż ta' appartamenti oħra tal-istess blokk u mhux tal-appartament in mertu.

Jirriżulta li permezz ta' ftehim datat 20 ta' Frar 1992 (a' fol 10), l-awtur tar-rikorrenti ta dan l-appartament b'titolu ta' kera lill-Intimat James McClean. Id-durata tal-kera skont dan il-ftehim kienet għal perjodu ta' sena. Madanakollu l-intimati konjuġi McClean baqgħu jokkupaw il-fond *ope legis* bl-istess titolu ta' kera bis-saħħa tal-artikolu 3 tal-Kap 69.

Il-kera mħallsa mill-inkwilini McClean skont l-istess ftehim kienet ta' LM90 fis-sena. Din ġiet sussegwentement awmentata bis-saħħa tal-introduzzjoni tal-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili bl-Att X tal-2009. Jirriżulta li l-kera dejjem ġiet imħallsa mill-Intimati (ara verbal tal-udjenza a' fol 161).

Fil-mori ta' dawn il-proċeduri, r-rikorrenti u l-inkwilini Intimati daħlu fi ftehim datat 17 ta' Ġunju 2022 (a' fol 165). Permezz tiegħu l-inkwilini McClean żammu l-jedd li jibqgħu jirrisjedu ġewwa l-appartament in kwistjoni "*mingħajr ebda kumpens jew kera għall-massimu ta' tnax -il xahar mid-data ta' dan l-att*". Mal-egħluq ta' dik is-sena "*il-jedd tagħhom li jkomplu jabitaw f'dan l-istess appartament, taħt kwalsijasi titolu, definittivament u irrevokabbilment jintemm ipso facto u ipso jure u din it-terminazzjoni m'għandiex tkun sindikabbli minn ebda' qorti, tribunal jew bord ġudizzjarju;*"

<u>Punti ta' Liġi</u>

Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-Rikorrenti qed jilmenta li l-applikazzjoni tal-artikolu 3 u 4 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-

2009, kif kienu viġenti fiż-żmien li fiħ ġiet istitwita din l-azzjoni, jiksru d-drittijiet fundamentali tiegħu sanċit fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol u tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta). Dan mhux biss għat-tgawdija tal-appartament in kwistjoni iżda b'mod speċjali għat-tgawdija tal-blokka kollha. Dan minħabba li qed jiġi mċaħħad milli jħottha u jiżviluppha, unikament minħabba l-kirja mertu ta' dawn il-proċeduri (ara premessi numri 6, 7 u 10 a' fol 2).

<u>Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni</u>

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 tal-ilment tar-Rikorrenti.

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

Ir-raġunijiet mogħtija mir-rikorrenti in sostenn tal-vjolazzjoni protokollari reklamat minnu, 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, irrispettivament jekk is-sid kienx jew le konsapevoli bl-effetti tal-istess dispożizzjonijiet fil-mument li ġiet mifthema l-kirja. Dan għaliex jikkostitwixxu interferenza fid-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust stabbilit fl-imsemmi artikolu protokollari. Din l-

interferenza kkawżata 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 numri 9 u 12. 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-**Sentenzi fl-ismijiet Margaret Caruana et -vs- L-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili [Sede Kostituzzjonali] tat-18 ta' Marzu 2021 u kif ukoll fl-ismijiet Rita Falzon -vs- Dun Saverin sive Xavier Cutajar et, Qorti Ċivili [Sede Kostituzzjonali] Tal-20 ta' Ottubru 2021**).

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat issolleva l-prova tat-titolu tar-Rikorrenti fuq il-proprjetá in kwistjoni kif ukoll il-prova tal-kirja.

Dawn il-provi saru permezz tal-preżentata tal-kuntratti relattivi (a' fol 6 u 8) u l-ftehim ta' kirja (a' fol 10) ġia su riferuti.

Il-Qorti sejra għaldaqstant tqis l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat bħala eżawrita.

Il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tieni eċċezzjoni rigwardanti r-raba talba tar-rikorrenti sollevata wkoll mill-Intimat Avukat tal-Istat. Dan peress li r-raba' talba ġiet ċeduta mir-Rikorrenti "*bl-aktar mod sħieħ u ampju u mingħajr riżerva*" fl-isfond tal-ftehim datat 17 ta' Ġunju 2022 li ġie ffirmat bejn ir-rikorrenti u l-inkwilini intimati fil-mori ta' dawn il-proċeduri (a' fol 165).

Il-Qorti sejra bl-istess mod tastjeni milli tieħu konjizzjoni ta' dawk l-eċċezzjonijiet sollevati mill-inkwilini Intimati fil-konfront ta' dawk it-talbiet li ġew formalment ċeduti b'mod sħiħ u dawk li ġew ċeduti limitatament sa fejn tolqot lilhom biss.

Il-Qorti sejra għaldaqstant 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 esposti aktar 'l fuq.

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

Bħala rimedju għal din il-vjolazzjoni, ir-rikorrenti qed jitlob lil Qorti tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex iħallas kumpens pekunjarju u non-pekunjarju għal-leżjoni sofferta (ara ħames talba) kif ukoll tgħati kwalsiasi rimedju ieħor xieraq u effettiv (ara sitt talba).

Din il-Qorti tara li din it-talba għal rimedju xieraq hija bbażata fuq l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni li jipprovdi dritt għar-rimedju effettiv quddiem Qorti Nazzjonali. Din it-talba hija issa ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Dan bis-saħħa tal-artikolu 4A introdott bl-imsemmi Att XXIV tal-2021. Il-Qorti għaldaqstant għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021. Dan għaliex wara dik id-data, r-rimedju fir-rigward ta' persuna li tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni abbażi ta' kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 huwa dak disponibbli fl-imsemmi artikolu 4A tal-istess Kap. 69 kif introdott bl-Att XXIV tas-sena 2021.

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

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

Il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mir-Rikorrenti fin-nota preżentata minnu (a' fol 178) li l-ammont ta' kumpens pekunjarju għandu jiġi kalkolat fuq dak ikkunsidrat mil-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEBD) fis-sentenza **Cauchi v. Malta applikazzjoni numru 14013/19 datata 25 ta' Marzu 2021**, paragrafi 101-109. Dan il-kalkolu għandu jinħadem minn dik id-data tal-akkwist minnu tas-sehem sħiħ tal-fond in kwistjoni (jiġifieri 18 ta' Ġunju 2004) sas-sena 2021 (is-sena li fiha ġie introdott l-artikolu 4A bl-imsemmi Att XXIV tal-2021). Dan għaliex ir-rikorrenti m'akkwistax il-fond per via di successione iżda qua donatarju b'att ta' trasferiment inter vivos b'dik id-data msemmija. Għaldaqstant ir-Rikorrenti ma jista qatt jitqies li daħal fiż-żarbun legali tal-awturi tiegħu (ara **Maria Gialanzè et vs Carmelo D'Agostino et, Qorti Ċivili Prim' Awla, 31 ta' Mejju 2022**).

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

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

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

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

Il-QEBD kkunsidrat li għandu jiġi mnaqqas ukoll l-ammont globali mogħti mil-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' erbgħa u għoxrin elf ewro (€24,000).

Ir-Rikorrenti jissottometti fil-paragrafu 12 tan-nota tiegħu (a' fol 179) li ma dan l-ammont għandha tiżdid somma oħra f'danni non-pekunjarji sofferti mir-Rikorrenti. Dan minħabba li bil-ftehim ffirmat minnu fil-mori tal-kawża huwa se jkun jista biss jirriprendi l-pussess tal-appartament f'Ġunju 2023 u minħabba l-keded sofferti minnu bil-mod kif premess u mtenni fir-Rikors promotur, fl-affidavit u d-dokumenti hemm annessi (ara fol 65 et seq). L-affidavit u d-dokumenti annessi juru x'għamel ir-rikorrent biex jirrivendika d-drittijiet proprjetarji tiegħu, mhux biss fuq l-appartament in kwistjoni (numru 4) iżda fuq appartamenti u garaxxijiet oħra fl-istess blokk. Huwa fil-fatt ipproċeda kontra ċertu Joseph Zammit fil-konfront tal-appartament numru 3 (ara deċiżjoni Dok KG 6 a' fol 90, sentenza Dok KG 7 a' fol 96 u rapport Peritali Dok KG 8 a' fol 104) u kontra l-intimati McClean fil-konfront ta' garage numru 1 (ara deċiżjoni Dok KG10 a' fol 115 u sentenza Dok KG 11 a' fol 119) u kontra Joseph Fenech fil-konfront tal-appartament numru 1. Il-Qorti tħoss li fiċ-ċirkostanzi ir-rikorrent saħansitra kien qiegħed ikun miżmum milli jiżvilluppa dawn l-appartament għalhekk huwa l-każ li jinagħat ukoll ħamest elef ewro (€5,000) bħala danni non pekunjarji.

Dan ifisser il-kumpens ser ikun kumplessivament fl-ammont ta' disgħa u għoxrin elf ewro (€29,000).

Dan l-ammont għandu sentendi jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, kif jixhed ismu stess, qed jirrappreżenta l-Istat. Il-preżenza tal-inkwilin f'kawżi bħal dawn hija

biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju (ara fost oħrajn **Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et, 27 ta' Ġunju 2019**).

<u>Decide</u>

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

Tiddikjara eżawrita l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat;

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat;

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-eċċezzjonijiet tal-intimati konjuġi McClean safejn dawn jolqtu t-talbiet formalment ċeduti mir-Rikorrenti;

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

Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimati konjuġi McClean;

Tilqa' limitatament l-ewwel u t-tieni talba tar-Rikorrenti billi tiddikjara li, bl-applikazzjoni tal-artikoli 3 u 4 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif kienu viġenti fi żmien li ġiet istitwita din l-azzjoni, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti tal-Att X tal-2009, ġie vjolat d-dritt fondamentali tar-Rikorrenti kif sanċit fl-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tielet u r-raba talba stante li ġew ċeduti mir-Rikorrenti b'mod sħieħ u ampju u mingħajr riżerva;

Tilqa' limitatament il-ħames talba tar-Rikorrenti u tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta kif kienu viġenti fi żmien li ġiet istitwita din l-azzjoni u tikkundannaħ iħallas l-ammont ta' disgħa u għoxrin elf ewro (€29,000) bl-imgħax legali mid-data tas-Sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Tiċħad is-sitt talba għar-raġunijiet indikati fis-Sentenza.

Bl-ispejjeż kollha, inkluż tal-inkwilini Intimati konjuġi McClean, 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