PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAL-31 TA' JANNAR, 2023

Kawza Numru: 13

Rik. Kost. 635/2021 RGM

Maria Anna sive Marion Ellul, Albert Muscat,

Raymond Muscat u Carmel sive Charles Muscat

vs.

L-Avukat tal-Istat

u

Rosina sive Rosaria Grech

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors tar-rikorrenti Maria Anna sive Marion Ellul et.** ippreżentat fl-4 t'Ottubru, 2021 li permezz tiegħu ppremettew u talbu is-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti, ilkoll aħwa, ulied Amadeo Muscat u Carmela Muscat nee' Mifsud, huma l-propjetarji tal-fond Numru **88, Triq il-Kurċifiss, L-Isla** liema fond jinsab mikri lil intimata Rosina sive Rosaria Grech u ilha hekk tiddetjeni dan il-fond taħt titolu ta' kera sa mis-17 ta' Diċembru 1993 sal-lum;

2. Illi l-ġenituri tar-rikorrenti akkwistaw il-fond de quo nhar il-11 ta' Marzu, 1952 permezz ta' kuntratt pubbliku in atti tan-Nutar Dr. Joseph Vella Galea kopja ta' liema qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala 'Dok. A'. Illi missier ir-rikorrenti ossia Amadeo Muscat miet nhar it-22 ta' April 1979 u s-suċċessjoni tiegħu tinsab regolata permezz ta' testment unica charta datat l-20 ta' Ottubru 1973 in atti tan-Nutar Joseph Vella Galea kopja ta' liema qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala 'Dok. B'. Illi kif jirriżulta minn dawn id-dokumenti, sehem ta' nofs indiviż tal-fond de quo għadda għand ir-rikorrenti mall-mewt ta' missierhom;

3. Illi omm ir-rikorrenti ossia Carmela Muscat mietet nhar is-16 ta' Jannar 2018 u s-suċċessjoni tagħha tinsab regolata permezz tal-istess testment unica charta datat l-20 ta' Ottubru 1973 in atti tan-Nutar Dr. Joseph Vella Galea kopja (Dok. B). Illi nofs is-sehem indiviż l-ieħor li kien jappartjeni lil omm ir-rikorrenti għadda għandhom mal-mewt tagħha. Illi sussegwentement id-dikjarazzjoni *causa mortis* wara l-mewt ta' omm ir-rikorrenti fir-rigward tal-fond de quo saret nhar l-20 ta' Novembru 2018 in atti tan-Nutar Nicholas Charles Vella, kopja ta' liema qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala 'Dok. Ċ';

4. Illi kif jinsab evidenzjat permezz taċ-ċertifikat hawn anness u mmarkat bħala 'Dok. D', dan l-imsemmi fond kien ġie reġistrat bħala wieħed dekontrollat (referenza numru 19386/1980) ai termini tal-Artikolu 3(a) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

5. Illi l-intimata Rosina sive Rosaria Grech għadha qed tokkupa l-fond de quo ossija dak nru. 88, Triq il-Kurċifiss, L-Isla, *ai termini* tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, senjatament Artikolu 5(2), u qeda tħallas ammont ta' kera miżeru ta` €117 kull tlett xhur, mingħajr ma qatt ħallset ebda awment, meta l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq ħieles huwa wieħed ferm għola;

6. Illi stante li l-fond de quo kien wieħed dekontrollat (vide Dok. E), l-intimata qed tippretendi li għandha dritt ta' rilokazzjoni perpetwa għall-fond in kwistjoni abbażi tal-Att XXIII tal-1979. Illi bl-operazzjoni tal-Att XXIII ta' l-1979, inkwilini li jkunu ċittadini Maltin u li jużaw fond dekontrollat bħala r-residenza ordinarja tagħhom, kien ġie mogħti lilhom id-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond bl-istess kera li tiġi awmentata biss skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi;

7. Illi għalhekk bl-operazzjoni tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158, simili għal dak li kien jipprovdi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti u l-antekawza tagħhom ma setgħu qatt jikru l-fond de quo skond ir-rati tas-suq u jirċievu kera ġusta, u ġew assoġġettat għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit u għalhekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien;

8. Illi stante li l-kera baqgħat dejjem fissa fil-Liġi u ma setgħatx tinbidel minkejja li l-prezzijiet tal-kirjiet fis-suq ħieles dejjem għollew, dan wassal għal diskrepanza enormi bejn il-kera annwali tal-fond u r-redditu li l-istess fond kien iġib f'suq ħieles, din is-sitwazzjoni għalhekk

qed tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dak tal-inkwilini;

9. Illi effettivament bis-sitwazzjoni leġislattiva preżenti, r-rikorrenti m'għandhomx speranza reali li qatt jiksbu l-pussess effettiv tal-fond jew redditu reali tal-istess fond tul ħajjithom. Illi barra minn hekk ir-rikorrenti, kif ukoll l-antekawża tagħhom, ġew mqiegħda u mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma ngħataw kumpens xieraq u dan peress illi l-kera li tħallset u għadha qed titħallas bl-ebda mod ma hi qrib il-valur lokatizzju reali tal-fond de quo kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

10. Illi l-protezzjoni mgħotija lill-inkwilina Rosina sive Rosaria Grech bid-disposizzjoni tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma huma xejn ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni;

11. Illi l-livell baxx ta' kera, l-istat ta' inċertezza tal-possibbiltà tat-teħid lura tal-proprjetà, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, ż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti;

12. Illi dan kollu ġia ġie determinat fil-kawżi *Amato Gauci vs Malta* nru. 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem 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 and Attard Cassar vs Malta* applikazzjoni nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015;

13. Illi r-rikorrenti qed isofru minn nuqqas ta' *"fair balance"* bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem u dan qed iwassal għal-leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalita (vide Beyeler vs. Italy nru. 33202/96 u *Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal* nru. 41696/07);

14. Illi r-regolamenti li għadhom vigenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjetà tagħhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-drittijiet tas-sidien li jittermina l-kirja tal-inkwilin, jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea *(vide Hutten-Czapska vs Poland* [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, *Bitto and Others vs Slovakia*, nru. 30255/09, § 101, 28 ta'Jannar 2014*;*

15. Illi din is-sitwazzjoni hija ukoll wkoll diskriminatorja sia *ai termini* tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea senjatamanet bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 għal kirjiet li daħlu fis-seħħ wara l-1 ta' Ġunju 1995;

16. Illi in vista tas-sitwazjoni surreferita, in vista tal-provvedimenti tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Konvenzjoni Ewropea u l-insenjamenti ġuridiċi kemm dawk tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dawk ta' sentenzi nostrana ta' Qrati ta' ġurisdizzjoni Kostituzzjonali, ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed isofru lezzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom u b'hekk din l-Onorabbli Qorti għandha tillikwida kumpens pekunarju u non-pekunarju sodisfaċenti lir-rikorrenti għall-ksur lamentat. Illi tali kumpens għandu jkun għal matul iż-żmien kollu li ġew leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom u li għadhom qed isofru sal-ġurnata tal-lum;

17. Illi r-rikorrenti għandhom jirċievu kumpens għaż-żmien kollu msemmi u cioe sa mil-bidu tal-lokazzjoni stante illi huma l-werrieta ta' ommhom u bħala tali għandhom dritt għal dak il-kumpens fiż-żmien illi fih ommhom kienet ukoll is-sid tal-fond de quo, dan kif ġie ikkonfermat mil-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet: _Carmel sive Charles Sammut et. vs. Maria Stella Dimech et._ (Rikors numru 161/19/1, deċiża nhar 26 ta' Mejju, 2021) liema insenjament japplika ukoll għal każ de quo;

GĦALDAQSTANT ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, sabiex jgħidu l-intimati għaliex m'għandiex:

1. **Tiddikjara** u **Tiddeċiedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet vigenti, inter alia tal-Ordinanza Li Tneħħi L-Kontroll tad-Djar ossija l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi introdotti bl-Att XXIII tal-1979 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata inkwilina **Rosina sive Rosaria Grech** tal-fond numru **88, Triq il-Kurċifiss, L-Isla** u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), f'Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u fl-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandhom jingħataw ir-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni;

2. **Tiddikjara** u **Tiddeċiedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att XXIII tal-1979 tal-Liġijiet ta' Malta, talli ma nżammx bilanċ bejn

id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante illi l-kera pagabbli ma kienitx tirrifletti dik tas-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Liġi u stante ukoll it-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetà tagħhom;

3. **Tillikwida** l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Liġi;

4. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-liġi, bl-imgħax legali.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati minn issa għas-subizzjoni.

Rat ir-**Risposta tal-Avukat tal-Istat** ipprezentata fl-1ta' Novembru, 2021 u jinghad kif gej:

1. Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-liġijiet viġenti inter alia tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet vigenti fil-konfront tagħhom qed jiġu miksura l-artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi qed tiġi mċaħħda mit-tgawdija tal-fond bl-indirizz 88, Triq il-Kurċifiss, L-Isla mingħajr ma qed jingħataw kumpens adegwat kif wkoll peress li allegatament qiegħdin irenduha impossibbli għar-rikorrenti li jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà mertu tal-kawża odjerna;

2. Illi in linea preliminari r-rikorrenti għandha ġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-proprjeta' in kwistjoni;

3. 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 ta’ l-esponenti ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti;

4. Illi r-rikorrenti ma jistgħux jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalità tiegħu skont il-liġi in vigore u li għalhekk dak li minnu qed jilmentaw ir-rikorrenti jrid jiġi eżaminat ukoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018;

5. Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

6. Illi l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f’każ ta’ teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista’ jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Pero ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa’ sid tal-propjeta’ tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta’ Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qiegħdin jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta’ użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni 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;

7. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirreleva li skont il-proviso ta' dan l-Artikolu tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesa' u għandu marġini ta' apprezzament wiesa' sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Magħdud ma dak li ġie spjegat aktar 'il fuq f'din ir-risposta l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

8. Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ **Connie Zammit et vs Malta** (applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 ġie osservat illi:

"(...)*the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far reaching interference with property rights was involved. Thus in* ***James and others*** *(Eur. Court. H.R., James and Others judgment of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in* ***Mellacher and others*** *Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenacy agreement."*

Fil-fehma tal-esponent ma hemm l-ebda dubju li miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni

milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewżi u dan sabiex ma jispiccawx mingħajr saqaf fuq rashom u dan taħt kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imħallas lis-sid li jiżdied ukoll kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;

9. Illi stabbilit li l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm xejn li jistona mal-Konvenzjoni Ewropea, li l-Liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq tal-enfitewżi jew sub-enfitewżi l-okkupant li jkun qed juża' l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera u b' kondizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qiegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex mistħoqqa;

10. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħin jipperċepixxu 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-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;

11. Illi l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci v Malta***[1] rrikonoxxiet li "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State <u>and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable</u>"*[2]*;*

[1] App Nru 47045/06 Deċiż 15/09/2009
[2] Enfasi tal-esponent

12. Illi għalhekk anke jekk ghall-grazzja tal-argument fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesa' tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri;

13. Illi fl-umli fehma tal-esponent fil-każ odjern dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' b'mod dejjaq imma għandha tevalwa u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesa u cioe' mill-aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

14. Illi jsegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni naturali hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' propozjonalità ma hijiex ġustifikata għaliex ma hemm ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għall-kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex mistħoqqa;

15. Illi minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea setghet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti pero' li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "*The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants.*"[3]

[3] ***Amato Gauci v Malta*** paragrafu 55.

16. Illi aktar minn hekk, wara li nghataw dawk id-decizjonijiet mill-Qorti Ewropeja, il-Legislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta billi introduca l-Artikolu 12B. L-artikolu jistipula li r-rikorrenti bħala s-sidien tal-fond in kwistjoni għandhom id-dritt li jippreżentaw rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera fejn jitolbu li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors. Is-sid jista' wkoll jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

17. Din il-liġi teżiġi ukoll li jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi li bil-fors irid jitwettaq mill-Bord tal-Kera, il-bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' ħames snin sabiex jivvaka l-fond. Dan jimplika allura li r-rikorrenti jistgħu jerġgħu jieħdu l-fond lura. Magħdud ma dan, jekk l-inkwilin jibqa' fil-fond, il-kera terġa' togħla wara sitt snin, sakemm ma jkunx intlaħaq ftehim ieħor bejn is-sid u l-inkwilin. Il-liġi tipprevedi li saħansitra jekk ikun hemm bdil fiċ-ċirkostanzi tal-inkwilin, sid il-kera għandu dritt jippreżenta rikors quddiem il-bord fejn jitlob li l-kundizzjonijiet tal-kirja jiġu riveduti minħabba l-piż sproporzjonat li qiegħed jikkawżawlu. Illi sid il-fond jista' anki jitlob li l-kirja tiġi xolta jekk juri li l-kerrej huwa persuna li ma teħtieġx protezzjoni soċjali provduta fl-artikoli 5, 12 jew 12A u f'dan l-artikolu;

18. Illi r-rikorrenti jilmentaw ukoll minn ksur tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Illi l-esponent jissottometti illi l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta mhuwiex applikabbli minħabba li l-imġieba diskriminatorja mixlija mir-rikorrenti ma ġietx impoġġija taħt waħda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li għalihom jirreferi l-artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni, u li dwar l-ilment li jolqot l-artikolu 14 tal-Konvenjoni Ewropea, l-esponent jissottometti illi r-rikorrenti ma indikawx fuq liema kawzali jew status huma allegatament ġew diskriminati. Għalhekk ġialadarba t-

trattament divers imqanqal minnhom mhuwiex xprunat fuq wieħed mill kawżali li jinsab protett mill-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, isegwi li anke minn dan l-aspett l-istħarriġ konvenzjonali ma jistax jiġi milqugħ;

19. Illi kif inhu magħruf, il-Qorti Kostituzzjonali ma tordnax żgumbrament iżda tiddeċiedi li inkwilin ma jistax jistrieħ iktar fuq id-disposizzjonijiet ta' artikolu partikolari minħabba li dak l-artikolu jkun ġie ddikjarat bħala li jmur kontra l-Kostituzzjoni u / jew il-Konvenzjoni. Għalhekk kif sewwa u xieraq, l-artikolu 12B huwa l-artikolu li qed jgħolli l-kera għal ammont raġonevoli għaż-żminijiet tal-lum u li jagħti fakultà li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, inkluż dak li jirrigwarda l-iżgumbrament tal-inkwilin. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qiegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser l-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex mistħoqqa;

20. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

21. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost jirriżulta li ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat ir-**Risposta ta' l-intimata Rosina sive Rosaria Grech** ipprezentata fit-8 ta' Novembru, 2021 fejn jinghad kif gej:

1. Illi fl-ewwel lok u b'mod preliminari r-rikorrenti ghandhom jispecifikaw liema artikolu qieghed jallegaw li kisrulhom id-drittijiet fundamentali taghhom;

2. Illi fil-mertu, ghal dak li jirrigwarda l-allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, huwa l-Istat u mhux l-esponenti li ghandu iwiegeb ghal din l-allegazzjoni, u dan peress li l-Ligi li qieghda tigi attakkata saret mill-Istat u huma kull ma ghamlu huwa li osservaw il-Ligi vigenti.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront ta' l-esponenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u konsegwentement ghandhom jigu michuda.

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u konsegwentement ghandhom jigu michuda.

5. Illi minghajr pregudizju ghas-suespost, in kwantu ghall-fatt li t-talba tar-rikorrenti hija bbazata fuq allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja) (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta), jigi rilevat li ma hemm ebda ksur ta' dan l-Artikolu stante illi l-Ligijiet li jirregolaw il-kirja *de quo* ma jipprevedux id-deprivazzjoni totali tal-proprejta, izda se mai, jirrigwardaw il-kontroll jew limitazzjoni tal-uzu ta' proprjeta.

6. Illi minghajr pregudizju ghall-premess, rigward l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, jigi rilevat illi ma hemm l-ebda ksur ta`dawn l-artikoli u dan ghaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti.

7. Illi l-esponenti qieghda tgawdi d-drittijiet taghha fuq il-propjeta *de quo* b'titolu ta' kera kif permessi skond il-Ligi u fl-ammont ta' kera

kif stabbilita taht il-Ligijiet tal-Kera u ghalhekk m'hijiex qed tippregudika id-drittijiet tar-rikorrenti. Oltre dan, permezz tal-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili inholoq mekkanizmu ta' awment fil-kera li permezz tieghu il-kera tizdied kull tliet snin b'mod proprzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni. Ulterjorament, jinghad li bl-emendi introdotti permezz tal-Att Nru XXVII tal-2018 kif sussegwentament emendati permezz ta' l-Att XXIV tal-2021 mhux impossibbli ghas-sid li jirriprendi lura l-fond billi hemm rimedju ordinarji disponibbli.

8. Illi fir-rigward tal-ilment tar-rikorrenti li l-ammont ta' kera ma jirriflettix il-valur tas-suq, jinghad li l-Istat igawdi margini wiesa ta' apprezzament fl-interess generali u ghalhekk ghandu l-jedd li jghaddi dawk il-Ligijiet li jidhirlu xieqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta fl-interess generali.

9. Illi finalment, l-esponenti ma ghandux jigi pregudikat finanzjarjament billi huwa ma kiser ebda Ligi izda semplicment mexa mall-Ligi li ghadha fis-sehh.

10. Illi ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront ta' l-esponenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez

Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Ligi.

Rat il-provi mressqa mill-partijiet.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar.[4]

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi tas-7 ta' Lulju, 2022, in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat tad-29 ta' Lulju, 2022 u n-nota

[4] Fol. 119

ta' sottomissjonijiet tal-konvenuta Rosina Grech tal-15 ta' Settembru, 2022.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Fatti.

1. Din il-kawża tirrigwardja l-kirja ta' fond numru **88, Triq il-Kurċifiss, l-Isla**. (**il-Fond)**.

2. Dan il-Fond kien oriġinarjament proprjeta' tal-ġenituri tar-rikorrenti, Amadeo Muscat u martu Carmela Muscat liema fond kienu xtrawh in forza ta' kuntratt datat 11 ta' Marzu, 1952.

3. Amadeo Muscat miet fit-22 ta' April 1979 u in forza ta' testment unica carta tal-20 ta' Ottubru 1973 huwa ħalla lil martu l-uzufrutt fuq ġidu inkluż dan il-fond filwaqt li istitwixxa lir-Rikorrenti uliedu bħala werrieta universali.

4. Fl-14 ta' Novembru, 1980 il-Fond ġie dekontrollat ai termini tal-artikolu 3 (A) tal-Housing (Decontrol) Emergency Ordinance tal-1959.[5]

5. Fis-17 ta' Diċembru, 1993 Carmela Muscat, li kellha l-użufrutt fuq ġid id-decuius żewġha, kriet il-Fond lil Philip Grech, ir-raġel tal-intimata Rosina Grech.[6]

6. B'kuntratt ippubblikat min-Nutar Dr Robert Muscat fit-2 ta' Lulju 2007 Philip Grech u l-konvenuta Rosina Grech isseparaw bil-kirja ddur fuq il-konvenuta.

[5] Certifikat rilaxxjat minn Identity Malta fis-6 ta' Settembru, 2021 a fol. 30
[6] Kopja tal-irċevuta tal-kera a fol. 49

7. Carmela Muscat mietet fis-16 ta' Jannar, 2018 u in forza tal-istess testment unica carta tal-20 ta' Ottubru, 1973 innominat hi ukoll lill-erba' uliedha eredi universali f'sehem indaqs.

8. L-intimata Grech tħallas kera ta' €117.00 fis-sena.

9. Ir-Rikorrenti istitwew il-kawża odjerna fl-4 ta' Ottubru, 2021peress li jqisu li bit-tħaddim tal-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u tal-liġijiet viġenti li taw dritt ta' rilokazzjoni lill-Intimata Grech tal-Fond qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta). Jilmentaw ukoll illi qed isofru min diskriminazzjoni bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom protetti bl-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni u bl-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni.

Ikkunsidrat;

10. **Artikolu 5(2) tal-Kap. 158** jipprovdi illi: "Meta fit-tmiem ta' kirja ta' dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll (sew jekk dak iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew xort'oħra) il-kerrej ikun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu, id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (3) għandu jkollhom effett u d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandhom japplikaw ukoll iżda biss safejn dawn ma jkunux inkonsistenti mal-imsemmija dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu."

L-Ewwel Eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat dwar it-Titolu tar-Rikorrenti.

11. Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat eċċepixxa illi r-Rikrrent għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom. Fin-nota ta'

sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat jiddikjara illi huwa jinsab sodisfatt mill-provi miġjuba illi r-Rikorrenti huma s-sidien tal-Fond. Għalhekk din l-eċċezzjoni hija sorvolata.

Is-Sitt Eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat li Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma hux applikabbli għall-mertu tal-kawża.

12. Permezz tas-sitt eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma hux applikabbli għall-mertu tal-kawża peress li jqis li dan l-artikolu huwa applikabbli biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta'. Ladarba l-Fond baqa' proprjeta' tal-atturi, skond l-Avukat tal-Istat l-ebda leżjoni ta' dritt protett bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma seħħ.

13. **Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** jipprovdi illi:

"(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju u ebda interess 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 titlob ħlas ta' dak il-kumpens; u
(c) 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."

14. L-eċċezzjoni in dizamina ma hiex fondata. Biżżejjed li ssir referenza għas-sentenza **Vincent Curmi vs Avukat Ġenerali** mogħtija mill-

Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta' Ġunju 2016 fejn trattat l-applikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni:

> "Mid-diċitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi proprjetà "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi proprjetà għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjetà huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċement ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi proprjetà u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."

15. F'sentenza fl-ismijiet **Brian Psaila v. Avukat Generali et,** mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Marzu 2020 li kienet tirrigwarda appell mill-Avukat Ġenerali minn sentenza li *inter alia* sabet li bl-emendi għal Kap 158 li daħlu fis-seħħ permezz tal-XXIII tal-1979 kien hemm leżjoni tad-dritt fundamentali protett bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti Kostituzzjonali kellha dan xi tgħid fir-rigward:

> 11. Fl-ewwel aggravju tal-appell tieghu l-Avukat tal-Istat jghid illi, peress li kien hemm biss kontroll ta` uzu tal-proprjetà tal-attur u ma kien hemm ebda "tehid forzuz ta` proprjetà", u s-sid ma giex "zvestit minn kull dritt li ghandu fuq dik il-proprjetà", il-kaz ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni.
> 12. Dan l-aggravju huwa manifestament hazin.

13. L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jghidx biss li ma tista` tittiehed ebda proprjetà minghajr il-hlas ta` kumpens xieraq, izda wkoll illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà" ma jista` jittiehed minghajr dak il-kumpens. Fic-cirkostanzi tal-kaz tallum huwa car illi lill-attur, bis-sahha tal-ligi impunjata, ittehidlu l-jedd li jkollu l-pussess battall tal-fond, li certament huwa "interess" fil- proprjetà u dritt fuqha.

16. Is-sentenza appena ċitata ssegwi sentenzi oħra tal-Qorti Kostituzzjonali deċiżi fuq l-istess binarju fosthom **Josephine Azzopardi vs Onor Prim Ministru** (29/11/2019) u **Alfred Testa vs Avukat Ġenerali** (31/05/2019) fis-sens illi bit-tħaddim tal-emendi introdotti fil-Kap 158 permezz tal-Att XXIII tal-1979 seħħet leżjoni tad-dritt sanċit bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni..

17. Il-Qorti tagħmel tagħha dan l-insenjament u tiċħad is-sitt eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

18. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu imbagħad, filwaqt li l-Avukat tal-Istat jelabora dwar il-ħtieġa li r-rikorrenti jippruvaw li għandhom "victim status", ikompli billi jissottometti illi jekk il-Qorti kellha ssib leżjoni allura "kwalunnkwe kumpens li jista' jiġi stabbilit m'għandux ikopri l-perjodu ta' qabel l-24 t'Awissu 2012" u lanqas il-perijodu ta' wara Lulju tas-sena 2018 meta daħlu fis-seħħ l-emendi bl-Att XXVII tal-2018.

19. Jekk wieħed jara sew l-ewwel talba tar-Rikorrenti, huma qed jitolbu dikjarazzjoni ta' leżjoni tad-dritt fundamentali "fil-konfront tar-rikorrenti" biss u mhux ukoll fil-konfront tal-predeċessuri tagħhom fit-titolu. Il-Qorti qed tiġi mitluba li tiddikjara l-"victim status" tar-Rikorrenti biss u ta' ħadd aktar. Skond il-ġurisprudenza l-aktar reċenti tal-Qorti Kostituzzjonali huwa biss meta l-Qorti tiġi sabiex tillikwida d-danni pekunjarji illi f'ċerti ċirkostanzi tieħu wkoll in konsiderazzjoni iż-żmien anteċedenti l-jum li fih il-vittma tal-leżjoni

akkwista l-possediment tiegħu. Difatti anke f'dan ir-rigward hija ġurisprudenza kostanti illi l-perijodu anteċedenti ma jittieħidx in konsiderazzjoni meta l-Qorti tiġi sabiex tillikwida d-danni morali kaġun tal-leżjoni.

20. Fl-isfond tal-konsiderazzjonijiet appena magħmula, il-Qorti tqis illi r-Rikorrenti qed jitolbu illi wara s-sejba tal-leżjoni u meta l-Qorti tiġi għal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji, għandha tieħu in konsiderazzjoni mhux biss il-perijodu li matulu r-Rikorrenti kienu vittmi diretti tal-ksur tad-dritt fundamentali tagħhom iżda wkoll il-perijodu anteċedenti meta allura l-antekawża tagħhom sofriet leżjoni tad-drittijet fundamentali tagħha.

21. Din it-talba tar-Rikorrenti qed issir fuq skorta ta' ġurisprudenza reċenti tal-Qorti Kostituzzjonali li ma jidhirx li ġiet indirizzata mill-Avukat tal-Istat fin-nota ta' osservazzjonijiet tiegħu. Il-Qorti qed tirreferi b'mod partikolarli għas-s-sentenzi **Dottor Anna Mallia vs Avukat tal-Istat** u **Nutar Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat**, it-tnejn mogħtija fl-4 ta' Mejju ta' din is-sena fejn ġie deċiż illi vittma ta' leżjoni ta' dritt fundamentali marbut mal-proprjeta' li jkun wiret, għandu dritt li jitlob danni pekunjarji mhux biss għaż-żmien li fih huwa kien vittima diretta iżda wkoll għaż-żmien li fih l-antekawza tiegħu kien vittima. Dawn is-sentenzi segwew deċiżżjoni oħra tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Carmel Sammut vs Maria Stella Dimech** mogħtija fis-26 ta' Mejju 2021 fejn ġie miżmum illi:

"Il-fatt li l-proprjeta' għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perijodu meta missierhom kien is-sid"

22. Filwaqt li huwa minnu li l-Qrati Maltin ma humiex marbuta bir-regola tal-preċedent kif tinstab f'ċerti ġurisdizzjonijiet esteri; fl-

istess ħin ġurisprudenza kostanti tal-Qorti Kostituzzjonali ma tistax tiġi mwarrba mingħajr raġunijiet impellenti. F'dan ir-rigward il-Qorti ma tqisx illi l-Avukat tal-Istat ressaq raġunijiet validi sabiex din il-Qorti tiddipartixxi mil-linja ta' sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali dwar dan l-aspett tal-vertenza.

23. Fid-dawl tal-ġurisprudenza in materja, il-Qorti tqis illi hemm żewġ aspetti li jridu jittieħdu in konsiderazzjoni: l-ewwel aspett huwa ż-żmien rilevanti li r-rikorrent, u mhux l-antekawża tiegħu li mingħandu jkun wiret il-proprjeta', ikun sofra il-ksur tad-dritt minnu alegat; it-tieni aspett, dejjem f'każ ta' sejba ta' leżjoni, huwa iż-żmien rilevanti għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji jekk jirriżulta leżjoni tad-dritt. Huwa biss fit-tieni stadju unikament għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji li l-Qorti titfa' ħarsitha lil hinn miż-żmien li fih ir-Rikorrenti kienu vittmi diretti tal-ksur tad-dritt fundamentali.

24. Mod ieħor, il-ġurisprudenza l-aktar reċenti tal-Qorti Kostituzzjonali hi fis-sens illi filwaqt li rikorrenti bis-saħħa ta' wirt jadixxu lill-Qorti dwar il-leżjoni tad-dritt tagħhom u mhux dwar il-leżjoni tad-dritt tas-sid preċedenti li mingħandha wirtu l-Fond; fl-istess ħin meta tiġi sabiex tillikwida d-danni pekunjarji dovuti lir-Rikorrenti ma tridx tħares biss lejn iż-żmien li r-Rikorrenti kienu vittimi diretti tal-leżjoni iżda wkoll lejn iż-żmien anteċedenti fejn l-*ante causa* tagħhom sofriet ukoll l-istess leżjoni.

25. Dan ifisser illi sid bis-saħħa ta' wirt li ma hux ukoll vittma diretta ta' leżjoni ta' dritt fundamentali ma jistax jadixxi lill-Qorti għad-danni pekunjarji konsegwenza ta' leżjoni sofferta mill-predeċessur tiegħu fit-titolu; filwaqt li sid bis-saħħa ta' wirt li una volta wiret il-fond sofra direttament leżjoni dwar l-istess proprjeta' jista' jfittex għad-danni pekunjarji mhux biss għaż-żmien li kien vittma diretta imma wkoll għaż-żmien li fih l-*ante causa* tiegħu sofra tali leżjoni.

26. Dejjen in linea mal-ġurisprudenza ċitata, l-Qorti għandha tinvesti wkoll jekk il-predeċessur fit-titolu sofriex leżjoni u danni pekunjarji u, f'każ affermattiv, meta tali leżjoni kellha l-bidu tagħha, pero' dejjem għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji u mhux ukoll għall-finijiet ta' dikjarazzjoni ta' leżjoni tad-dritt. Dan għaliex jekk f'tali ċirkostanzi l-predeċessur fit-titolu ma sofriex leżjoni allura ma hux il-każ li dak il-perijodu anteċedenti jittieħed in konsiderazzjoni għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji. Bil-maqlub jekk jinstab li l-*ante causa* sofrew ukoll leżjoni.

27. Peress li l-ewwel talba tal-atturi espressament titlob dikjarazzjoni fil-konfront tagħhom u mhux ukoll fil-konfront tal-*aventi causa* tagħhom il-Qorti tqis l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat bħala infondata u qed tiġi miċħuda.

28. Marbuta ma' din l-eċċezzjoni l-Qorti ser tqis is-sottomissjoni magħmula mill-Avukat tal-Istat fin-nota ta' osservazzjonijiet tiegħu illi uħud mir-rikorrentui ma resqu l-ebda provi dwar l-interess ġuridiku tagħhom. Eżami tal-atti juri illi dan sa ċertu punt huwa minnu fir-rigward tar-rikorenti Daniela Falzon, Graziella Falzon, Edward Falzon, Joseph Quintano u Vanessa Ann Cassar Parnis.

29. Pero' l-Qorti tqis tali sottomissjoni bħala infondata għar-raġunijiet segwenti.

30. Fir-risposta tiegħu l-Avukat tal-Istat ma ressaq l-ebda eċċezzjoni dwar l-interess ġuridiku o meno tar-rikorrenti. Inoltre minn qari tas-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera fuq ċitata jirriżulta b'mod sodisfaċenti illi r-Rikorrenti kollha għandhom l-interess ġuridiku meħtieġ sabiex jistitwixxu l-kawża odjerna.

31. F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza **Robert Galea vs. Avukat Generali et** mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Frar, 2017:

‘Illi biex wieħed ikun f’qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m’għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed originali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta’ jedd fundamentali kienet waħda ta’ rivendika. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta’ dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaga li tkun li bih jista’ jieqaf għall-pretensjonijiet ta’ ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.’

Il-Qorti tqis li r-Rikorrenti kollha seħħilhom juru li għandhom l-interess ġuridiku meħtieġ sabiex jistitwixxu l-kawża odjerna.

It-Tieni Eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

32. Permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-Rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn sitwazzjoni li ġiet maħluqa mill-antekawża tagħhom u dan referibbilment għall-fatt illi kienet Annunziata Falzon stess li fit-8 ta’ Awissu 1985 ikkonċediet il-Fond b’titolu ta’ kera lill-Intimata Vella meta d-disposizzjonijeit tal-Kap 158 li minnhom qed jilmentaw ir-Rikorrenti kienu ġia in vigore.

33. Fi kliem ieħor, l-Avukat tal-Istat qed jilqa’ għat-talbiet tar-Rikorrenti billi jargumenta illi jekk verament illum ir-Rikorrenti qed isofru minn leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom, dan mhux tort tal-Istat iżda tort ta’ ommhom li lura fit-8 ta’ Awissu 1985 iffirmat kuntratt ta’ kera mal-Intimata Vella meta l-liġi li minnha qed jilmentaw ir-Rikorrenti kienet ġia’ in vigore.

34. Il-Qorti tqis li huwa minnu li Artikolu 5 tal-Kap 158 kien ġia sostitwit bl-Att XXIII tas-sena 1979 meta fit-8 ta’ Awissu 1985 l-

antekawża tar-Rikorenti ikkonċediet il-Fond b'titolu ta' lokazzjoni. Tqis illi huwa minnu wkoll illi għalkemm fil-ħames klawsola tal-iskrittura ta' lokazjoni jingħad li l-kirja kienet "Ghaz-zmien ta' tlitt snin b'effett mill-lum", b'effett tal-liġi applikabbli fil-jum li fih l-iskrittura ta' lokazzjoni ġiet iffirmata kellu jkun evidenti għal omm ir-Rikorrenti illi nonstante li l-fond kien ser jiġi dekontrollat, hija ma setatx tieħu lura l-Fond jew tgħolli l-kera mat-tmiem tal-kirja jekk mhux bi ftehim mal-Intimata Vella.

35. It-terminu ta' tlett snin tal-kirja oriġinali ġie fi tmiemu fis-7 ta' Awissu 1988. Minn dak il-jum 'il quddiem il-kera bdiet tiġi regolata bil-Kap 69 b'applikazzjoni tal-Artikolu 5 tal-Kap 158.

36. L-Avukat tal-Istat qed jilqa' għat-talbiet tar-Rikorrenti billi jżomm illi kienet għażla ta' omm ir-Rikorrenti li tissokkombi għar-restrizzjonijiet fuq il-kirjiet b'effett tal-Kap 158. Iqis għalhekk l-Avukat tal-Istat illi ma jistgħux issa r-Rikorrenti jilmentaw minn ksur tad-drittijiet fundamentali b'konsegwenza ta' dak l-att magħmul volontarjament minn ommhom.

37. Din il-linja difensjonali tal-Avukat tal-Istat kienet għal ċertu żmien abbraċjata mill-qrati ta' pajjiżna sakemm waslet is-sentenza **Cassar vs Malta** mogħtija mill-Qorti ta' Strasburgu fit-30 ta' Jannar 2018 fejn ddikjarat:

"48 … In the present case, while it is true that the applicants knowingly entered into the rent agreement in 1988 with the relevant restrictions [specifically the inability to increase the rent or to terminate the lease], the Court considers that the applicants could not reasonably have foreseen the extent of inflation in property prices in the decades that followed [see Zammit and Attard Cassar, cited above, §50]. Once the discrepancy in the rent applied and that on the market became evident, they were unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which they did in 2010, but

which were to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their application thus constituted interference in their respect. Furthermore, the applicants, who bought a property that was already subject to a restricted lease, did not have the possibility to set the rent themselves or to freely terminate the agreement. Clearly, they could not be said to have waived any rights in that connection [see Zammit and Attard Cassar, cited above, §50].".

38. Huwa minnu illi fil-każ **Cassar vs Malta** kienu r-rikorrenti u mhux l-eredi tagħhom illi taw il-konċessjoni emfitewtika wara s-sena 1979; iżda l-prinċipju hemm stabbilit huwa wkoll applikabbli għall-każ odjern.

39. It-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat qed tiġi għalhekk respinta.

It-Tielet Eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

40. Permezz tat-tielet eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat jilqa' għall-ewwel talba attriċi fejn qed jintalab li l-Qorti tiddikjara illi Artikolu 5 tal-Kap 158 jagħmilha impossibbli għar-rikorrenti li jieħdu lura l-Fond. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi dak stipulat fl-Artikolu 5 hija miżura temporanja minħabba dak li jipprovdi Artikolu 2 tal-Kap. 158.

41. Il-Qorti ma tqisx li l-Avukat tal-Istat għandu raġun f'din l-eċċezzjoni. It-talba tar-Rikorrenti qed tirreferi għall-perijodu partikolari u mhux għall-futur. Ma tresqet l-ebda sottomissjoni da parti tal-Avukat tal-Istat illi li turi illi fiż-żmien rilevanti r-Rikorrenti setgħu jitolbu r-rexxissjoni tal-kuntratt ta' kera. Għalhekk it-tielet eċċezzjoni qed tiġi respinta.

Is-Seba' Eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat li ma hemmx ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

42. Permezz tas-seba’ eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li ma hemmx ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea in kwantu l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta’ fl-interess ġenerali. F’dan is-sens l-Istat għandu marġini ta’ apprezzament wiesgħa sabiex jistabbilixxi x’inhu fl-interess ġenerali. Tali diskrezzjoni ma għandiex tiġi titbiddel sakemm ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewrpea

43. Ir-Rikorrenti jilmentaw illi bl-operazzjoni ttal-Kap 158 kif emendat bl-Att XXIII ta’ l-1979 qed jiġi leż id-dritt fundamentali tagħhom protett bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Dak l-att kien issostitwixxa Artikolu 5 tal-Kap 158 li prattikament ġab fix-xejn l-effetti tad-dekontroll li qabel kien igawdi sid ta’ fond dekontrollat.

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

45. Rigward l-**Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni** l-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropeja għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li:

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

recognizes that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten-Czapska v Poland)."[7]

46. Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih allura tliet regoli:

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

48. **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.

49. **It-tielet regola** trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi, kontribuzzjonijiet jew pieni. (**Catherine Cauchi vs l-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim' Awla fl-14 ta' Jannar 2021).

50. Għalkemm kif jgħid l-Avukat tal-Istat il-Konvenzjoni tippermetti li l-Istat jinterferixxi fit-tgawdija ħielsa tal-proprjeta' li tista' wkoll

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

tinkludi it-teħid bil-forza ta'dik il-proprjeta', jeħtieġ qabel xejn li tali azzjoni iseħħ fil-parametri tal-liġi u mhux fuq l-arbitriju ta' xi individwu jew entita' 'il barra minn qafas legali.

51. Jeħtieġ ukoll li tali miżura tal-Istat tkun kjarament motivata minn għanijiet fl-interess tas-soċjeta' in ġenerali.

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

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

1) and, in so doing, to make an inquiry into the facts with reference to which the national authorities acted."

53. Huwa llum paċifiku illi l-kera kontrollata fiż-żmien rilevanti seħħet f'qafas legali kif ukoll li l-istess liġi kellha għan fl-interess pubbliku.

54. Pero' dan mhux biżżejjed sabiex isalva lil dik il-liġi milli tinstab lesiva tad-drittijiet fundamentali tal-individwu milqut bl-effetti tagħha.

55. 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.

56. 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.

57. **Sabiex l-indħil tal-Istat ma jiksirx il-Konvenzjoni hemm bżonn li mhux biss l-indħil ikun legali u magħmul fl-interess ġenerali iżda jeħtieġ ukoll li jilħaq bilanċ bejn l-interess ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.**

58. 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).***"[8]

59. Applikati dawn il-prinċipji għall-każ odjern il-Qorti hi tal-fehma illi għalkemm il-miżura leġislativa attakkata mir-Rikorrenti saret taħt qafas legali; u għalkemm l-iskop ta' tali miżura kien wieħed għal għan leġittimu sabiex jindirizza problema soċjali li tirrigwarda d-djar residenzjali; u għalkemm l-Istat għandu marġini wiesgħa ta' apprezzament meta jiġi sabiex jieħu deċiżżjonijiet fl-interess pubbliku bħalma hu il-kamp tal-akkomodazzjoni soċjali; Kap 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 b'mod partikolari bis-sostituzzjoni ta' Artikolu 5 ta' dak l-Att, ħoloq indħil sproporzjonat fuq id-drittijet tar-Rikorrenti għaliex kif ser naraw aktar 'l isfel, fiż-żmien rilevanti ġarrew għal numru ta' snin piż finanzjarju kbir meta l-valur lokatizju tal-fond baqa' regolarment jiżdied filwaqt li l-kera

[8] **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.

mħallsa mill-Intimata Grech skont il-liġi attakkata kienet u baqgħet kera baxxa ħafna. Biżżejjed jingħad f'dan l-istadju illi skond ir-relazzjoni peritali tal-Perit Tekniku Mario Cassar tat-30 ta' Marzu 2022 fis-sena 2021 il-valur lokatizju tal-Fond kien ta' sebat elef u ħames mitt ewro (€7,500) fis-sena filwaqt li l-intimata Grech ħallset is-somma irriżorja ta' mija u sbatax-il ewro (€117) kera għal sena sħiħa. Kull kumment ulterjuri f'dan ir-rigward ikun superfluwu.

60. Kapitolu 158 ġie emendat b'Att XXVII tal-2018 u bl-Att XXIV tal-2021. Permezz ta' dawn l-emendi s-sid ingħata l-fakolta' li jadixxi lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex isir test tal-mezzi tal-inkwilin, u jekk jikwalifika l-kera tista' tiżdied sa tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond mikri. Jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-meżżi jista' anke jiġi żgumbrat.

61. **Dan iwassal lill-Qorti għall-konklużjoni li fil-kawża odjerna, bit-tħaddim tal-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif viġenti bejn id-data li fiha r-Rikorrenti saru sidien assoluti tal-Fond mal-mewt ta' ommhom u d-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 12B permezz tal-Att XXVII tal-2018 eventwalment sostitwit bl-Att XXIV tal-2021, r-Rikorrenti qua sidien ġarrew piż eċċessiv u sproporzjonat li ssarraf f'leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom sanċiti sew bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kif ukoll bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.**

62. Il-Qorti ma ġietx mitluba sabiex tippronunzja ruħha dwar il-kostituzzjonalita' o meno tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 introdott bl-Att XXVII tal-2018 u eventwalment sostitwit bl-Att XXIV tal-2021. Difatti fl-ewwel talba tagħhom ir-Rikorrenti jirreferu biss għall-emendi introdotti bl-Att XXIII tal-1979 u ma jsemmu xejn dwar l-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018. Isegwi minn dan illi l-istess Rikorrenti ma ħassewx li Artikolu 12 tal-Kap 158 illedilhom id-drittijiet fundamentali tagħhom għaliex altrimenti wieħed kien jistenna li tali Att jiffigura fl-ewwel talba attriċi.

63. Dwar Artikolu 12B tal-Kap 158 qabel ġie sostitwit bl-Att XXIV tal-2021 kellha dan xi tgħid il-**Qorti Kostituzzjonali** fis-sentenza **Henry Deguara Caruana Gatto et vs L-Avukat tal-Istat et** mogħtija fit- 23 ta' Novembru 2020:

> "Il-Qorti rat illi bl-emendi introdotti permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018 gew introdotti diversi dispozizzjonijiet li jaghmulha anqas difficli ghas-sidien li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà taghhom minghand l-inkwilin. B'mod partikolari ghall-argument tal-appellant illi l-appellata Grima m'ghandhiex bzonn il-protezzjoni ta' sistema legali ta' kirjiet protetti, il-Qorti tirrileva illi permezz tal-Artikolu 12B(4) introdott fl-2018, il-Bord li Jirregola l-Kera inghata l-poter illi jordna lil inkwilin sabiex ibattal il-fond fil-kaz illi ma jkunx jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi. Ghalhekk jidher illi dan l-ilment tal-appellant diga fil-fatt jinsab rimedjat mill-legislatur u m'ghadx hemm il-htiega illi jinghata rimedju straordinarju permezz ta' proceduri konvenzjonali meta huwa ghandu rimedju ordinarju disponsibbli ghalih li jista' jirrivendika permezz ta' proceduri quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera. Ghalhekk l-ewwel Qorti kienet korretta ma ddeċidiet illi t-talba ghall-izgumbrament tal-appellata hija intempestiva.
>
> Fir-rigward tal-ilment tal-appellant illi l-awment tal-kera jista' jsir sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fuq issuq liberu, din il-Qorti ukoll tqis illi l-argument tal-appellant m'ghandux mis-sewwa. Illi l-ewwel nett ghandu jinghad b'mod generali illi l-fatt illi perit ikun ifissa valur lokatizju ta' aktar minn 2% fuq is-suq liberu ma jfissirx illi fil-pajjiz kullhadd huwa lest illi jhallas dik is-somma ta' kera, u ghalhekk ma jfissirx illi din ir-rata hija wahda fissa ghaliex is-suq liberu jiddependi fuq supply and demand u ghalhekk dejjem jista' jkun

varjazzjonijiet fir-rata tal-valur lokatizju. Inoltre, il-Qorti tosserva illi skont il-gurisprudenza ta' din il-Qorti u tal-Qorti Ewropea r-rata ta' kera percepita mis-sidien fejn jidhlu mizuri intizi ghal skopijiet ta' akkomodazzjoni socjali ma tridx ta' bilfors tkun ir-rata shiha li kieku kienet tkun pagabbli fuq is-suq liberu peress illi hawnhekk jidhlu konsiderazzjonijiet legittimi fl-interess generali intizi sabiex persuni vulnerabbli jkunu assigurati akkomodazzjoni.

64. Aktar reċenti l-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Albert Cassar et vs il-Prim Ministru et mogħtija** fl-4 ta' Mejju 2022 segwit l-istess ħsieb fis-sentenza appena ċitata fir-rigward tal-Artikolu 12B qabel ġie sostitwit fis-sena 2021:

"Iċċarati dawn il-punti, nistgħu ngħaddu issa għall-qofol ta' dawn iż-żewġ appelli. Il-kwistjoni hi jekk, fiċ-ċirkostanzi tal-każ tallum, l-art. 12B tal-Kap. 158 joħloqx bilanċ xieraq bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-pubbliku in ġenerali f'dak illi għandu x'jaqsam mal-akkommodazzjoni soċjali.

23. L-atturi jgħidu illi le, u effettivament l-argumenti tagħhom huma tnejn: i. illi l-ogħla kera li jistgħu idaħħlu wara proċeduri quddiem il-Bord li jirregola lKera huwa ta' tnejn fil-mija (2%) ta' kemm jiswa l-fond; u ii. illi ċ-ċirko- stanzi partikolari tal-konvenuta Gatt jagħmluha diffiċli li jsir test tal-mezzi kif imiss.

………………….. Il-liġi tipprovdi mekkaniżmu biex jiġi determinat jekk kerrej jeħtieġx protezzjoni soċjali, u dik id-determinazzjoni għandha ssir mill-Bord li jirregola l-Kera b'ħarsien tar-regoli oġġettivi li tagħti l-liġi dwar kif isir test tal-mezzi, ……………..

27. Min-naħa l-oħra, meqjus il-fatt illi l-liġi għandha għan soċjali u meqjus ukoll il-fatt illi, jekk jintwera li l-kerrej ma jeħtieġx protezzjoni soċjali, il-kiri jista' jinħall, return kalibrat sa tnejn fil-mija tal-valur kapitali ma jistax jitqies, kif iqisuh l-atturi, bħala "irriżorju", aktar u aktar fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tallum meta mqabbel mal-imgħax li jagħtu l-banek fuq kapitali depożitati magħhom. Mhix irrelevanti wkoll ir-rata favorevoli ta' taxxa fuq dħul minn kiri, li effettivament isservi biex iżżid il-benefiċċju li jgawdi min ikollu dħul minn kirjiet meta mqabbel ma' dħul minn għejjun oħra. Jibqa' relevanti dak li qalet din il-qorti fis-sentenza mogħtija fil-15 t'Ottubru 2020 fl-ismijiet Gerald Camilleri et v. l-Avukat Ġenerali et:

»"Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa lfond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkommodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi mid-domanda u d-disponibilità, u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.

»Il-qorti għalhekk taqbel mal-Avukat tal-Istat illi d-disposizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap. 158 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xieraq, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali.«

> 28. Din il-qorti għalhekk taqbel mal-appellanti illi l-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibilità illi l-kera jogħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post, ma jfissirx li hemm ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjetà, partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera jibqa' kontrollat biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin. Mhux irrelevanti wkoll illi huwa ormai stabbilit fil-ġurisprudenza ta' din il-qorti wara s-sentenza ta' Cauchi , illi kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles ma jkunx bi ksur taljeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali.

65. Il-Qorti għalhekk tqis illi l-perijodu tal-leżjoni li ser jittieħed kont tiegħu fil-kawża odjerna huwa sad-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 12B bl-Att XXVIII tal-2018, l-1 ta' Awissu 2018.

It-Tmintax-il Eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat li ma hemmx ksur ta' Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u ta' Artikolu 14 tal-Konvenzjoni.

66. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi ma hemmx ksur ta' dawn l-artikoli. Għandu raġun l-Avukat tal-Istat fir-rigward. Ix-xilja tar-Rikorrenti dwar imġieba diskriminatorja ma ġietx imqegħda taħt waħda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li għalihom jirreferi Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, oltre li l-ilment dwar Artikolu 14 tal-Konvenzjoni ma hux msejjes fuq xi wieħed mill-kawżali li jinsab protett b'dan l-artikolu.

67. Għaldaqstant, safejn it-talbiet tar-Rikorrenti huma msejsa fuq Artikolu 14 tal-Konvenzjoni u fuq Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, qed jiġu respinti.

L-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimata Grech.

68. L-eċċezzjonijiet tal-Intimata Grech huma prattikament uħud mill-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat li għall-istess raġunijiet il-Qorti qed tiddisponi minnhom.

Rimedji.

Danni Pekunjarji.

69. Fl-eċċezzjoni tiegħu numru 20 l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi f'każ li l-Qorti kellha ssib leżjoni tad-dritt fundamentali tar-Rikorrenti, dikjarazzjoni ta' ksur għandha tkun suffiċjenti u li ma hemmx lok għal rimedji oħra.

70. Il-Qorti tqis tali eċċezzjoni bħala totalment infondata.

71. Tenut kont li r-Rikorrenti sofrew piż sproporzjonat meta ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom kawża tal-applikazzjoni tal-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli fiż-żmien rilevanti qabel l-introduzzjoni ta' Artikolu 12B, huma għandhom jingħataw rimedju xieraq konsistenti f'kumpens sew għad-danni pekunjarji subiti kif ukoll għad-danni non-pekunjarji.

72. 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."

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

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

74. Għall-finijiet tal-eżerċizzju sabiex jiġu likwidati d-danni pekunjarji il-Qorti ġia ddeċidiet supra illi ser tqis li l-perijodu rilevanti jieqaf fil-31 ta' Lulju 2018. Jeħtieġ issa li jiġi kkunsidrat il-perijdu minn meta jibda.

75. Fis-sentenza **Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat** (Rik Kost 116/2019), mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022, ġie mtenni illi:

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

għalhekk li l-ewwel Qorti ma akkordatx kumpens għal numru ta' snin li għalihom l-atturi kienu ntitolati għal kumpens."

76. Fuq l-istess linja ta' ħsieb hi s-sentenza **Nutar Pierre Attard vs. Avukat tal-Istat** mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-4 ta' Mejju 2022.

77. Fid-dawl tas-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali hawn ċitati u oħrajn l-Qorti tqis illi għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji biss għandha tieħu in konsiderazzjoni wkoll il-perijodu anteċedenti l-jum li fih ir-Rikorrenti saru sidien.

78. Mill-provi miġbura jirriżulta li l-kirja bdiet fis-17 ta' Diċembru, 1993. L-Avukat tal-Istat jissottometti fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu illi l-perijodu rilevanti għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji m'għandux jibda mill-ewwel jum tal-kirja. Jgħid hekk: "Terġa u tgħid, għall-inqas għall-ewwel ftit snin tal-kirja, għandu jiġi meqjus ladarba m'hemm l-ebda prova ta' ġegħil, illi l-partijiet kienu kuntenti bl-ammont ta' kera maqbula bejniethom..........."

F'dan is-sens l-Avukat tal-Istat għandu raġun. Dan mhux każ fejn il-kirja bdiet wara skadenza ta' emfitewsi temporanja jew każ fejn kirja ġiet sfurzata u mposta fuq is-sid konsegwenza ta' ordni ta' rekwiżizzjoni. Fin-nuqqas ta' prova kuntrarja l-Qorti għandha tikkonsidra li l-bidu tal-kirja kien akkordju bonarju.

79. Il-Qorti ma tqisx illi appena għalqet l-ewwel sena kera saret leżjoni tad-dritt fundamentali tas-sidien. Il-Qorti ser tqis illi għall-finijet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji l-perijodu rilevanti għandu jibda b'effett mal-għeluq tal-ewwel ħames snin tal-kirja, u cioe' b'effett mit-18 ta' Diċembru, 1998.

80. Kif rajna l-Qorti ħatret perit tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-Fond. Il-Qorti għalhekk ħadet in konsiderazzzjoni l-valur lokatizju mogħti mill-Perit Tekniku b'effett mit-18 ta' Diċembru 1998 sal-31 ta' Lulju 2018[9] sabiex tiddetermina l-kumpens pekunjarju xieraq skont il-linji gwida tal-QEDB kif applikati mill-Qorti Kostituzzjonali b'rimedju l-ħlas tad-danni pekunjarji.

Relazzjoni tal-Perit Tekniku.

81. Il-valur lokatizju tal-Fond għall-perijodu rilevanti huwa s-segwenti:-

18/12/1998 - 31/12/1998	:	52.67
01/12/1999 - 31/12/2001	:	4,437.00
01/01/2002 - 31/12/2006	:	10,370.00
01/01/2007 - 31/12/2011	:	14,545.00
01/01/2012 - 31/12/2016	:	20,395.00
01/01/2017 - 31/07/2018	:	9,060.00
Total	**:**	**€58,859.67**

82. Il-valur lokatizzju tal-Fond għal matul iż-żmien rilevanti kollu huwa ta' €58,859.67

83. Dwar l-ammont li għandu jitnaqqas rappreżentanti **l-kera attwalment perċepit jew perċepibbli** matul il-perijodu rilevanti, il-Qorti qed tieħu in konsiderazzjoni il-kera ta' €117 kera fis-sena bejn it-18 ta' Diċembru 1998 u l-31 ta' Lulju 2018 li jsarrfu fis-somma ta' **elfejn u tlett mija ewro (€2,300)**

[9] Fl-1 ta' Awissu 2018 daħal fis-seħħ Artikolu 12B tal-Kap 158 bl-Att XXVII tal-2018

Likwidazzjoni tad-Danni Pekunjarji.

84. €58,859.67 - €17,657.90 (30%) = €41,201.77 - €8,240.35 (20%) = €32,961.42 - €2,300 = €30,661.42

85. **Għaldaqstant id-danni pekunjarji sofferti mir-Rikorrenti, qegħdin jiġu likwidati fis-somma ta' tletin elf, sitt mija u wieħed u sittin ewro u tnejn u erbgħin ċenteżmu (€30,661.41) li qed jiġu arrotondati għal tletin elf u seba' mitt ewro (€30,700).**

Danni Morali.

86. In kwantu għad-danni non-pekunjarji, wara li ħadet in konsiderazzjoni li ż-żmien tal-leżjoni tad-dritt fundamentali tar-Rikorrenti kien fuq perijodu relattivament qasir ħafna, li beda mal-mewt ta' ommhom fis-16 ta' Jannar, 2018, ftit xhur qabel saru l-emendi permezz tal-Att XXVII tal-2018, qed tillikwida d-**danni non pekunjarji fis-somma ta' ħames mitt ewro (€500).**

Spejjeż tal-kawża

87. L-intimat Avukat tal-Istat bħala r-rappreżentant tal-Istat Malti 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 l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati konformement ma' dak hawn fuq deċiż,

1. **Tilqa' in parte** l-ewwel talba attriċi,

2. **Tiddikjara** illi fiż-żmien rilevanti u ċioe' bejn is-16 ta' Jannar, 2018 u l-31 ta' Lulju, 2018 fil-konfront tar-Rikorrenti bl-operazzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXII ta' l-1979 li taw dritt ta' rilokazjoni indefinita lill-inkwilina Grech b'kera baxxa fuq il-fond 88, Triq il-Kurċifiss, l-Isla, ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tagħhom fit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom imsemmija u dan bi vjolazzjoni ta' l-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u ta' l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

3. **Tiddikjara** għalhekk illi r-Rikorrenti għandhom dritt għal rimedju effettiv konsistenti f'kumpnes għad-danni pekunjarji u għad-danni non-pekunjarjii.

4. **Tiċħad in parte** l-ewwel talba attriċi in kwantu msejsa fuq Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fuq Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

5. **Tilqa'** t-tieni talba attriċi, tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens għad-danni sofferi mir-Rikorrenti konsegwenza tal-leżjoni tal-jedd fundamentali tagħhom kif fuq deċiż.

6. **Tilqa'** t-tielet talba attriċi.

7. **Tillikwida** d-danni pekunjarji sofferti mir-Rikorrenti fis-somma ta' tletin elf , u seba' mitt ewro (€30,700) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' ħames mitt ewro (€500).

8. **Tilqa'** r-raba' talba attriċi

9. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex iħallas lir-Rikorrenti flimkien bejniethom is-somma komplessiva ta' wieħed u tletin elf u mitejn ewro (€31,200) rappreżentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji hawn likwidati, bl-imgħax legali millum sad-data tal-effettiv pagament.

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

Robert G. Mangion
Imħallef
31 ta' Jannar, 2023

Deputat Registratur