PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. CHRISTIAN FALZON SCERRI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 3 ta' Frar, 2023

Rikors Kostituzzjonali Nru: 127/2022

JOSEPH MARY SIVE JOSEPH DUCA, RAYMOND DUCA, CARMELO DUCA, VICTOR DUCA, CATHERINE DUCA U MARGARET AZZOPARDI

VS.

RENO FARRUGIA U AVUKAT TAL-ISTAT

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza fejn ir-rikorrenti qegħdin jallegaw ksur tal-jedd tagħhom tal-proprjetà, kif imħares taħt l-**artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet u Libertajiet Fondamentali tal-Bniedem**, minħabba t-tħaddim tal-**artikoli 3, 4** u **4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;

Daħla

2. B'rikors imressaq fit-**<u>2 ta' Marzu, 2022</u>**, ir-rikorrenti fissru li huma sidien tad-dar numru 56, fi Triq Dun Mario, f'Ħal Qormi. Jgħidu li din id-dar, li fil-preżent tinsab mikrija lill-konvenut Reno Farruġia bil-ħlas ta' €220 fis-sena, hija regolata bid-dispożizzjonijiet tal-**artikoli 3, 4** u **4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;

3. Huma jilmentaw li minħabba din il-liġi huma jridu joqgħodu għal kirja mġiegħla, mingħajr dritt li jieħdu lura d-dar inkwistjoni għall-użu tagħhom u mingħajr lanqas jirċievu mill-użu tagħha, dħul jew kumpens xieraq, meta wieħed iqis kemm tiswa din id-dar fuq is-suq u kemm kien jiswa l-valur li bih setgħet tinkera li kieku ma kinitx imħarsa b'din il-liġi;

4. Fil-fehma tagħhom, dan il-kontroll li joħroġ mil-liġi jikser il-jedd tagħhom li jgawdu ħwejjiġhom skont l-**ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, kif dan jinsab inkorporat fil-**Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta**. Għalhekk huma qed jitolbu lil din il-qorti sabiex:

> *«i. Tiddeċiedi u tiddikjara li d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ġew u għadhom qed jiġu leżi minħabba d-dispożizzjonijiet protettivi tal-liġi tal-Kap 69 fuq imsemmija;*
>
> *ii. Tagħti rimedju xieraq u opportun sabiex tali leżjoni ma tibqax isseħħ liema rimedju għandu jkun jew l-iżgumbrament tal-intimat jew alternattivament, dikjarazzjoni li huwa m'għandux dritt jibqa' jipprevali ruħu mid-dispożizzjonijiet protettivi tal-kera, kemm f'dak li jirrigwarda security of tenure kif ukoll f'dak li jirrigwarda l-quantum;*
>
> *iii. Tikkundanna lill-intimat l-Avukat tal-Istat sabiex iħallas id-danni morali u danni materjali sofferti mir-rikorrenti, tillikwida l-istess u tikkundanna lill-istess Avukat tal-Istat sabiex iħallas l-ammonti fuq likwidati.*
>
> *Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa huma inġunti għas-subizzjoni.»*

5. Il-konvenut Avukat tal-Istat wieġeb fil-**<u>21 ta' Marzu, 2022</u>** u saħaq hekk: (i) li r-rikorrenti jrid juru s-sehem tagħhom fid-dar mertu tal-kawża; (ii) li r-rikorrenti jridu juru li l-kirja hija soġġetta għad-dispożizzjonijiet tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**; (iii) li skont l-**artikolu 7** tal-**Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta** r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw għaż-żmien ta' qabel it-30 ta' April, 1987; (iv) li l-Istat għandu kull jedd li jirregola s-suq tal-kera; (v) li bl-emendi mdaħħla bl-**Att X tal-2009** u bl-**Att XXIV tal-2021** il-qagħda tas-sidien ġiet imtejba; (vi) li anke jekk hemm ksur tal-jedd tal-proprjetà, il-kumpens materjali u morali li għandhom jitħallsu r-rikorrenti għandu

jkun wieħed ferm baxx; u (vii) li f'kull każ il-kerrej m'għandux jitkeċċa mid-dar għaliex it-tkeċċija jew le tiegħu taqa' fil-kompetenza ta' qrati jew tribunali oħra;

6. Il-konvenut Reno Farruġia wieġeb fit-**<u>30 ta' Marzu, 2022</u>** u bejn wieħed u ieħor ressaq l-istess eċċezzjonijiet bħall-Avukat tal-Istat, biż-żieda però tal-eċċezzjoni li huwa m'għandux iwieġeb għall-ksur konvenzjonali mqanqal mir-rikorrenti minħabba li l-liġijiet li qegħdin jiġu attakkati għaddew mill-Parlament u mhux minnu;

7. Fl-ewwel seduta tal-1 ta' April, 2022, ir-rikorrenti ċċaraw li f'din il-kawża huma kienu qegħdin jattakkaw biss id-dispożizzjonijiet tal-**artikoli 3, 4** u **4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** mil-lenti tal-**artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**. Dakinhar stess il-qorti ħatret lill-Professur Vincent Buħaġiar bħala espert ġudizzjarju sabiex jistma l-valur tal-kera tal-post bejn l-1987 u l-2022 (ara paġni 19 sa 21 tal-atti tal-kawża);

8. L-espert ġudizzjarju ħalef ir-rapport tiegħu fis-6 ta' Ġunju, 2022 u kiteb li fil-fehma tiegħu l-valur kollu tal-kera mill-1 ta' Jannar 1987 sal-31 ta' Jannar, 2022 huwa ta' €112,782.37, li bl-indiċi tal-inflazzjoni jitla' għal €145,456.42 (ara paġni 36 u 47 tal-atti tal-kawża);

9. Il-partijiet għalqu l-provi tagħhom waqt is-seduta tas-7 ta' Novembru, 2022 (ara paġna 58 tal-atti tal-kawża) u dakinhar huma qablu li l-qorti tista' tissokta bis-sentenza tagħha, wara li jitressqu n-noti ta' sottomissjonijiet;

10. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti ddikjaraw li l-azzjoni tagħhom hija limitata mill-1987 'il quddiem skont id-dispożizzjonijiet tal-**Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta** (ara paġna 67 tal-atti tal-kawża);

11. Wara li qieset l-atti kollha tal-kawża u n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet, din il-qorti tinsab f'qagħda illi tagħti din is-sentenza;

Fatti

12. Ir-rikorrent Joseph Mary Duca stqarr fl-affidavit tiegħu (ara paġna 23 tal-atti tal-kawża), li d-dar numru 56 fi Triq Dun Mario, Ħal Qormi kienet mikrija lill-familja Farruġia sa minn qabel l-1984. Il-konvenut Reno Farruġia jikkonferma fl-affidavit tiegħu (ara paġna 53 tal-atti tal-kawża), li l-post kien mikri snin ilu lill-ġenituri tiegħu Frans u Teresa Farruġia, u li meta dawn mietu, il-kirja kompliet fuqu;

13. Meta saret il-kirja oriġinali, sidt il-post kienet iz-zija tar-rikorrenti, Grazia Galea, u bħala kera kienet titħallas Lm64 fis-sena, illum daqs €149.07;

14. Grazia Galea mietet nhar it-3 ta' Marzu, 1984 (ara paġna 4 tal-atti tal-kawża);

15. B'testment tat-18 ta' Marzu, 1982, Grazia Galea ħatret bħala werrieta universali tagħha lin-neputijiet tagħha Joseph, Raymond, Victor, Carmelo, Margaret, Georgette u Catherine aħwa Duca (ara paġni 7 sa 8 tal-atti tal-kawża);

16. Bl-emendi tal-**Att X tal-2009**, il-kera għoliet għal €185 fis-sena u skont irċevuti tas-snin 2021 u 2022, Reno Farruġia u qablu Teresa Farruġia kienu qegħdin iħallsu kera ta' €110 kull sitt xhur (ara paġni 5 u 6 tal-atti tal-kawża);

17. Fit-2 ta' Marzu, 2022, wara l-emendi li daħlu bl-**Att XXIV tal-2021**, ir-rikorrenti ppreżentaw rikors quddiem il-Bord Li Jirregolaw il-Kera bin-numru ta' riferenza 200/2022LC sabiex jieħdu l-post lura mingħand il-konvenut Reno Farruġia jew inkella tiżdied il-kera. Din il-kawża tinsab imħollija għas-sentenza għas-6 ta' Frar, 2022;

Konsiderazzjonijiet

18. F'din il-kawża l-atturi qegħdin jgħidu li l-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom ġie u għadu qiegħed jiġi mkasbar minħabba t-tħaddim tal-liġi tal-kera misjuba fl-**artikoli 3, 4** u **4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;

19. L-<u>ewwel kwistjoni</u> li tixraq li tiġi mitħaddta hija l-eċċezzjoni mressqa mill-konvenut Reno Farruġia fejn qed jgħid li huwa ma jweġibx għall-ksur konvenzjonali mqajjem mir-rikorrenti;

20. Bħala punt ta' tluq, mhuwiex għalkollox korrett li wieħed jgħid li terzi privati ma jista' jkollhom qatt *locus standi* f'azzjonijiet marbuta ma' ksur ta' jeddijiet fundamentali tal-bniedem. Kif intqal mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza ***Constantino Consiglio et v. Air Supplies and Catering Company Limited*** deċiża fil-11 ta' Awwissu, 2000,

> «*Filwaqt li hu minnu illi bħala regola l-azzjoni kontra l-vjolazzjoni jew it-theddida ta' vjolazzjoni tal-jedd fondamentali protett bil-**Kostituzzjoni** jew bil-**Konvenzjoni** hi ġeneralment azzjoni diretta kontra l-Istat mill-persuna aggravata, u li allura kien l-Istat li kellu jassumi r-responsabilità sħiħa biex jagħmel tajjeb għal dawn il-vjolazzjonijiet jew theddid ta' vjolazzjonijiet tal-jeddijiet u libertajiet protetti bil-**Kostituzzjoni** u bil-**Konvenzjoni**, dan ma kienx neċessarjament u esklusivament dejjem hekk. Hu skorrett il-kunċett illi azzjoni ta' din ix-xorta ma setgħet qatt tiġi diretta kontra persuna li ma kinitx l-Istat. Il-**Kostituzzjoni** u l-**Konvenzjoni** jiddikjaraw liema kienu dawk id-drittijiet li kienu meqjusa li kienu fondamentali u li kellhom jiġu protetti kontra kull vjolazzjoni jew theddida ta' vjolazzjoni fil-parametri tal-limitazzjonijiet fihom stess determinati. Hu paċifiku li kien l-Istat li kien il-garanti ta' dawn il-jeddijiet. Kien ċar ukoll però li ma kienx biss l-Istat jew l-aġenziji tiegħu li setgħu ikunu ħatja ta' vjolazzjonijiet ta' dawn il-jeddijiet fondamentali. Tali vjolazzjonijiet setgħu u spiss ikunu, responsabbli għalihom persuni li ma kinux l-Istat jew l-aġenziji tiegħu. Il-Qorti ma tarax kif, f'dawn iċ-ċirkostanzi, l-individwu li jkollu l-jedd fondamentali protett tiegħu vjolat jew mhedded li jkun vjolat, kellu jkollu protezzjoni anqas milli kieku tali vjolazzjoni jew theddida kien responsabbli għaliha l-Istat.*»

21. Barra minn hekk, il-proċedura lokali relatata mal-ħarsien tal-jeddijet fundamentali tal-bniedem, kif imħarsa bil-**Kostituzzjoni tal-Malta** u bil-**Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta**, m'għandhiex tiġi mqabbla mal-proċedura internazzjonali kif regolata bit-**Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea**. Skont it-trattat li bih ġiet imwaqqfa l-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem, din għandha ġurisdizzjoni li tisma' biss

kawżi u ilmenti diretti kontra stati li ffirmaw it-trattat. It-trattat għalhekk ma jagħtix ġurisdizzjoni lill-Qorti Ewropea biex tisma' kawżi kontra persuni privati. Biss però l-proċeduri tal-lum ma nbdewx quddiem il-Qorti Ewropea iżda nbdew quddiem il-Qrati Maltin. Għalhekk quddiem Qrati Maltin jistgħu jiġu mħarrka persuni privati biex iwieġbu għal ilmenti dwar vjolazzjonijiet jew theddid ta' vjolazzjonijiet ta' jeddijiet fundamentali tal-bniedem (ara *inter alia* ***Raymond Farruġia et v. Avukat Ġenerali et*** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Mejju, 2016);

22. Hekk pereżempju persuni privati jistgħu jkunu mħarrka personalment f'kawża dwar ksur ta' jeddijiet fundamentali tal-bniedem meta dawk il-persuni privati stess ikunu l-awturi tal-ksur tal-jeddijiet fundamentali tal-bniedem (ara ***Anthony Mifsud v. Supt Carmelo Bonello et*** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-18 ta' Settembru, 2009 fejn persuni privati ġew imħarrka għax wettqu għemejjel ta' tortura u ta' trattament inuman); jew inkella fejn il-preżenza tat-terzi persuni hija meħtieġa minħabba li eżitu favorevoli fil-kawża tkun tolqot l-interessi tagħhom (ara ***Raymond Cassar Torreġiani et v. Avukat Ġenerali et*** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Frar, 2013 fejn ġie dikjarat li kerrejja kellhom jibqgħu fil-kawża għaliex is-sidien rikorrenti kienu qegħdin jitolbu *inter alia* biex il-kerrejja jitilfu l-protezzjoni li kien jagħtihom l-**artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta**);

23. Sewwasew fil-każ tat-tieni sitwazzjoni, il-ħtieġa li persuni privati jiddaħħlu fil-kawża kostituzzjonali hija msejsa fuq il-prinċipju tal-integrità tal-ġudizzju. Kif ingħad mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza ***Josephine Azzopardi pro et noe v. Onorevoli Prim Ministru et***, deċiża fil-25 ta' April, 2018 (Rik. 77/2014), il-preżenza tal-individwu privat fil-kawża hija meħtieġa għal żewġ raġunijiet ewlenija: (i) fl-ewwel lok, biex is-sentenza jkollha effett kontra l-individwu privat għall-għanijiet tal-**artikolu 237 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta** li jgħid, «*is-sentenza ma tista' tkun qatt ta' ħsara għal min, la huwa nnifsu u lanqas bil-mezz tal-awturi jew ta' rappreżentant leġittimu tiegħu, ma jkunx parti fil-kawża maqtugħa b'dik is-sentenza*»; u (ii) fit-tieni lok, sabiex l-individwu privat bħala konvenut f'kawża jingħata d-dritt li jinstema' f'kawża li tista' tolqot ħażin l-interessi tiegħu (ara wkoll sens is-sentenzi ***B. Grima & Sons Ltd v. L-Avukat tal-Istat***

mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fit-13 ta' Ottubru, 2022 u ***Avukat Dottor Alfred Grech v. L-Avukat Ġenerali et*** mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Settembru, 2019);

24. Ta' min jgħid li dan il-prinċipju tal-integrità tal-ġudizzju f'kawża marbuta mal-ħarsien tal-jeddijiet fundamentali tal-bniedem tant kemm tqies li huwa importanti, li f'ċerti ċirkostanzi l-Qorti Kostituzzjonali saħanistra anke ħassret sentenzi mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) għaliex f'dawk il-proċeduri ma kienx hemm bħala parti fil-kawża l-individwi privati li l-interessi tagħhom setgħu jiġu milquta b'dawk il-proċeduri. Ara bħala eżempju, ***Grace Spiteri v. L-Avukat Ġenerali*** maqtugħa mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' April, 2018 u ***Partit Nazzjonalista nomine et v. Kummissjoni Elettorali et*** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Mejju, 2015 fejn sentenzi ġew imħassra minħabba li fil-proċeduri ma kienx hemm l-individwi privati bħala partijiet imħarrka;

25. B'dawn il-prinċipji quddiemha, din il-qorti filwaqt li taqbel mal-konvenut Reno Farruġia li huwa ma jistax iwieġeb personalment għal-liġi li għadda l-Parlament, madankollu huwa ma jistax jargumenta li huwa ġie mħarrek f'din il-kawża ta' xejn. Dan meta wieħed iqis li huwa stess qiegħed jinqeda b'din il-liġi biex jibqa' jżomm b'titlu ta' kera d-dar mertu ta' din il-kawża. Fuq kollox, is-sehem tiegħu f'din il-kawża hija meħtieġa għall-integrità tal-ġudizzju minħabba li r-rikorrenti qegħdin ifittxu bħala rimedju li hu jiġi saħansitra mkeċċi mid-dar inkwistjoni jew li ma jitħalliex jibqa' jinqeda mill-ħarsien tal-liġi tal-kera (ara ***Erika Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat et*** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar, 2022 u ***Roberto Carlos Calleja v. L-Avukat Ġenerali et*** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Ottubru, 2021);

26. Għaldaqstant il-qorti qiegħda tiddisponi minn din l-eċċezzjoni ta' Reno Farruġia billi tgħid li huwa għandu jibqa' f'din il-kawża bħala parti interessata minħabba li jista' jintlaqat mir-rimedji mitluba mir-rikorrenti;

27. Il-qorti tista' tgħaddi biex tqis il-kwistjoni tat-titlu tar-rikorrenti li ġiet imqajma miż-żewġ konvenuti fit-tweġibiet rispettivi tagħhom;

28. Huwa loġiku li biex wieħed ikun jista' jilmenta li qed jiġi mfixkel fit-tgawdija ta' ħwejġu kemm taħt il-**Kostituzzjoni ta' Malta** u kif ukoll taħt il-**Konvenzjoni Ewropea**, l-ewwel u qabel kollox dak li jkun irid jirnexxilu juri li dik il-proprjetà, li qed jiġi mċaħħad minnha, tappartjeni lilu (ara ***Carmelo sive Charles Busuttil and Others v. Malta*** deċiża mill-Qorti Ewropea Għad-Drittijiet tal-Bniedem fis-17 ta' Settembru, 2013 u ***Paul Cachia et v. L-Avukat Ġenerali et*** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Mejju, 2014);

29. Ingħad kemm-il darba mill-Qorti Kostituzzjonali f'kawżi ta' din il-bixra, li r-rikorrenti m'għandhomx għalfejn jipprovaw titlu assolut jew titlu oriġinali bħalma huwa meħtieġ fl-*actio rei vindicatoria* (ara ***Emanuel Caruana v. Avukat tal-Istat et*** deċiża fl-14 ta' Diċembru, 2022 u ***Joseph Falzon et v. Avukat Ġenerali et*** deċiża fit-28 ta' April, 2017), iżda huwa biżżejjed jekk ir-rikorrenti jiġġustifikaw jeddijiet ta' pussess jew xi jedd imnissel minn pussess meħud jew li dwaru sar indħil mill-Istat (ara ***Josephine Azzopardi pro et noe v. L-Onorevoli Prim Ministru et*** deċiża fid-29 ta' Novembru, 2019);

30. Jekk titressaq prova bħal din, ikun jaqa' mbagħad fuq il-konvenut li jmeri li r-rikorrent ma jgawdix minn dak il-jedd fuq il-proprjetà, b'dana li jekk il-konvenut jibqa' passiv u ma jagħmel xejn, il-qorti m'għandhiex ikollha dubji dwar l-eżistenza ta' dak il-jedd (ara ***Bernard Gauċi u oħrajn v. Malta*** deċiża mill-Qorti Ewropea Għad-Drittijiet tal-Bniedem fit-8 ta' Ottubru, 2019);

31. Il-prova tal-jedd tal-proprjetà għandu jiġi mistħarreġ fuq il-grad tal-bilanċ tal-probabbilità u fuq il-qawwa tal-provi li jkunu ġew prodotti fil-kawża (ara ***Elvia Scerri et v. Awtorità tad-Djar et*** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-13 ta' April, 2018);

32. Għalkemm ikun aħjar li r-rikorrent jippreżenta dokumenti dwar it-titlu tiegħu, bħal ngħidu aħna kuntratti u dikjarazzjonijiet *causa mortis*, madankollu n-nuqqas tagħhom m'għandux iwassal bilfors għaċ-ċaħda tat-talbiet tar-rikorrent, jekk mill-ġabra tal-provi wieħed jista' jasal għall-fehma li r-rikorrent ikun tabilħaqq igawdi minn dak il-jedd tal-proprjetà (ara ***Anne Sultana et v. Agnes Caruana et*** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar, 2022). Hekk pereżempju, ingħad li rikorrent seta' jissokta b'azzjoni għall-ħarsien tal-jedd ta' proprjetà tiegħu, jekk juri li huwa kien qiegħed jikri post lil terz u dik il-kirja kienet soġġetta għal-liġijiet li jirregolaw il-kera (ara ***Ian Peter Ellis et v. Avukat Ġenerali et*** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Marzu, 2015);

33. Sewwasew f'dan il-każ, ir-rikorrenti ma ressqux kuntratt tal-akkwist jew denunzja tas-suċċessjoni biex juru kif id-dar mertu ta' din il-kawża waslet għandhom. Huma ppreżentaw biss testment tat-18 ta' Marzu, 1982, mhux imwennes b'riċerki testamentarji, li jgħid li Grazia Galea kienet ħalliet lis-sitt rikorrenti flimkien ma' persuna oħra bħala werrieta universali tal-ġid kollu tagħha;

34. Għad li dan it-testment ma jsemmix speċifikatament id-dar ta' Ħal Qormi mertu ta' din il-kawża, madankollu mill-ġbir tal-provi ħareġ li r-rikorrenti tassew kienu qegħdin jiġbru l-kera, l-ewwel mingħand il-ġenituri tal-konvenut Reno Farruġia, u wara mewthom, minn Reno Farruġia stess. Għalhekk billi bejn ir-rikorrenti u l-konvenut Reno Farruġia hemm rabta ta' kirja, il-qorti tqis li r-rikorrenti għandhom jedd bħala sidien il-kera li jmexxu b'din il-kawża biex iħarsu l-jeddijiet tagħhom;

35. Kif ingħad però, mit-testment tat-18 ta' Marzu, 1982, Grazia Galea ma ħatritx biss lis-sitt rikorrenti bħala werrieta tagħha, iżda ħatret ukoll lil Georgette Duca, li ma tidhirx imsemmija fost ir-rikorrenti li fetħu din il-kawża;

36. Mill-atti tal-kawża ma ntweriex li sehem Georgette Duca waqa' fuq is-sitt rikorrenti l-oħra, u minkejja li kemm l-Avukat tal-Istat, kif ukoll il-konvenut l-ieħor Reno Farruġia ressqu eċċezzjoni speċifika dwar din il-kwistjoni, ir-rikorrenti

għażlu li jibqgħu ma jindirizzawx dan il-punt, la waqt il-ġbir tal-provi u lanqas fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom;

37. F'dawn iċ-ċirkostanzi għalhekk din il-qorti sejra tqis l-azzjoni tar-rikorrenti skont is-sehem tagħhom fuq il-post, li ħareġ mill-atti ta' din il-kawża (ara f'dan is-sens ***Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto v. Philip Farruġia et*** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Novembru, 2022). Mit-testment tat-18 ta' Marzu, 1982 jirriżulta li Grazia Galea ħatret seba' werrieta, u billi din il-kawża nfetħet minn sitta minnhom biss, il-qorti sejra tqis li r-rikorrenti jistgħu jaġixxu f'din il-kawża fuq sehem ta' sitta minn sebgħa (6/7);

38. Hekk li ġiet mistħarrġa din il-kwistjoni tat-titlu, il-qorti sejra tgħaddi issa biex tqis l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat dwar jekk il-kirja tal-lum hijiex soġġetta għall-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;

39. Jibda billi jingħad illi l-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** ma jirregolax it-twelid jew il-ħolqien tal-kirja, iżda jirregola biss it-tiġdid tal-kirja wara l-għeluq taż-żmien oriġinali tagħha. Tajjeb ukoll li wieħed iżomm f'moħħu li skont l-**artikolu 46(1)** tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, id-dispożizzjonijiet tal-**Ordinanza dwar it-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini** m'għandhomx jgħoddu għall-kiri ta' xi fond li jsir fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara dik id-data;

40. Bil-miġja tal-**Att XXI tal-1995**, il-kirjiet ġew liberalizzati u l-kontrolli fuq it-tiġdid tal-kera ma baqgħux aktar jgħoddu wara l-1 ta' Gunju 1995. Ifisser għalhekk, li wara dik id-data l-partijiet kienu ħielsa li jidħlu f'kirja kif iridu u għal liema żmien iridu u wara li tintemm il-kirja, il-ftehim ma jiġix awtomatikament imġedded sakemm ma jkunx hemm il-kunsens speċifiku taż-żewġ naħat (ara ***Anthony Busuttil et v. John Abela*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Mejju, 2008). Dan l-aħħar intqal mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza ***Emanuel Caruana v. Avukat tal-Istat et*** deċiża fl-14 ta' Diċembru, 2022, li kirjiet magħmula wara l-1 ta' Ġunju, 1995 mhumiex soġġetti għad-dispożizzjonijiet tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** u

għalhekk billi huma kirjiet ħielsa mill-kontroll tal-liġi, dawn ma jistgħu jkunu qatt bi ksur tal-jedd tal-proprjetà ta' sid il-kera;

41. Fil-każ tal-lum, ir-rikorrent Joseph Mary Duca xehed li l-kirja bdiet qabel l-1984. Barra minn hekk, il-konvenut Reno Farruġia qiegħed jippretendi li jgawdi l-protezzjoni li l-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** tagħtih bħala kerrej. Fuq ix-xaqliba l-oħra l-konvenut Avukat tal-Istat ma ressaq l-ebda prova jew sottomissjoni li tmeri dan kollu;

42. Din il-qorti għalhekk qiegħda tasal għall-fehma li l-kirja f'din il-kawża hija soġġetta għad-dispożizzjonijiet tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;

43. Il-konvenut Avukat tal-Istat iqajjem ukoll l-eċċezzjoni li din il-qorti skont l-**artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta** ma tistax tqis ilmenti dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-30 ta' April, 1987;

44. Tassew hija dispożizzjoni espressa tal-liġi skont l-**artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta** li,

> *«Ebda ksur tal-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew ta' l-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba' Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa (inklużi) tas-Seba' Protokoll li jsir qabel l-1 ta' April 2002, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4»;*

45. Kif tajjeb qalet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza ***AIC Joseph Barbara et v. Onorabbli Ministru*** deċiża fis-17 ta' Ottubru, 2007,

> *«Issa li kieku l-leġislatur ried jipprovdi xort'oħra dan seta' jagħmlu liberament imma ma għamlux - u allura għandu kwindi japplika u jreġi l-prinċipju li ubi lex voluit dixit. Anzi fil-każ in eżami, non si tratta ta' xi lacuna jew nuqqas ta' provvediment da parti tal-leġislatur li dwarha l-Qorti ġiet mitluba biex tikkolmaha hi, imma għandek addirittura provvediment ċar intiż proprju biex jaqta' linja dritta u b'hekk tiġi wkoll eliminata għal kollox il-possibilità li xi ħadd jieħu xi azzjoni taħt l-**Artikolu 4***

> ***ta' l-Att**, dwar xi ħaġa li tkun saret jew seħħet qabel l-imsemmija data. Għalhekk, din il-Qorti hija għal kollox konkordi mas-sottomissjonijiet tal-appellat kif fuq riportati u kif jinsabu rispekkjati fis-sentenza appellata, li ebda azzjoni bħax-xorta meħuda mir-rikorrenti, ma setgħet tittieħed validament in kwantu hija msejsa fuq fatti jew aġir allegatament kommessi qabel it-30 ta' April, 1987»;*

46. L-istess kien ġie mtenni mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża ***Louis Manduca v. Il-Prim Ministru et*** deċiża fit-13 ta' Jannar, 1999 li, «*l-**artikolu 7 tal-Kap. 319** li jinkorpora l-**Att XIV tat-1987 dwar il-Konvenzjoni Ewropea** awtomatikament ineħħi mill-applikabilità tal-**Konvenzjoni**, kull ksur li seta' twettaq, kien b'liema mezz kien, qabel it-30 ta' April, 1987, id-data operattiva meta dak l-Att daħal fis-seħħ.*» Prinċipju dan li baqa' jiġi mħaddan mill-Qorti Kostituzzjonali anke sa riċentement ħafna (ara fost oħrajn ***John Formosa et v. Tabib Prinċipali tal-Gvern (Saħħa Pubblika) et*** tat-30 ta' Ottubru, 2015, ***Josephine Mifsud Saydon v. L-Avukat tal-Istat et*** tat-30 ta' Marzu, 2022 u ***B. Tagliaferro & Sons Limited v. Avukat tal-Istat et*** tas-26 ta' Ottubru, 2022);

47. Għalhekk safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu rimedju konvenzjonali għall-perijodu li jiġi qabel it-30 ta' April 1987, tali rimedju ma jistax jingħata għaliex dan iż-żmien mhuwiex soġġett għad-dispożizzjonijiet tal-**Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta** u dan minħabba l-impediment *ratione temporis* impost bl-**artikolu 7** tal-istess liġi;

48. Hekk meqjusa dawn l-eċċezzjonijiet preliminari, il-qorti trid issa tgħaddi biex tqis il-<u>mertu tal-kawża</u>, *viz*. jekk il-kirja ta' Reno Farruġia kif soġġetta taħt il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, tiksirx il-jedd tal-proprjetà tar-rikorrenti, kif imħares taħt l-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**;

49. Bħala konsiderazzjonijiet tal-liġi, ġie mtenni mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza ***Carmelo Vella et v. Kummissarju tal-Pulizija et*** deċiża fl-24 ta' Settembru, 2009, li l-**artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll** jisħaq tliet regoli distinti, jiġifieri: (i) li kulħadd għandu jħares id-dritt ta' proprjetà ta' ħaddieħor; (ii) li ċ-ċaħda tal-proprjetà għandha ssir taħt kundizzjonijiet li għandhom ikunu mfissra b'mod

tajjeb; u (iii) li l-Istat għandu l-jedd u s-setgħa li jirregola l-użu tal-ġid biex iħares l-interess ġenerali;

50. Fil-każ tagħna, il-miżuri leġislattivi kontemplati fil-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** dwar it-tiġdid awtomatiku tal-kera u dwar il-kontroll fl-ammont tal-kera għandhom bħala skop li jikkontrollaw l-użu tal-proprjetà u għalhekk dawn iridu neċessarjament jiġu eżaminati taħt it-**tieni paragrafu tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, li taqa' fit-tielet regola fuq imsemmija;

51. Għad li dawn il-miżuri leġislattivi ma jammontawx għal teħid jew esproprijazzjoni tal-proprjetà għaliex it-titlu tal-proprjetà baqa' f'idejn ir-rikorrenti, madankollu l-qorti tagħraf li t-tiġdid awtomatiku tal-kirja u l-kontroll fuq l-ammont tal-kera huma sura ta' interferenza fl-użu tal-proprjetà fil-parametri tat-**tieni paragrafu tal-ewwel artikolu protokollari**. Għalhekk wieħed irid jara jekk tali kontroll fuq il-proprjetà huwiex ġustifikat taħt il-**Konvenzjoni Ewropea** jew le;

52. Dan meqjus, fis-sentenza tal-Qorti ta' Strasburgu, tad-19 ta' Ġunju, 2006, fl-ismijiet ***Hutten-Czapska v. Il-Polonja***, ġie mtenni li huma tlieta l-indaġnijiet li għandhom jiġu mwettqa sabiex l-interferenza tal-istat fuq l-użu tal-proprjetà tista' titqies bħala waħda permessibbli skont l-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**. Dawn huma: (i) li l-miżura meħuda mill-Istat tkun saret taħt qafas legali; (ii) li l-iskop tal-miżura kien wieħed għal għan leġittimu; u (iii) li l-miżura meħuda żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu mħarsa d-drittijiet fundamentali tas-sidien;

53. Fuq l-ewwel aspett, jiġifieri dwar il-legalità tal-interferenza, ma tantx hemm wisq diffikultà għaliex il-miżuri maħsuba biex jipproteġu l-kerrejja, kemm fejn jidħol il-fażi tat-tiġdid u kemm fejn jidħol l-ammont tal-kera, dawn ilkoll jinsabu mnissla mil-liġi stess, b'mod speċifiku mill-**artikoli 3, 4** u **4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**. Jiġi b'hekk, li ladarba l-miżuri meħuda mill-Istat favur il-kerrejja joħorġu mil-liġi stess, dan ifisser li l-ewwel element tal-legalità jinsab sodisfatt;

54. Ngħaddu għat-tieni ħtieġa, li torbot mal-fatt jekk dawn l-artikoli tal-liġi jaqdux għanijiet li huma fl-interess ġenerali jew le. Ġa ntqal aktar kmieni li taħt it-tieni paragrafu tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-Istat huwa fil-libertà, li jekk ikun meħtieġ, jgħaddi liġijiet biex jikkontrollaw l-użu tal-proprjetà għall-interess ġenerali. B'hekk dak li jrid jiġi verifikat issa huwa jekk din il-liġi speċjali taqax taħt din il-kategorija ta' liġijiet li jaqdu l-interess ġenerali;

55. Sewwasew, fuq din it-tema tal-interess ġenerali, ġie bosta drabi mtenni kemm mill-qrati lokali u kif ukoll mill-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa li l-Istat igawdi minn attitudni wiesgħa ħafna fl-implimentazzjoni tal-politika soċjali u ekonomika u dan anke jekk dawn bħala riżultat jiġu li jfixklu d-dritt tal-proprjetà ta' ħaddieħor (ara ***Ian Peter Ellis pro et noe v. Maġġur Alfred Cassar Reynaud et*** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Jannar, 2017);

56. Sfiq ma' dan, huwa miżmum ukoll li l-liġijiet dwar il-kontroll tal-kera fil-qasam tal-akkomodazzjoni pubblika huma permessibbli (ara ***David Pulliċino v. Avukat Ġenerali et*** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar, 2019 u ***Philip Testaferrata Boniċi u oħrajn v. Malta*** deċiża mill-Qorti Ewropea Għad-Drittijiet tal-Bniedem tat-30 ta' Ġunju, 2020). F'każijiet ta' din ix-xorta, l-Istat huwa mogħni minn marġini wiesgħa ta' diskrezzjoni billi hu għandu tagħrif dirett tas-soċjetà u l-bżonnijiet tagħha (ara ***Sporrong u Lonnroth v. l-iŻvezja*** tad-29 ta' Ġunju, 1982) u għalhekk bħala prinċipju hu f'pożizzjoni aħjar biex jiddetermina x'inhu fl-interess pubbliku u x'mezzi għandu jadopera biex jiżgura li kulħadd ikollu għajxien u akkomodazzjoni xierqa;

57. Bla wisq diskors żejjed, din il-qorti tqis li d-dispożizzjonijiet tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma maħsuba biex ikun hemm provvista u tqassim xieraq ta' akkomodazzjoni għal min ikun nieqes minn tali akkomodazzjoni minħabba raġunijiet finanzjarji u soċjali. Il-limitazzjonijiet u l-kontroll tal-kontrattazzjoni ħielsa fil-kirjiet qegħdin hemm sewwasew biex jiggarantixxu lil dawk in-nies li huma fil-bżonn biex ikun jista' jkollhom saqaf taħt rashom. Fl-isforz tiegħu biex il-leġislatur jipprovdi akkomodazzjoni lil kulħadd, huwa jinsab leġittimat u ġustifikat fl-interess

ġenerali li jimplimenta miżuri legali biex jikkontrolla lis-sidien milli jkeċċu lill-kerrejja tagħhom f'għeluq il-kirja orġinali. Hekk ukoll il-Gvern huwa leġittimat li jara li s-sidien ma jitħallewx jgħollu l-kera b'kemm iridu għaliex ikun għalxejn li l-Gvern isaħħaħ it-tiġdid tal-kirja biex imbagħad iħalli lis-sidien jimponu kirjiet għoljin li ma jlaħħqux mal-bwiet tal-kerrejja;

58. Jiġi b'hekk, li d-diskrezzjoni tal-Gvern Malti użata fil-qasam tal-akkomodazzjoni soċjali, hija permessibbli fil-parametri tat-tieni paragrafu tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** għaliex isseddaq u ssaħħaħ l-impenn soċjali li l-Istat Malti għandu lejn iċ-ċittadini tal-pajjiż. Ifisser dan, li anke t-tieni element imsemmi f'***Hutten-Czapska v. Il-Polonja*** huwa sodisfatt;

59. Jifdal li tiġi meqjusa l-aħħar ħtieġa, jiġifieri, jekk fil-miżura ta' protezzjoni mogħtija lill-kerrejja, l-Istat irnexxilux iżomm bilanċ xieraq u ekwu bejn l-interess ġenerali tal-kotra u l-jedd tar-rikorrenti fit-tgawdija tal-possedimenti tagħhom. Il-qorti temmen li dan huwa l-qofol tal-ilment tar-rikorrenti fejn qegħdin jallegaw li huma matul is-snin ma rċivewx kera xierqa għal dan il-post u kienu anke mġiegħla li jġeddu l-kirja b'kera li ma tiżdiedx b'mod xieraq;

60. Taħt dan il-kuntest, jinsab miżmum f'ġurisprudenza kostanti, li sabiex jista' jingħad li l-Istat ikun osserva l-**Konvenzjoni** fil-kontroll ta' xi proprjetà, mhux biss irid jipprova li huwa aġixxa b'mod legali u fl-interess ġenerali, imma għandu wkoll juri li waqt dan l-eżerċizzju ta' kontroll fuq il-proprjetà ta' ħaddieħor, l-Istat ikun żamm bilanċ ġust bejn il-ħtiġijiet tas-soċjetà u r-rispett dovut lejn id-dritt tal-proprjetà tal-individwu. B'dana, li jekk l-individwu jkun bata b'mod sproporzjonat u eċċessiv allura jkun hemm nuqqas ta' bilanċ bejn l-interessi tal-kommunità u tal-individwu. F'dawn iċ-ċirkostanzi, għalhekk dak li jrid jiġi eżaminat hawnhekk, huwa jekk bl-interferenza tal-Istat fuq id-dritt ta' proprjetà, ir-rikorrenti ġewx mgħobbija «*with a disproportionate and excessive burden*»;

61. Fil-każ tagħna, ir-rikorrenti ma setgħux jieħdu lura l-post mikri meta riedu, imma kellhom bilfors jobdu l-liġi u jġeddu l-kirja lill-konvenut Reno Farruġia u qablu lill-

ġenituri tiegħu. Minbarra dan, mill-1987 sas-sena 2009, ir-rikorrenti kellhom minħabba t-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** joqogħdu għal kera ta' €149.07 fis-sena. Bl-**Att X tal-2009**, il-kera ta' bejn l-2010 u l-2012 għoliet għal €185 fis-sena. Skont ir-rikorrenti mbagħad bejn l-2013 u l-2015 il-kera għoliet għal €204 fis-sena, bejn l-2016 u l-2018 il-kera għoliet għal €209 fis-sena u bejn l-2019 u l-2022 il-kera għoliet għal €220 fis-sena;

62. Illi meta wieħed iqis li bejn l-1987 u l-2022 ir-rikorrenti ġabru b'kollox €5,882.61, u l-espert ġudizzjarju kiteb fir-rapport tiegħu li l-valur sħiħ tal-kera tad-dar bejn Jannar tal-1987 u l-31 ta' Jannar, 2022 kien ta' madwar €112,782.37, il-qorti mingħajr wisq tħabbil tal-moħħ, ma tistax ħlief tasal għall-konklużjoni li r-rikorrenti ġew ippreġudikati b'mod eċċessiv u sproporzjonat minħabba t-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, fejn jidħol l-ammont ta' kera bejn l-1987 u l-2021. F'dan is-sens, il-qorti ma tistax taqbel mal-konvenut Avukat tal-Istat li l-emendi miġjuba bl-**Att X tal-2009** tejbu l-ammont ta' kera li setgħu jdaħħlu r-rikorrenti, għaliex minkejja dawn l-emendi, il-kera kienet wisq il-bogħod mill-valuri stabbiliti mill-espert ġudizzjarju;

63. Mhux l-istess iżda jista jingħad wara li daħal fis-seħħ l-**artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, b'riħet l-**Att XXIV tal-2021**. Ibda biex, din 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 ta' regoli oġġettivi, li tagħti l-liġi dwar kif isir test tal-mezzi;

64. Dejjem skont dan l-artikolu tal-liġi, b'seħħ mill-1 ta' Ġunju, 2021, sid il-kera jista' jressaq rikors quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex il-kera togħla għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ. Il-Bord Li Jirregola l-Kera jista' wkoll jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt li tkun għadha miexja l-kawża quddiemu;

65. Barra minn hekk, sid il-kera jista' wkoll, wara li jgħaddu sitt snin, jerġa' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jerġa' jirrevedi l-valur tal-kera, f'każ li huwa ma jilħaqx ftehim mal-kerrej b'kemm għandha togħla l-kera;

66. Fil-fehma ta' din il-qorti, dan il-mekkaniżmu l-ġdid imdaħħal fil-liġi tagħna huwa wieħed li jaf iżomm bilanċ ġust bejn il-jeddijiet ta' sidien il-kera li jiġbru kera ġusta u l-interess ġenerali li l-Istat jipprovdi saqaf fuq ras kulħadd (ara f'dan is-sens is-sentenza ***Tonio Brincat et v. L-Avukat tal-Istat*** deċiża fis-26 ta' Ottubru, 2022 fejn il-Qorti Kostituzzjonali sabet li l-**artikolu 4A tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta** huwa konformi mal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**). Din il-qorti hawnhekk użat il-kliem «*jaf iżomm bilanċ ġust*» minħabba li hemm proċeduri pendenti quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera dwar dan l-aspett, li mistennija jinqatgħu fi ftit jiem oħra;

67. Terġa' u tgħid hawnhekk, wieħed ma jridx iwarrab minn quddiem għajnejh, li kif ġie mtenni għadd ta' drabi mill-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa, l-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, ma joffrix u lanqas jiggarantixxi kumpens sħiħ għall-ġeneralità tal-każijiet kollha. Dan għaliex meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess ġenerali, bħalma huwa dan il-każ, il-kumpens ġust jista' jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq (ara ***James and Others v. Ir-Renju Unit*** tal-21 ta' Frar, 1986 u ***The Holy Monasteries v. Il-Greċja*** tad-9 ta' Diċembru, 1994);

68. Dan reġa' ġie mtenni dan l-aħħar, dejjem mill-Qorti Ewropea Għad-Drittijiet tal-Bniedem, fis-sentenza ***Anthony Aquilina v. Malta*** deċiża fid-9 ta' Ġunju, 2020 fejn intqal hekk:

> *«The Court reiterates that 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 chargeable rent;»*

69. Hekk ukoll, fis-sentenza ta' ***Cauchi v. Malta*** deċiża fil-25 ta' Marzu, 2021, ingħad illi kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles mhuwiex bi ksur tal-jeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali;

70. Tassew għalhekk il-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibbiltà illi l-kera togħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post – u ma tagħtix, għalhekk, il-possibbiltà li sid il-kera jirċievi l-valur lokatizju sħiħ tal-fond fis-suq ħieles – ma jfissirx, b'daqshekk, illi m'hemmx il-proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjetà, partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera tibqa' kontrollata biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin (ara ***Mary Fatima Vassallo et v. Carmelo Azzopardi et*** u ***Maria Carmela Buħaġiar et v. Avukat tal-Istat et***, it-tnejn li huma deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ottubru, 2022, li għalkemm kienu dwar l-**artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta** jgħoddu wkoll għall-**artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** li huwa miktub b'mod li jixxiebaħ ħafna);

71. Il-problema tal-liġi ġdida però, li ġiet imdaħħla bl-**Att XXIV tal-2021**, hi li din ma tipprovdix rimedju lis-sidien għall-kera baxxa li huma jkunu rċevew għaż-żmien kollu ta' qabel l-1 ta' Ġunju, 2021 (ara ***Emanuel Caruana v. Avukat tal-Istat et*** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Diċembru, 2022);

72. Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, il-qorti qiegħda tiddisponi mill-<u>ewwel talba</u> tar-rikorrenti billi tiddikjara li minħabba t-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom tal-proprjetà, kif imħares taħt l-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, iżda dan biss bejn it-30 ta' April, 1987 u l-31 ta' Mejju, 2021;

73. It-<u>tieni talba</u> tar-rikorrenti qiegħda tiġi miċħuda għaliex kif ingħad aktar 'il fuq, bil-miġja tal-**Att XXIV tal-2021**, ġie mdaħħal mekkażnimu ġdid li kif inhu miktub fil-liġi ma jxellifx id-drittijiet tar-rikorrenti. Din il-qorti ma tarax li għandha tordna l-iżgumbrament tal-konvenut Reno Farruġia jew li tiddikjara li huwa ma jistax

jistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**. L-iżgumbrament jew le ta' Reno Farruġia u l-kwistjoni dwar jekk għandhiex togħla l-kera huma kwistjonijiet li bil-liġi huma mħollija lill-Bord Li Jirregola l-Kera u lill-Qorti tal-Appell (ara ***Tarcisio Vella et v. L-Avukat Ġenerali et*** u ***Joseph Mifsud v. Raymond Azzopardi et***, it-tnejn li huma deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ottubru, 2022 u ***Professur Ian Refalo nomine v. Nicholas Ċiantar et*** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-4 ta' Mejju, 2022);

74. Dwar it-tielet talba, ir-rikorrenti iżda għandhom kull jedd li jippretendu li jiġu mħallsa kumpens mill-Istat għad-danni materjali u morali li ġarrbu minħabba l-piż eċċessiv u sproprozjonat li ġarrbu minħabba t-tħaddim tal-liġi tal-kera bejn it-30 ta' April, 1987 u l-31 ta' Mejju, 2021;

75. Il-Qorti Kostituzzjonali għamlitha ċara f'għadd ta' sentenzi, li fejn jidħol il-kumpens pekunjarju jew materjali, il-qorti trid timxi mal-kriterji maħluqa fis-sentenza ta' ***Cauchi v. Malta*** tal-25 ta' Marzu, 2021 (ara ***Guido Paul Paċe et v. Grace Micallef et, Francis sive Frankie Sciberras et v. L-Avukat tal-Istat et*** u ***Francis Attard v. Avukat tal-Istat*** ilkoll deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Novembru, 2022);

76. Il-kriterji tal-każ ta' ***Cauchi v. Malta*** jibdew billi jippermettu tnaqqis ta' 30% mill-ammont li jkun ġie stmat mill-espert ġudizzjarju minħabba l-għan soċjali tal-liġi li tagħti protezzjoni lill-kerrej;

77. Fil-każ tagħna l-espert ġudizzjarju qal li l-valur kollu tal-kera mill-1 ta' Jannar, 1987 sal-31 ta' Jannar, 2022 huwa ta' €112,782.37. Il-qorti mhijiex ħa tqis iż-żieda li l-espert ġudizzjarju għamel fuq din is-somma skont l-indiċi tal-inflazzjoni għaliex l-azzjoni tal-lum mhijiex imsejsa fuq dewmien tal-Istat biex iħallas il-kumpens li huwa dovut lir-rikorrent iżda l-azzjoni tal-lum hija mibnija fuq il-fatt li l-liġi ma kinitx tħalli lis-sid jgħolli l-kera b'kemm irid u jew b'mod xieraq. L-istima rilevanti għalhekk hija dik ta' €112,782.37 mingħajr żieda bl-indiċi tal-inflazzjoni;

78. Rajna iżda li l-ksur li sabet il-qorti huwa biss ta' bejn it-30 ta' April, 1987 u l-31 ta' Mejju, 2021. Għalhekk meta mill-istima tal-espert ġudizzarju wieħed inaqqas il-valur tal-kera bejn l-1 ta' Jannar, 1987 u d-29 ta' April, 1998 u jnaqqas ukoll il-valur tal-kera bejn l-1 ta' Ġunju, 2021 u l-31 ta' Jannar, 2022, l-istima tal-espert ġudizzjarju minn €112,782.37 tinżel għal €107,887.42;

79. Jekk dan l-ammont ta' € €107,887.42 jitnaqqas bi 30% skont l-ewwel kriterju ta' ***Cauchi v. Malta***, dan iħalli bilanċ ta' €75,521.19;

80. Kriterju ieħor stabbilit f'***Cauchi v. Malta*** huwa tnaqqis ta' 20% minħabba l-inċertezza dwar jekk il-fond kienx ikun mikri għall-perijodu kollu. Dan iħalli bilanċ ta' €60,416.96;

81. Minn dak il-bilanċ għandha titnaqqas il-kera li r-rikorrenti rċevew jew suppost daħħlu. Mill-kalkoli tal-qorti jidher li mit-30 ta' April 1987 sal-31 ta' Mejju, 2021 ir-rikorrenti bħala kera ġabru b'kollox €5,704.59. Jekk dan l-ammont jitnaqqas mis-somma ta' €60,727.92, dan iħallina għaċ-ċifra ta' €54,712.37;

82. Issa kif ingħad aktar qabel, ir-rikorrenti għandhom dritt li jaġixxu f'din il-kawża fuq sehem ta' sitta minn sebgħa (6/7);

83. Għalhekk bħala kumpens pekunjarju, il-qorti qiegħda tordna lill-Avukat tal-Istat bħala rappreżentant tal-Istat sabiex iħallas lir-rikorenti s-somma mqarrba (*rounded figure*) ta' €47,000 biex jagħmel tajjeb għall-ksur li ġarrbu bejn it-30 ta' April, 1987 u l-31 ta' Mejju, 2021;

84. Dwar id-<u>danni morali</u> din il-qorti tapprezza li l-liġijiet li jikkontrollaw it-tiġdid tal-kiri ma kinux jgħaxxqu wisq lir-rikorrenti bħala sidien il-kera għaliex dawn il-liġijiet kellhom l-effett li jżommuhom milli jieħdu lura l-post għall-użu personali tagħhom u milli jitolbu l-kera li riedu. Telf ta' qligħ jew ta' flus però mhux bilfors iwasslu għal tbatija, tferfir jew taqtigħ il-qalb. Sensjazzjonijiet dawn, li ġeneralment jitqiesu bħala konsiderazzjonijiet fl-għoti tad-danni morali;

85. Il-qorti tifhem li wieħed għandu jqis dawn is-sura ta' danni meta jeżistu ċirkostanzi fejn it-tiġrib konvenzjonali jwassal għal niket kbir, uġiegħ jew tbatija, sew jekk fil-forma fiżika sew jekk mentali. Għallinqas minn kif taraha l-qorti mhux għaliex instab li kien hemm ksur konvenzjonali allura bilfors ġew imġarrba danni morali. Fl-opinjoni tal-qorti d-danni morali għandhom jingħataw biss jekk jintwera bil-provi li dawn tabilħaqq ġew imġarrba;

86. Bħalma d-danneġġjat huwa mitlub jipprova d-danni pekunjarji, hekk ukoll huwa mitlub li jipprova d-danni morali, jekk huwa jkun qiegħed ifittixhom jew jippretendihom. Ir-regoli dwar il-provi tad-danni jgħoddu mhux biss għall-kawżi ċivili normali iżda jgħoddu wkoll għall-kawżi marbuta ma' ksur ta' jeddijiet fundamentali tal-bniedem;

87. Fil-każ tal-lum, għalkemm il-qorti taċċetta li r-rikorrenti, seta' kellhom stennija mxennqa li jdaħħlu aktar flus mill-kiri tad-dar, madankollu b'daqshekk dan ma jfissirx li huma kien ħaqqhom ukoll li jieħdu danni morali għaliex ma għamlux dak il-qligħ. It-telf ta' qligħ huwa fattur li għandu jiġi meqjus fil-kuntest tad-danni pekunjarji iżda mhuwiex fattur li waħdu għandu jagħti lok għall-għoti ta' danni morali. Inkella d-danneġġjat ikun qiegħed jiġi kkumpensat għal darbtejn fuq l-istess ħaġa;

88. Mill-atti tal-kawża ma jirriżultax li l-kontroll fit-tiġdid tal-kera b'xi mod ġab xi tbatija fiżika jew mentali fuq ir-rikorrenti. Ħadd mir-rikorrenti ma tela' jixhed u qal li minħabba l-liġijiet dwar it-tiġdid tal-kera huma kellhom jidħlu f'xi sagrifiċċji finanzjarji jew f'xi tbatijiet żejda. Hekk ukoll, ma jirriżultax li waqt il-ġbir tal-provi tressqet prova waħda li turi li xi ħadd mir-rikorrenti bata xi anzjetà jew niket partikolari. Joseph Mary Duca, l-uniku wieħed li xehed mir-rikorrenti, ma daħal xejn f'dan l-aspett;

89. Minkejja dan kollu, il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza ***Francis Attard v. Avukat tal-Istat*** deċiża fit-30 ta' Novembru, 2022 qalet li f'sitwazzjonijiet bħal dawn ir-

rikorrenti xorta waħda għandhom jingħataw kumpens morali għaliex kif ġie mfisser mill-Qorti Ewropea fis-sentenza ***Sargsyan v. Azerbaijan*** tat-12 ta' Diċembru, 2017, «…*non-pecuniary awards serve to give recognition to the fact that moral damage occurred as a result of a breach of a fundamental human right and reflect in the broadest of terms the severity of the damage.»;*

90. F'dan il-każ, meta wieħed jitfa' dan kollu fil-qoffa, partikolarment il-fatt li l-ksur konvenzjonali dam għaddej bejn l-1987 u l-2021 u l-fatt li r-rikorrenti ma ressqu l-ebda prova dwar danni morali li setgħu ġarrbu, il-qorti tħoss li kumpens ta' €3,000 għandu jkun wieħed biżżejjed bħala danni morali;

Deċiżjoni

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

i. **Tilqa**' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara li minħabba t-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom tal-proprjetà, kif imħares taħt l-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, iżda dan biss bejn it-30 ta' April, 1987 u l-31 ta' Mejju, 2021;

ii. **Tiċħad** it-tieni talba tar-rikorrenti għaliex għandu jkun il-mekkaniżmu l-ġdid imdaħħal bl-**Att XXIV tal-2021** u mhux dawn il-proċeduri konvenzjonali, li għandu jiddetermina jekk il-konvenut Reno Farruġia għandux jibqa' jgawdi l-kirja jew le; u

iii. **Tilqa'** t-tielet talba u b'hekk tillikwida u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat, bħala rappreżentant tal-Gvern ta' Malta, sabiex iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' €47,000 bħala danni pekunjarji u s-somma ta' €3,000 bħala danni morali biex jagħmlu tajjeb għat-tiġrib konvenzjonali mġarrba mir-rikorrenti bejn it-30 ta' April, 1987 u l-31 ta' Mejju, 2021;

Fl-aħħar nett, tordna li l-ispejjeż kollha li għandhom x'jaqsmu ma' din il-kawża jitħallsu mill-konvenut Avukat tal-Istat minħabba li kienu n-nuqqasijiet fil-liġi li taw lok għal dawn il-proċeduri.

Christian Falzon Scerri
Imħallef

Mary Josephine Musu
Deputat Reġistratur