MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-10 ta' Mejju, 2023

Rikors Numru 106/2022 LM

Agostina sive Ina Cini (K.I. nru. 809249M); Gemma Brownrigg (K.I. nru. 318542M); Carmelo sive Charles Grima (K.I. nru. 117338M); Angelo Grima (K.I. nru. 135264M); Alessandra Spiteri (K.I. nru. 331162M); Angela sive Gillian Gauci Borda (K.I. nru. 469153M); Carmelina Borg (K.I. nru. 73537M); Mary Anne sive Miriam Vella (K.I. nru. 846547M); Claude Grima (K.I. nru. 209574M); Anjelica Ellul (K.I. nru. 295469M); Simon Grima (K.I. nru. 483466M); Edward Grima Baldacchino (K.I. nru. 384167M); Vanessa Frazier (K.I. nru. 322369M); u Gordon Grima Baldacchino (K.I. nru. 322269M)

vs.

L-Avukat tal-Istat; u

Aldo Lucas (K.I. nru. 228472M) u Claire Lucas (K.I. nru. 419675M) għal kull interess li jista' jkollhom

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fit-23 ta' Frar, 2022 mir-rikorrenti **Agostina sive Ina Cini (K.I. 809249M), Gemma Brownrigg (K.I. 318542M), Carmelo sive Charles Grima (K.I. 117338M), Angelo Grima (K.I. 135264M), Alessandra**

Spiteri (K.I. 331162M), Angela sive Gillian Gauci Borda (K.I. 469153M), Carmelina Borg (K.I. 73537M), Mary Anne sive Miriam Vella (K.I. 846547M), Claude Grima (K.I. 209574M), Anjelica Ellul (K.I. 295469M), Simon Grima (K.I. 483466M), Edward Grima Baldacchino (K.I. 384167M), Vanessa Frazier (K.I. 322369M), u **Gordon Grima Baldacchino (K.I. 322269M)** [minn issa ’l quddiem ‘ir-rikorrenti’], fejn issottomettew dan li ġej:

1. Ir-rikorrenti huma s-sidien tal-proprjetà ossia l-fond numru 38 u 39, ’St. Anne’, Triq il-Kbira, Żejtun (Dok. A);

2. L-inkwilini Lucas ilhom jokkupaw il-fond surriferit għal żmien twil taħt titolu ta’ kera stabbilit u miżmum taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69, senjatament l-artikolu 3, flimkien mad-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta’ Malta;

3. Illi għalhekk l-intimati baqgħu jgawdu kirja sfurzata fuq is-sid u jħallsu biss kera ta’ €300 fis-sena, illi hija dik il-kera massima li jipprospetta l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta’ Malta, mingħajr ma nżamm il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Ma hemm l-ebda dubju illi din hija kera baxxa, speċjalment ikkunsidrat dak li l-proprjetà kapaċi ġġib fis-suq miftuħ;

4. Illi huwa stat ta’ fatt illi d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, tal-anqas qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, ta d-dritt lill-intimati Lucas li jibqgħu jgħixu fil-fond surriferit minkejja li skada t-terminu lokatizju, b’kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas iżżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inwkilin, bl-uniku awment permissibbli jkun dak skont ir-rata ta’ inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi. Dan irriżulta għal relazzjoni sforzata ta’ sid u inkwilin għal perijodu indefinit;

5. Illi b’dan il-mod, ir-rikorrenti ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond. Għaldaqstant ġew privati mill-proprjetà tagħhom bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

6. Il-livell baxx ta’ kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura ta’ proprjetà, in-nuqqas ta’ salvagwardja proċedurali, u ż-żieda fil-livell tal-għajxien f’Malta f’dawk l-aħħar deċimi u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

7. Għalhekk fil-fehma umili tar-rikorrenti, id-drittijiet tagħhom ġew miksura ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentement

għandhom dritt jirċievu kumpens, stante illi ġew privati, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom.

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

1. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi per konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, inkluż tal-artikolu 3 tal-istess Kapitolu fil-liġi, u/jew minħabba l-Att X tal-2009, ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom ossia l-fond numru 38 u 39, 'St. Anne', Triq il-Kbira, Żejtun bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*
2. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni, li jinkludu danni non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-liġijiet suċċitati fit-talba preċedenti;*
3. *Tillikwida l-istess kumpens u danni bil-ħatra ta' perit nominandi;*
4. *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati;*
5. *Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa;*

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-intimati li minn issa huma inġunti għas-subizzjoni.

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'] li ġiet ippreżentata fil-5 ta' April, 2022, li biha eċċepixxa:

1. *Illi qabel xejn għandhom jinġiebu provi xierqa li juru kif il-fond bl-indirizz numri 38 u 39, 'St. Anne', Triq il-Kbira, Żejtun, huwa tassew soġġett għal kirja li hija mħarsa bid-disposizzjonijiet tal-**Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta)**. Fin-nuqqas, ikun nieqes għal kollox l-interess ġuridiku tar-rikorrenti sabiex jipproponu din il-kawża;*
2. *Illi bla ħsara għal dak sueċċepit, għandhom jinġiebu wkoll dawk il-provi li bihom jintwera s-sehem attwali li kull wieħed u waħda mir-rikorrenti allegatament igawdu mill-proprjetà mertu tal-proċeduri odjerni, hekk kif allegat minnhom. F'dan ir-rigward għandha wkoll tinġieb l-aħjar prova li biha jintwera kif dawn l-ishma ġew trasmessi għal fuq kull wieħed u waħda mir-rikorrenti;*
3. *Illi fil-mertu, u dejjem jekk jirriżulta li hemm kirja protetta taħt id-disposizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, jinkombi fuq ir-rikorrenti li jipprovaw kif*

huma jew inkella l-anteċessuri fit-titolu tagħhom kienu b'xi mod sfurzati li jikru l-fond lill-intimati Aldo u Claire Lucas. Fin-nuqqas ta' din il-prova, l-ilmenti tar-rikorrenti m'għandhomx jiswew għaliex il-protezzjoni tal-kirja ma tkunx xi ħaġa li ġiet imposta fuq ir-rikorrenti b'mod imġiegħel mill-Istat, iżda tkun konsegwenza naturali tal-għażla ħielsa tar-rikorrenti jew tal-anteċessuri tagħhom li aċċettaw li jidħlu f'dik l-għamla ta' kuntratt;

4. *Illi d-drittijiet fundamentali lamentati mir-rikorrenti jaqgħu fil-kategorija ta' drittijiet "personalissimi" li mhumiex trasferibbli* 'causa mortis', *u b'hekk ir-rikorrenti ma jistgħu jilmentaw minn ebda ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom għal dawk il-perijodi li matulhom ma kellhom l-ebda jedd li jirċievu xi frottijiet mill-krija tal-fond in mertu (*ara f'dan is-sens **Austin Demajo et vs Avukat tal-Istat et – 02/12/2021 – Rik. 8/2021GM)**;

5. *Illi safejn ir-rikorrenti qed jattakkaw id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u 16 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent iwieġeb li skont il-proviso ta' dan l-artikolu protokollari, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ. Fil-fehma tal-esponent, id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kemm kif kienu jaqraw qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 kif ukoll wara d-dħul fis-seħħ tat-tali Att għandhom:*

   (i) għan leġittimu għaliex joħorġu mil-liġi;
   (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u
   (iii) iżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;

6. *Illi bla ħsara għal dak sueċċepit, f'kull każ, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea biex jilmentaw dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-30 t'April, 1987. Dan qed jingħad għaliex skont l-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 t'April, 1987 m'għandu jagħti lok għal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin;*

7. *Illi in oltre, mad-dħul fis-seħħ tal-**Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw aktar dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, ir-rikorrenti*

jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera biex il-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Il-Qorti Kostituzzjonali diġà tenniet kemm-il darba li żieda fil-kera bir-rata ta' qrib it-tnejn fil-mija (2%) hija meqjusa li żżomm bilanċ tajjeb u ġust bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej, u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku. Il-Qorti Kostituzzjonali tenniet ukoll li l-fatt li jista' jkun hemm min huwa lest li jħallas kera b'rata li hija ogħla minn 2% ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-poplu li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkomodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żidiet tal-kera;

8. *Marbut sfiq mal-eċċezzjoni preċedenti, bis-saħħa tal-istess* ***artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta****, kif introdott bl-****Att XXIV tal-2021****, sidien bħalma allegatament huma r-rikorrenti ngħatatilhom il-possibilità li jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja jekk juru li l-inkwilini ma jkunx ħaqqhom il-protezzjoni mill-Istat għaliex ma jissodisfawx il-Kriterju tat-Test tal-Mezzi, hekk kif stabbilit fil-L.S. 16.11. Tajjeb li jiġi mfakkar li tali eżerċizzju mhuwiex wieħed ta' darba u daqshekk, iżda jista' jerġa' jiġi mwettaq f'kull waqt li jkun hemm xi tibdil fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tal-kerrejja (ara paragrafu 8 tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69);*

9. *Illi jsegwi għalhekk illi t-talbiet attriċi m'għandhomx jintlaqgħu, iżda anke li kieku stess din l-Onorabbli Qorti kellha ssib ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti għall-perijodu ta'* ***qabel*** *id-dħul fis-seħħ tal-****Att XXIV tal-2021****, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti;*

10. *Illi bla ħsara għal dak sueċċepit, f'każ li din l-Onorabbli Qorti xorta tiddeċiedi li tillikwida xi kumpens għal dak il-perijodu ta' qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, tali kumpens għandu jkun aġġustat* pro-rata *is-sehem tal-parti li l-Qorti jidhrilha li għandha dritt għalih. In oltre, dan il-kumpens għandu jirrifletti:*

    (i) Il-fatt li l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjetà hi ġustifikata minn raġunijiet ta' interess pubbliku;
    (ii) Il-fatt li anke li kieku l-proprjetà in kwistjoni kienet fil-pussess tagħhom, ma hemm ebda ċertezza li r-rikorrenti kien jirnexxielhom iżommu l-fond in kwistjoni mikri lil terzi f'kull stadju;
    (iii) Il-fatt li anke kieku r-rikorrenti kienu krew il-proprjetà in kwistjoni lil terzi, kwalsiasi kera li kienu jipperċepixxu kienet tkun suġġetta għat-taxxa;
    (iv) Il-fatt li matul iż-żmien, ir-rikorrenti xorta waħda rċevew xi kera mingħand l-inkwilini;

11. *Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi bil-liġi.*

Għaldaqstant, fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent Avukat tal-Istat umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti, bl-ispejjeż kontra tagħhom.

3. Rat ir-Risposta tal-intimati **Aldo Lucas (K.I. 228472M)** u **Claire Lucas (K.I. 419675M)** [minn issa 'l quddiem 'l-intimati Lucas'], li ġiet ippreżentata fit-30 ta' Marzu, 2022, li biha eċċepew:

1. *Illi t-talbiet attriċi, in kwantu diretti fil-konfront tal-esponenti għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom bl-ispejjeż, stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jiġi ampjament spjegat hawn taħt u ppruvat fil-mori ta' dawn il-proċeduri;*
2. *Illi in linea preliminari, l-esponenti jeċċepixxu illi huma mhumiex il-leġittimi kontradittturi fl-azzjoni odjerna tal-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tal-attur u dana stante li l-ilment tal-atturi huwa wieħed t'indoli kostituzzjonali u konvenzjonali li ċertament huma ma kkomettewx;*
3. *Illi in linea mas-suespost, huwa għalhekk l-Istat il-leġittimu kontradittur f'kawżi ta' natura kostituzzjonali u/jew konvenzjonali, u għalhekk l-esponenti għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż inkorsi kontra l-atturi;*
4. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, f'każ li l-parteċipazzjoni tal-esponenti fil-proċeduri odjerni tiġi kkunsidrata bħala essenzjali u meħtieġa, kemm għall-integrità tal-ġudizzju kif ukoll peress li l-proċeduri odjerni jaffettwawhom qua inkwilini tal-fond in kwistjoni, huma m'għandhomx legalment jirrispondu għal kwalsiasi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-liġi applikata;*
5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, stante li huwa l-Istat biss li jista' jirrispondi għall-allegazzjoni rigwardanti l-vjolazzjoni o meno ta' xi dritt fundamentali tar-rikorrenti stante li l-esponenti ma jistgħu qatt jagħtu rimedju għall-allegat leżjoni ta' dritt fundamentali li ċertament huma ma kkommettewx, l-esponenti m'għandhomx jiġu kkundannati sabiex jiżgumbraw mill-fond in kwistjoni, fl-eventwalità li din l-Onorabbli Qorti ssib vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti;*
6. *Illi inoltre, l-esponenti umilment jeċċepixxu li din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le u dan kif ġie ssenjalat fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et vs L-Onorevoli Prim Ministru** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali kif diversament preseduta fis-27 ta' Ġunju, 2017;*

7. *Illi in oltre u bla preġudizzju għas-suespost, jingħad illi permezz tal-Att XXIV tal-2021 intlaħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin;*
8. *Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju, l-esponenti dejjem ottemperaw ruħhom mal-kundizzjonijiet tal-kera u aġixxew fil-parametri tal-liġi viġenti. Fil-fatt, huma dejjem ħallsu puntwalment kwalsiasi ammont ta' kera dovuta lis-sidien u żammew il-fond relattiv f'kundizzjoni tajba;*
9. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.*

Għaldaqstant, fl-isfond tas-suespost, l-esponenti umilment titlob bir-rispett lil dina l-Onorabli Qorti jogħġobha tiddikjara l-pretensjonijiet u t-talbiet kollha tar-rikorrenti safejn jolqtu lill-esponenti bħala infondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u konsegwentement tiċħadhom.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-istess rikorrenti jew kontra l-intimat Avukat tal-Istat.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-16 ta' Novembru, 2022, fejn il-partijiet ingħataw il-fakultà li jippreżentaw noti ta' sottomissjonijiet, u fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

<u>Provi u riżultanzi</u>

4. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrenti ppreżentaw rapport mhux iffirmat tan-Nutar Miriam Musumeci Macelli[1], fejn iddikjarat li r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri numru 38 u 39, 'St. Anne', Triq il-Kbira, Żejtun [minn issa 'l-fond'], kopja tal-kuntratt tal-5 ta' Settembru, 1945 fl-atti tan-Nutar Paul Pellegrini Petit, li permezz tiegħu l-fond in kwistjoni

[1] *A fol.* 4 tal-proċess.

kien ġie akkwistat min-negozjant Angelo Grima[2], u kopja tal-Gazzetta tal-Gvern minn fejn jirriżulta li kien hemm rinumerazzjoni tal-bibien fit-triq fejn jinsab l-imsemmi fond.[3]

5. Waqt l-udjenza tal-20 ta' April, 2022, il-Qorti ħatret lill-**Perit Michael Lanfranco** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, sabiex wara li jaċċedi fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà mill-1987 sat-23 ta' Frar, 2022, b'intervalli ta' ħames snin kull wieħed.[4] Il-Perit Lanfranco ppreżenta r-rapport tiegħu fit-13 ta' Mejju, 2022[5], fejn spjega li l-fond huwa wieħed residenzjali mifrux fuq żewġ sulari, li jinsab fil-qalba taż-Żejtun f'żona ta' konservazzjoni urbana, viċin il-knisja parrokkjali. Il-Perit Lanfranco kkonstata li f'uħud mill-kmamar kien hemm sinjali ta' perkolazzjoni ta' ilma, iżda għajr għal din il-ħsara, il-proprjetà hija waħda stabbli. Il-Perit Lanfranco qal li l-valur tal-fond li kellu jinbiegħ fis-suq miftuħ, huwa ta' €320,000. Meta kkonsidra l-valur lokatizju tal-fond, huwa qies il-fond bħala wieħed vakanti u eskluż mill-għamara. Il-Perit Lanfranco qal li l-valur lokatizju ta' dan il-fond fl-2022 kien ta' €10,240 fis-sena. Permezz ta' skeda li tifforma parti mir-rapport tiegħu, il-Perit Tekniku Ġudizzjarju stabbilixxa li fis-sena 1987 il-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ kien ta' €1,030, fl-1992 kien ta' €1,689, fl-1997 kien ta' €3,016, fl-2002 kien ta' €4,042, fl-2007 kien ta' €6,332, fl-2012 kien ta' €6,021, fl-2017 kien ta' €8,693, u fl-2022 kien ta' €10,240. Għad-domandi li sarulu in eskussjoni, il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjega li huwa bbaża l-istima tiegħu tal-fond kif inhu fil-preżent, u mhux bil-potenzjal ta' kmamar żejda li jistgħu jinbnew. Qal li huwa uża l-metodu komparattiv sabiex wasal għall-istimi mogħtija minnu.

[2] *A fol.* 9 tal-proċess.
[3] *A fol.* 16 *et seq* tal-proċess.
[4] *A fol.* 37 tal-proċess.
[5] *A fol.* 39 tal-proċess.

6. L-intimat **Aldo Lucas**[6], xehed li huwa ilu jgħix fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri mis-sena 2000, u qabel kien hemm jgħixu f'dan il-fond il-mara tiegħu man-nanniet tagħha. Qal li l-mara tiegħu fil-fatt twieldet f'dan il-fond. Ix-xhud ikkonferma wkoll li apparti dawn il-proċeduri kostituzzjonali, bejn il-partijiet hemm proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

7. Min-naħa tagħha l-intimata **Claire Lucas** xehdet li hija twieldet fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u baqgħet tgħix fih flimkien man-nanniet tagħha.[7]

8. Permezz ta' nota ppreżentata fis-17 ta' Novembru, 2022, ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tas-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tat-30 ta' Settembru, 2022, fl-ismijiet **Agostina sive Ina Cini et *vs* Aldo Lucas et (869/21NB)**[8], fejn il-Bord, wara li għamel it-test tal-mezzi tal-intimati, stabbilixxa li l-kera tal-fond in kwisjtoni għandha togħla għal €5,600 fis-sena b'effett mid-data tas-sentenza rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond kif stmat mill-membri tekniċi tal-Bord, liema kera għandha titħallas f'żewġ skadenzi, jiġifieri fis-somma ta' €2,800 kull sitt xhur bil-quddiem.

Konsiderazzjonijiet legali

9. Ir-rikorrenti istitwew il-proċeduri odjerni bħala sidien tal-fond numru 38 u 39, 'St. Anne', Triq il-Kbira, iż-Żejtun, liema fond ilu mikri lill-familja tal-intimata Claire Lucas għal diversi snin, b'titolu ta' kera regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw għaliex fil-fehma tagħhom huma kienu kostretti jidħlu f'relazzjoni ta' kirja mal-intimati, fl-istess waqt li l-intimati qegħdin iħallsu kera irriżorja u li ma tirriflettix il-valur tal-fond fis-suq

[6] *A fol.* 64 tal-proċess.
[7] *A fol.* 69 tal-proċess.
[8] *A fol.* 80 tal-proċess.

fil-preżent. L-ilment tar-rikorrenti huwa bbażat fuq il-fatt li filwaqt li huma jinsabu mċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom, huma mhumiex jingħataw l-ebda kumpens xieraq għal dan, u jgħidu li l-livell baxx ta' kera li qegħdin jirċievu flimkien mal-inċertezza li qegħdin isofru minħabba li ma jafux meta jistgħu jirriprendu pussess tal-fond, qegħdin iwasslu għal ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Permezz tal-proċeduri mibdija minnhom, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li s-sitwazzjoni odjerna hija leżiva tal-jeddijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u qegħdin jitolbu kumpens u danni, li jinkludu danni non-pekunjarji, bil-kundanna tal-intimat Avukat tal-Istat għall-ħlas tal-istess.

10. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li fil-każ odjern trid tinġieb prova li r-relazzjoni lokatizja odjerna hija regolata mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, għalkemm fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat irtira din l-eċċezzjoni. Eċċezzjoni preliminari oħra li tqajmet hija li fil-każ odjern ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq dan il-fond, kif ukoll prova tas-sehem attwali ta' kull wieħed u waħda minnhom minn dan il-fond. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat spjega li din l-eċċezzjoni tqanqlet għaliex id-dokument redatt min-Nutar Miriam Musumeci Macelli u esebit in atti, mhuwiex iffirmat u lanqas m'huwa ġuramentat, filwaqt li ma ġie esebit l-ebda *affidavit* bil-prova tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond. Qal ukoll li t-titolu tar-rikorrenti ma ġie vverifikat minn ebda ċertifikat tal-mewt, testment jew dikjarazzjoni *causa mortis* bħala prova tat-titolu tagħhom fuq dan il-fond, u l-uniku kuntratt esebit huwa l-kuntratt tan-Nutar Paul Pellegrini Petit tal-5 ta' Settembru, 1945. F'dan ir-rigward, l-intimat Avukat tal-Istat staqsa jekk ir-rikorrenti għandhomx l-interess ġuridiku meħtieġ sabiex jipproponu dawn il-

proċeduri. L-intimat Avukat tal-Istat żied jgħid li r-rikorrenti jridu jġibu prova li l-kirja in kwistjoni hija waħda sfurzata, u li huma kienu mġiegħla jikru l-fond in kwistjoni lill-intimati b'xi intervent da parti tal-Istat. L-intimat Avukat tal-Istat żied jeċċepixxi li r-rikorrenti m'għandhom l-ebda jedd jitolbu kumpens għal dawk il-perijodi li matulhom huma ma kellhom l-ebda jedd jirċievu l-frottijiet mill-fond. Qal ukoll li wara d-dħul fis-seħħ tal-artikolu 4A tal-Kap. 69, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw aktar li l-kirja mhijiex ser togħla b'mod proporzjonat, għaliex żieda li hija viċin it-2% tal-valur tal-fond hija meqjusa bħala kirja proporzjonata. L-intimat Avukat tal-Istat żied jgħid ukoll li bl-emendi li ġew introdotti fil-liġi fl-aħħar snin, ir-rikorrenti lanqas ma jistgħu jilmentaw li m'għadx għandhom il-possibilità li jitolbu l-fond lura, u f'każ li din il-Qorti ssib li hemm leżjoni tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti.

11. Min-naħa tagħhom l-intimati konjugi Lucas eċċepew li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt fil-konfront tagħhom, u qalu li huma mhumiex leġittimi kontradittURI f'dawn il-proċeduri. L-intimati Lucas qalu li fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jitqies li huwa leġittimu kontradittur fi proċeduri ta' din ix-xorta, u li huma m'għandhomx jiġu kkundannati jiżgumbraw minn dan il-fond. Qalu wkoll li wara l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, intlaħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u tal-inkwilini u għalhekk m'hemm l-ebda leżjoni tal-jeddijiet tar-rikorrenti.

12. Il-Qorti sejra tibda billi fl-ewwel lok tikkonsidra l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat dwar il-prova tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond. Jirriżulta li dan il-fond ilu mikri lin-nanniet tal-intimata għal bosta snin, li l-intimata Claire Lucas twieldet f'dan il-fond, u li hija għadha tgħix f'dan il-fond sal-lum, flimkien ma' żewġha. Għalhekk m'għandu jifdal l-ebda dubju li fil-fatt din hija kirja regolata

mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-intimati Lucas xehdu li huma kienu jħallsu l-kera dovuta fir-rigward ta' dan il-fond lill-Maġistrat Gawdenz Borg u lil martu Carmelina Borg, kif ukoll fi snin riċenti lil ċerta Oriana Zlatev. Fil-fehma tal-Qorti, minkejja li d-dikjarazzjoni mħejjija min-Nutar Musumeci Macelli waħedha mhijiex suffiċjenti biex tipprova t-titolu tar-rikorrenti fuq dan il-fond, il-fatt li din id-dikjarazzjoni tinkludi l-ishma li kull wieħed u waħda mill-partijiet għandhom minn dan il-fond, u l-assjem tal-provi esebiti, kif ukoll ix-xhieda mogħtija mill-intimati nfushom ma jħallu l-ebda dubju li r-rikorrenti huma fil-fatt sidien ta' dan il-fond, minkejja li l-ishma tagħhom ivarjaw. Il-Qorti tfakkar li fi proċeduri ta' din ix-xorta, il-prova tat-titolu tar-rikorrenti mhijiex dik rikjesta fl-*actio rei vindicatoria,* u għalhekk f'dan l-istadju l-Qorti tinsab sodisfatta mit-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond. Huwa għalhekk li l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat fir-rigward tal-prova tat-titolu tar-rikorrenti mhijiex qegħda tintlaqa'.

13. Il-Qorti tirrileva wkoll li l-ilment tar-rikorrenti għandu jiġi investigat mhux biss mid-data li fiha huma saru sidien ta' dan il-fond, iżda anki matul dak il-perijodu fejn l-antekawża tagħhom setgħu sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà, għalkemm fid-dawl ta' dak li jipprovdi l-artikolu 7 tal-Kap. 319 mhux iktar kmieni mit-30 t'April, 1987, kif jirrileva l-intimat Avukat tal-Istat permezz tas-sitt eċċezzjoni tiegħu.

14. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'l-Ewwel Protokoll'] jgħid illi:

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

15. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [hawnhekk 'il-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. B'hekk il-każ għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dan l-artikolu, iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[9]

16. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kif emendat minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhuwiex ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed leġittimu. Dan għaliex il-provvista ta' akkomodazzjoni soċjali hija d-dmir tal-Istat, li kif sewwa jirrileva l-intimat Avukat tal-Istat, hawnhekk għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li l-interess pubbliku jintlaħaq ukoll fis-settur tal-akkomodazzjoni soċjali. Madanakollu tgħid li din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawnhekk il-Qorti tirrileva li għalhekk, kuntrarjament għal dak li jagħti x'jifhem l-intimat Avukat tal-Istat, l-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel lil ċittadini bħar-rikorrenti fit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom.

17. Fil-każ **James and Others v. UK**[10], il-Qorti Ewropea spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

---

[9] Ara **Bradshaw and Others v. Malta,** App. Nru. 37121/15, deċiża fit-23.10.2018.
[10] App. 8793/79, deċiża fil-21.02.1986.

"... a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, "depending upon the circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest ... The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".[11]

18. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-prinċipju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valuri lokatizji annwali mogħtija mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju mis-sena 1987 'il quddiem, u anke tenut kont tal-valur lokatizju tal-fond fi snin riċenti, meta wieħed jikkonsidra l-kera baxxa ħafna li tħallset fir-rigward tal-fond tul is-snin, il-fatt li minkejja l-emendi li saru fil-liġi, u b'mod partikolari bl-Att X tal-2009, dawn ma jistgħux jitqiesu li b'xi mod immeljoraw is-sitwazzjoni tas-sid, fl-isfond tal-fatt li l-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet ferm miż-żmien li fih saret il-liġi in kwistjoni, il-Qorti tqis li jirriżulta bl-aktar mod evidenti li ma kien hemm l-ebda bilanċ bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u l-antekawża tagħhom. Fil-każ odjern kienu s-sidien privati li waħedhom intalbu jġorru l-piż tal-akkomodazzjoni soċjali tal-intimati u tal-familja tagħhom qabilhom, u dan mingħajr ebda assistenza mill-Istat biex jagħmlu dan. Il-Qorti tqis li minkejja l-interventi leġislattivi u l-emendi li saru tul is-snin, għandu jirriżulta wkoll li r-rikorrenti għadhom fi stat ta' inċertezza dwar meta ser jerġgħu jieħdu lura l-pussess tal-fond tagħhom. Fil-każ odjern ma jirriżulta li kien hemm l-ebda għan leġittimu li kellu jwassal għal dan it-tfixkil fit-tgawdija tar-rikorrenti ta' ħwejjiġhom. Dan iwassal lill-Qorti tikkonkludi li r-rikorrenti ġarrew waħedhom piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll jista' jingħad li huma ġarrbu ksur tal-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom.

---

[11] Ara wkoll Q. Kost. 55/2009, **Victor Gatt et vs. Avukat Ġenerali et,** deċiża fil-05.07.2011, u Q. Kost. 467/1994, **Cutajar noe vs. il-Kummissarju tal-Art et,** deċiża fit-30.11.2001.

19. Fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Zammit & Attard Cassar *v.* Malta**[12], ingħad illi:

"In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol Number 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (James & Others, Amato Gauci).

In assessing compliance with Article 1 of Protocol Number 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 the 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 vs Italy, GC no. 22774/93,§54, ECHR -1999-V, and Broniowski, §151).

20. Fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et**[13], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet dawn l-osservazzjonijiet:

"... din il-Qorti tosserva illi l-miżura leġislattiva tal-Istat li tirregola l-użu tal-proprjetà tar-rikorrenti tissodisfa r-rekwiżit tal-legalità stante li toħroġ mil-liġi u preċiżament mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Huwa paċifiku wkoll li l-miżura għandha għan leġittimu in kwantu dawk id-disposizzjonijiet huma intiżi sabiex jipprovdu għall-akkomodazzjoni soċjali fejn l-Istati Membri għandhom marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa, iżda mill-banda jirriżulta manifest li hemm ksur tal-prinċipju ta' proporzjonalità naxxenti mid-differenza kbira li teżisti bejn l-ammont tal-kera perċepit mir-rikorrenti ta' €4,277.80 fis-sena u min-naħa l-oħra l-valur lokatizju fis-suq ħieles fl-ammont annwu ta' €159,350 kif stabbilit mill-perit ġudizzjarju. Għaldaqstant din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni raġġunta mill-Ewwel Qorti li din id-diskrepanza fil-kera perċepita mir-rikorrenti skont il-ftehim lokatizju, liema kera tinsab protetta bil-liġi speċjali tal-kera fuq indikata, u dik potenzjalment perċepibbli fis-suq ħieles jimponu

---

[12] 30.07.2015

[13] 24.06.2016.

fuq ir-rikorrenti piż eċċessiv u sproporzjonat. Dan joħloq żbilanċ inġust u manifest bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u d-dritt tal-proprjetà tar-rikorrenti.

Rigward l-emendi bl-Att X tal-2009, din il-Qorti tosserva li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn ilhom żmien twil jissubixxu l-leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom. ...

Barra minn hekk il-fatt li r-rikorrenti naqsu milli jadixxu lill-Bord biex jiksbu awment fil-kera m'għandux jimmilita kontra tagħhom stante li l-kriterji riġidi li bihom huwa marbut il-Bord fil-komputazzjoni tal-awment fil-kera ma jippermettux awment li jkun proporzjonat fiċ-ċirkostanzi tal-każ."

21. Fis-sentenza fl-ismijiet **Patricia Curmi et *vs.* Marthese Pace et**[14], il-Qorti għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

"Din il-Qorti hija tal-fehma illi kienu x'kienu ċ-ċirkostanzi meta nkera l-post, anke jekk kien diġà fis-seħħ il-Kap. 69, b'daqshekk ma jfissirx illi bl-applikazzjoni ta' dik il-liġi fir-realtajiet tas-soċjetà Maltija, il-qagħda tagħhom bħala sidien kienet ben tutelata. Fil-każ tar-rikorrenti, l-aċċettazzjoni da parti tagħhom tal-fatt tal-kirja m'għandhiex tinftiehem jew testendi sabiex tfisser illi ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni. L-istat ta' nuqqas ta' għażla kien realtà fil-pajjiż li jibqa' jippersisti anke sa żminijiet riċenti. L-isvolta ġiet mis-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali u tal-ECHR fejn kien dikjarat illi l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera jiksru l-jeddijiet fondamentali tas-sidien.

Fid-deċiżjoni tal-ECHR fil-każ ta' ***Zammit and Attard Cassar vs Malta****, kien rimarkat illi:-*

> *"...at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation of property prices in the decades to come ..."(para. 50).*

...

Bl-emendi l-aktar riċenti ġara li filwaqt li l-inkwilini ngħataw protezzjoni ma ġarax l-istess lis-sidien li kellhom joqogħdu għal dak li kienet tipprovdi l-liġi għaliex il-leġislatur naqas milli joffrilhom rimedju adegwat skont il-liġi ordinarja sabiex joġġezzjonaw b'mod effettiv għar-restrizzjonijiet fuq il-kundizzjonijiet lokatizji. L-unika triq li kellhom kienet li jfittxu kenn quddiem il-qrati ta' indole kostituzzjonali jew konvenzjonali (ara s-sentenza li tat din il-Qorti diversament preseduta fil-11 ta' Mejju 2017 fl-ismijiet ***Josephine Azzopardi et vs l-Onorevoli Prim Ministru et****).*

[14] P.A. (Sede Kostituzzjonali) 27.02.2020.

Tajjeb jingħad li a tenur tal-Art. 14 tal-Kap. 69, is-sid illi "jgħolli l-kera jew ibiddel il-kondizzjonijiet tal-kiri", għandu jsegwi l-proċedura stabbilita fl-Ordinanza, u jindika l-kundizzjonijiet il-ġodda qabel l-iskadenza tal-kirja. L-inkwilin għandu l-jedd illi jagħmel l-oġġezzjonijiet tiegħu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera."

22. Il-Qorti kompliet tispjega r-raġunijiet għaliex is-sidien ġew imqegħda f'sitwazzjoni ta' żvantaġġ meta mqabbla mal-inkwilini:

"Jirriżulta għalhekk illi l-kirja tal-fond de quo kienet imġedda ope legis *b'mod u manjiera illi s-sid kien kostrett a suo malgrado li joqgħod għal dak ir-reġim ta' dritt ċertament sfavorevoli għalih. Anke li kieku ntalab awment fil-kera, il-liġi ma kinitx tipprovdi għal kundizzjonijiet biex eventwali awment ikun tassew reali u ġust. Għalhekk ir-rikorrent u l-awturi tagħhom ma kellhomx rimedji effettivi.*

Jirriżulta li l-leġislazzjoni attwali tolqot lir-rikorrenti bi sproporzjon evidenti u sfavorevoli għalihom. Mhuwiex in diskussjoni l-jedd tal-Istat li jikkontrolla b'leġislazzjoni l-użu tal-proprjetà meta dan ikun fl-interess pubbliku. Fl-istess waqt l-Istat huwa obbligat juri li fl-applikazzjoni ta' dik il-leġislazzjoni jkunu qegħdin jinżammu bilanċ u proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u ta' dak privat. Il-kwistjoni għandha tibqa' inkwadrata madwar il-fatt li bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti qed ikun hemm ksur tal-art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni. Fil-każ tar-rikorrenti huwa ppruvat sproporzjon qawwi kontra tagħhom fir-ritorn li jista' jkollhom li kieku t-tgawdija tal-proprjetà kellha titħalla tilħaq il-milja tagħha.

Huwa evidenti li matul iż-żmien anke l-leġislatur irrealizza li dak li wasslu biex jintervjeni fl-1931 kien jeħtieġ ripensament motivat minn bidla lejn l-aħjar fil-qagħda ekonomika u soċjali fil-pajjiż. Il-Qorti tosserva illi waqt illi bl-Att XXXI tal-1995 il-leġislatur intervjena favur il-liberalizzazzjoni tal-kera, għażel illi jillimita dan għal dawk il-kirjiet li bdew wara l-1 ta' Ġunju, 1995, bil-konsegwenza illi kollox baqa' kif kien għal dawk il-kirjiet (bħal din tal-lum) li kienu saru qabel l-1 ta' Ġunju, 1995.

Tajjeb jingħad illi bl-emendi li kienu introdotti għall-Kap. 16 bl-Att X tal-2009, għad li kien hemm awment fil-kera, xorta waħda baqa' jirriżulta sproporzjon kontra r-rikorrenti bejn l-awment fil-kera skont l-Art. 1531Ċ tal-Kap. 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Dan oltre għall-fatt li s-sid baqa' kostrett joqgħod għal quantum ta' żieda dettat mil-liġi li stabbiliet mhux biss kemm għandu jkun l-awment iżda anke kull meta. Qabel id-dħul fis-seħħ tal-emendi, ir-rikorrenti odjerni kienu ilhom snin twal iġarrbu leżjoni tal-jedd tagħhom skont l-Art. 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni.

Fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru, 2014 fil-każ ta' ***Anthony Aquilina vs Malta,*** *l-ECHR irrimarkat illi: "the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord's position."*

Fil-każ ta' ***Zammit and Attard Cassar vs Malta****, l-ECHR irrimarkat:*

"While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government ... While the Court has accepted above that the overall measure was, in principle, in the general interest, the fact that there also exists an underlying private interest of a commercial nature cannot be disregarded."

Fil-każ ta' ***Ian Peter Ellis vs Avukat Ġenerali et,*** *il-Qorti Kostituzzjonali stabbiliet illi:*

"Lanqas l-emendi għall-Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531Ċ u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilità li dawn jirripendu pussess tal-fond tagħhom."

Fil-każ tal-lum jirriżulta ppruvat li l-kera perċepita mir-rikorrenti, a bażi tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, hija bil-wisq inferjuri għall-kera fis-suq. Il-figuri li saret referenza għalihom aktar kmieni jitkellmu waħedhom. Għalhekk huwa ppruvat li l-isproporzjon li ma jridx l-Art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni u li qed jinġarr mis-sid."

23. In vista ta' dawn l-insenjamenti tal-ġurisprudenza tagħna, il-Qorti tqis li fil-każ odjern ġew leżi l-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħhom kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Għalhekk il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat, u dan filwaqt li tagħraf li sempliċi dikjarazzjoni ta' ksur kif pretiż mill-intimat Avukat tal-Istat, ma tistax tkun rimedju sufficjenti fejn il-leżjoni ilha tipperdura għal tant snin.

24. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[15], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

"Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma: (i) it-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul ta' żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom; (ii) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (iii) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ....".

25. Fis-sentenza fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[16], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, ingħad illi:

"... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi."

26. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[17], il-Qorti Kostituzzjonali sostniet illi,

"... ir-rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni ċivili għal opportunitajiet mitlufa."

[15] 29.04.2016.
[16] 27.06.2019.
[17] 30.09.2016.

27. Għalhekk il-Qorti qegħda tieħu in konsiderazzjoni l-fatt illi li kieku ma kienx għall-intervent leġislattiv li wassal lir-rikorrenti jidħlu f'relazzjoni ta' kirja sfurzata mal-intimati, ir-redditu lokatizju tagħhom u tal-antekawża tagħhom bejn l-1987 u l-preżent, kien ikun ta' €155,662 (€1,030 x 5 għall-perijodu bejn l-1987 u l-1992 = €5,150; €1,689 x 5 għall-perijodu bejn l-1992 u l-1997 = €8,445; €3,016 x 5 għall-perijodu bejn l-1997 u l-2002 = €15,080; €4,042 x 5 għall-perijodu bejn l-2002 u l-2007 = €20,210; €6,332 x 5 għall-perijodu bejn l-2007 u l-2012 = €31,660; €6,021 x 5 għall-perijodu bejn l-2012 u l-2017 = €30,105; €8,693 x 4 għall-perijodu bejn l-2017 u l-2021 = €34,772, u €10,240 għas-sena 2002). Il-Qorti qegħda tikkonsidra t-telf attwali soffert mir-rikorrenti għall-perijodu kollu bejn l-1987 u l-2022 peress li bis-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, l-awment tal-kera ser jibda jgħodd b'effett mid-data tas-sentenza, it-30 ta' Settembru, 2022. Dan fl-istess waqt li fl-aħjar ipotesi, li kieku r-rikorrenti daħħlu l-ammont ta' kera li qegħdin jirċievu fil-preżent ta' €300 fis-sena mill-1987 sallum, it-total ta' kirjiet perċepiti minnhom kien ikun ta' €10,500. Fir-realtà, l-ammont ta' kera li daħħlu r-rikorrenti huwa anqas minn hekk.

28. Il-Qorti ttenni li d-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu. Minkejja dan, hemm għadd ta' fatturi li din il-Qorti kkunsidrat qabel waslet għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, fosthom il-fatt li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà, id-dħul li kienu jirċievu r-rikorrenti kien ikun ta' madwar €155,000, meta fir-realtà huma rċevew anqas minn għaxart elef Euro (€10,000) bħala kera tul dawn is-snin

kollha. Huwa fatt ukoll li għal diversi snin, l-Istat ma wera l-ebda ħeġġa sabiex jintroduċi l-bidliet leġislattivi meħtieġa sabiex din is-sitwazzjoni tas-sidien tal-proprjetajiet bħar-rikorrenti tiġi rranġata, u meta eventwalment iddaħħlu emendi leġislattivi bħall-Att X tal-2009, dawn ma kinux suffiċjenti biex jindirizzaw is-sitwazzjoni prekarja tas-sidien. L-emendi promulgati fi snin riċenti fl-2018 u fl-2021, huma maħsuba biex jirregolaw l-ammont ta' kera li jistgħu jdaħħlu s-sidien fil-futur, iżda m'hemm xejn f'dawn l-emendi li huwa maħsub biex jindirizza l-leżjonijiet tal-jeddijiet fundamentali sofferti minn sidien bħar-rikorrenti fis-snin li għaddew. Fi kwalunkwe każ il-Qorti tqis li r-rikorrenti għandhom jiġu kkumpensati għaċ-ċaħda mill-użu u t-tgawdija tal-fond mill-1987 sal-lum, u dan anki b'ħarsien ta' dak deċiż mill-Qorti Ewropea fil-kawża **Radmilli *v.* Malta (28711/19)**, fejn ġie spjegat illi:

> *"There is therefore no reason to exclude the years during which the applicant only part-owned the property, or those where it was held by the applicant's ascendant – bearing in mind, however that the disproportionality must not have arisen immediately."*

29. Il-Qorti tqis li fil-każ odjern għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, u dan għaliex il-vjolazzjoni tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti ġejja mill-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti, u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordnat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal fond in kwistjoni.

30. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju li jammonta għal ħamsin elf Euro (€50,000) u kumpens non-pekunjarju li jammonta għal għaxart elef u tmien mitt Euro (€10,800 jew €300 x 36 sena), għandu jkun kumpens xieraq għall-ksur tal-jeddijiet fundamentali soffert mir-rikorrenti. Dawn id-danni għandhom

jitħallsu lir-rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Istat Malti.

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1) **Tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti, u tiddikjara li t-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, u/jew minħabba l-Att X tal-2009, ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-fond tagħhom numru 38 u 39, 'St. Anne', Triq il-Kbira, Żejtun, bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;**

2) **Tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-liġijiet suċċitati;**

3) **Tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat fl-ammont komplessiv ta' sittin elf, u tmien mitt Euro (€60,800);**

4) **Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-imsemmi kumpens kif likwidat;**

5) **Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati safejn inkompatibbli ma' dak hawnhekk deċiż.**

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja tagħha lill-Onor. Speaker tal-

Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur