MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-5 ta' Lulju, 2023

Rikors Kostituzzjonali Numru 130/2022 LM

Maria Grazia sive Grace Cini (K.I. nru. 0205049(M))
Carmelo sive Charles Cini (K.I. nru. 0685351(M))

vs.

L-Avukat tal-Istat
Emmanuel Briffa (K.I. nru. 433841(M))

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors Kostituzzjonali mressaq fis-7 ta' Marzu, 2022, mir-rikorrenti **Maria Grazia sive Grace** u **Carmelo sive Charles konjuġi Cini (K.I. nru. 0205049(M)) u K.I. nru. 0685351(M) rispettivament)** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettew dan li ġej:

"Jesponu bir-rispett:

1. *Illi r-Rikorrenti, Maria Grazia sive Grace Cini kienet wirtet il-fond bin-numru 23A, Triq San Mikiel, Żabbar, b'titolu ta' legat mingħand il-ġenituri tagħha bis-saħħa*

ta' testament fl-atti tan-Nutar Dr. Herbert Cassar tat-28 ta' Mejju 2004, kif jirriżulta mid-dikjarazzjonijiet causa mortis *li qiegħedin jiġu hawn annessi u mmarkati **'Dokument A'** u **'Dokument B'.***

2. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat.*

3. *Illi l-fond in kwistjoni hu mikri lill-Intimat snin kbar ilu b'kera miżera.*

4. *Illi għalkemm il-perijodu tal-kirja kienet biss ta' sena li tiġġedded minn sena għal sena, ir-Rikorrenti m'għandhom l-ebda dritt jirrifjutaw li jġeddu din il-kirja.*

5. *Illi l-kera li r-rikorrenti obbligati li jirċievu hija ai termini tal-emendi tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, liema artikolu jistipula li r-rata tal-kera tiżdied kull tlett snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni skont l-artikolu 13 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, bl-ewwel awment kien fid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2013.*

6. *Illi l-kera li l-Intimat qiegħed iħallas huwa fis-somma ta' mija u ħamsa u sebgħin euro fis-sena [€175] u ċioé inqas minn dak li obbligata tħallas bħala l-minimu stabbilita mil-Liġi u dan minkejja li l-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit mid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li huma marbutin mal-kera li l-fond seta' f'xi żmien iġib fl-4 ta' Awwissu 1914, liema disposizzjonijiet ġew mibdula bl-Att X tal-2009.*

7. *Illi għalhekk ir-rikorrenti u s-sidien preċedenti ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni u jirċievu kera ġusta stante li bil-Liġi dak li kienu jirċievu kien kera kif stipulata fil-1914 u baqa' hekk sal-2010 bl-aġġustament irriżorji tal-Att X tal-2009.*

8. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-Liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.*

9. *Illi teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera li kostretta tirċievi fuq il-fond u l-ammont li l-istess fond kien iġib li kieku qiegħed jinkera fuq is-suq miftuħ, b'dana li l-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.*

10. *Illi ir-Rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bl-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

11. *Illi r-rikorrenti qiegħdin isofru minn nuqqas ta' '*fair balance*' bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.*

12. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjetà tagħhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin u wisq anqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin u wisq anqas ta' min jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex jikkonstitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.*

13. *Illi l-valur lokatizju tal-fond* de quo *huwa ferm ogħla minn dak li l-Liġi imponiet li r-rikorrenti għandu jirċievi b'tali mod illi id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 1 ta' Protokoll Nru 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali.*

14. *Illi fil-każ odjern ma hemmx dan il-'*fair balance*' jew '*a reasonable relation of proportionality*' kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża.*

15. *Illi ma hemm l-ebda dubju li r-Rikorrenti qiegħdin isofru leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom ta' proprjetà kif sanċiti bl-imsemmi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u għandhom jingħataw kumpens kemm pekunarju u non-pekunarju sodisfaċenti għall-ksur lamentat.*

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:

i *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-Rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġi viġenti qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-Intimat Emanuel Briffa tal-fond bin-numru tlieta u għoxrin ittra A [23A] Triq San Mikiel, Żabbar, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-Rikorrenti kif sanċiti* inter alia *Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-Rikorrenti għandhom jingħataw ir-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.*

ii *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u Att X tal-2009, l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni.*

iii *Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-Rikorrenti wkoll ai termini tal-Liġi;*

iv *Tikkundanna lill-Intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament."*

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fit-28 ta' Marzu, 2022, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. *Illi permezz tar-rikors promotur, ir-rikorrenti qegħdin jallegaw li bl-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009 u* "bl-operazzjonijiet tal-Liġi viġenti" *qiegħed jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Emanuel Briffa għall-fond bl-indirizz 23A, Triq San Mikiel, Ħaż-Żabbar u dan allegatament bi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti* "kif sanċiti inter alia Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea..." *Il-pretensjonijiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin.*
2. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova:*
    a. *tat-titolu tagħhom għall-fond in kwistjoni;*
    b. *tal-allegat ftehim tal-kirja, li tali kirja hija soġġetta għal kirja regolata bil-Kap. 69 u indikazzjoni preċiża meta l-istess kirja ġiet konċessa.*
3. *Illi jibda billi jingħad li r-rikorrenti għandhom jindikaw b'mod ċar liema huma d-disposizzjonijiet tal-Liġi li qegħdin iwasslu għall-allegat leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom u mhux jistrieħu fuq id-dikjarazzjoni vaga "*bl-operazzjonijiet tal-Liġi viġenti".
4. *Illi* in linea *mas-suespost, ir-rikorrenti għandhom jiddikjaraw b'mod ċar liem huma d-drittijiet fundamentali li huma qegħdin jallegaw li ġew leżi. Dan jingħad minħabba li hawn ukoll, ir-rikorrenti huma vagi fid-dikjarazzjoni tagħhom li ġew*

leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom "kif sanċiti *inter alia* Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea..." *Ladarba ir-rikorrenti indikaw biss l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll fit-talbiet tagħhom, l-esponent ser iwieġeb biss fir-rigward ta' dan l-Artikolu, b'riżerva li jekk ir-rikorrenti jinvokaw drittijiet fundamentali oħrajn fit-talbiet tagħhom, l-esponent jippreżenta risposta ulterjuri sabiex jindirizza dawk l-allegati leżjonijiet.*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, sa fejn l-ilment jirrigwarda l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, huwa ben magħruf li skont il-proviso tal-imsemmii artikolu (fn. 1 It-test sħiħ tal-imsemmi artikolu jaqra:* Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali. Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.) *l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-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.* Di più, *sa fejn l-ilment jirreferi għal allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tieħu konjizzjoni taż-żmien qabel it-30 ta' April 1987. (fn. 2* Ai termini *tal-Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta:* Ebda ksur tal-Artikolu 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-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 5 (inklużi) tas-Seba' Protokoll li jsir qabel l-1 ta' April 2002, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4.)

6. *Illi fl-umli fehma tal-esponent ma seħħ l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll stante li sar biss kontroll tal-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri tal-Konvenzjoni.*

7. *Illi kif diġà ngħad, l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament tal-ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri jikkontrollaw l-użu tal-proprjetà. Tali diskrezzjoni m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli. F'dan il-każ, l-esponent jisħaq li hemm bażi raġonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna.*

8. *Illi jsegwi wkoll li fil-każ odjern, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tevalwa l-liġijiet attakkati fil-kuntest ta' spekulazzjoni tal-proprjetà iżda għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi f'qafas aktar wiesgħa u ċioé mill-aspett ta' proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż. Di più, il-Liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa li jqis mhux biss ir-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż iżda wkoll l-obbligu tal-Istat li jiżgura li kull persuna jkollha akkomodazzjoni xierqa, li jipproteġi nies vulnerabbli minn* homelessness *u jissalvagwardja d-dinjità ta' inkwilini b'mezzi limitati.*

9. *Illi bid-dħul tal-emendi tal-Att X tal-2009, il-kera li r-rikorrenti jistgħu jirċievu bdiet togħla kull tlett (3) snin b'mod proporzjonali skont id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk, l-emendi in kwistjoni ameljoraw il-posizzjoni tar-rikorrenti minn dik meta saret il-kirja.*

10. *Illi tajjeb jingħad ukoll li bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti ċertament ma jistgħux jilmentaw aktar dwar il-mod ta' kif il-kirja tista' tiġi awmentata. Bl-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrejja u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet simili, il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu jiġbed lejh ammont li jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Jidher li r-rikorrenti pproċediet b'rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera permezz tal-proċeduri* Maria Grazia sive Grace Cini vs Emmanuel Briffa et [1003/2021 NB] *proprju sabiex ikun hemm awment f'dawn is-sens (ara Dok. 'A').*

11. *Illi ulterjorment, ir-rikorrenti kellhom rimedji ordinarji sabiex jikkawtelaw il-posizzjoni tagħhom, inkluż li jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilin billi huma stess iddikjaraw li l-inkwilin qatt ma ħallas il-kera minima stabbilita permezz tal-Att X tal-2009. L-esponent għalhekk ma għandu jbati ebda konsegwenza tal-fatt li r-rikorrenti ma ħadux ħsieb l-affarijiet tagħhom.*

12. *Illi meqjus dan kollu, ġjaladarba ma seħħ ebda ksur Konvenzjonali, it-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda.*

13. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fl-eventwalità li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li għandu jiġi rimedjat bl-għoti ta' kumpens pekunjarju, dan il-kumpens irid jirrifletti:*

    a. *Il-fatt li l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjetà hi ġustifikata minn raġunijiet ta' interess pubbliku;*

b. Il-fatt li anke 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;

c. Il-fatt li anke kieku r-rikorrenti kienu krew il-proprjetà in kwistjoni lil terzi, kwalsiasi kera li kienu jipperċepixxu kienet tkun suġġett għat-taxxa;

d. Il-fatt li matul iż-żmien, ir-rikorrenti xorta waħda rċevew xi kera mill-inkwilin.

14. Illi di più, għandu jkun hemm tnaqqis addizzjonali fil-kumpens jekk jirriżulta li kien hemm ċirkostanzi li abbażi tagħhom ir-rikorrenti setgħu jeżawrixxu ruħhom mir-rimedji ordinarji mogħtija mil-Liġi sabiex jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilin. (fn. 3 Ara wkoll: Carmelo Apap Bologna Sceberras d'Amico Inguanez vs Avukat Ġenerali et, *Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar is-27 ta' Ottubru, 2021)*

15. Illi in linea *mal-premess, in kwantu għal danni morali, għandu jittieħed in kunsiderazzjoni il-fatt li r-rikorrenti għamlu snin sħaħ mingħajr ma fittxew rimedju u għalhekk jixhed il-fatt li ma ħassewx wisq il-ksur tad-drittijiet tagħhom. (fn. 4 Ara wkoll:* John Pace et vs L-Avukat tal-Istat et, *Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar it-28 ta' Jannar, 2021)*

*16. Illi di più, kwalsiasi kumpens dovut lir-rikorrenti għandu jkun limitat **biss** għall-perijodu li huma kienu legalment intitolati għall-kera tal-fond in kwistjoni, għall-ishma rispettivi tagħhom fil-proprjetà in kwistjoni, u sa mhux aktar tard mill- 1 ta' Ġunju 2021.*

17. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

*Għaldaqstant, l-esponent jissottometti li ma kien hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u għalhekk din l-Onorabbli Qorti għandha **tiċħad** it-talbiet rikorrenti."*

3. Rat ir-risposta tal-intimat **Emmanuel Briffa (K.I. nru. 433841(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Briffa'] ippreżentata fit-8 ta' April, 2022, fejn ġie eċċepit is-segwenti:

"Jesponi bir-rispett:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

2. Illi l-esponent dejjem mexa skont id-disposizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura huwa l-inkwilin idoneu ai termini tal-liġi, saħansitra rikonoxxut wkoll mir-rikorrenti, qatt ma kiser il-kundizzjonijiet tal-kiri jew il-liġi, u dejjem ħallas il-

kera fil-ħin. Għaldaqstant, l-intimat ma għandu isofri l-ebda konsegwenzi ta' dan u lanqas m'għandu jiġi kkundannat responsabbli għad-danni. Konsegwentament, l-intimat lanqas ma għandu jinżamm responsabbli sabiex iħallas xi kumpens bħala danni jew saħansitra li jiżgumbrawh mill-fond de quo u konsegwentement jitlef l-unika saqaf fuq rasu;

3. *Illi għandu wkoll jingħad, illi l-esponent għamel diversi xogħlijiet u benefikati fl-imsemmi fond, kif ser jirriżulta fil-mori u s-smigħ tal-kawża, u dan għandu wkoll jittieħed in konsiderazzjoni meta din l-Onorabbli Qorti, tevalwa l-valur lokatizju tal-istess fond;*

4. *Illi l-esponent qiegħed igawdi d-drittijiet tiegħu fuq il-proprjetà de quo b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skont il-liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita taħt il-liġijiet tal-kera u għalhekk mhux qed jippreġudika d-drittijet tar-rikorrenti. Oltre dan, permezz tal-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili nħoloq mekkaniżmu ta' awment fil-kera li permezz tiegħu l-kera tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni.*

5. *Illi l-esponent igawdi mill-protezzjoni tal-liġi, u għalhekk ma għandu isofri l-ebda konsegwenza u bl-ebda mod ma jiġi kkundannat responsabbli ta' xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, jew responsabbli għal xi danni, jew responsabbli illi jħallas xi kumpens in linea ta' danni jew li jiżgombrawh mill-fond de quo li jservi bħala r-residenza ordinarja tiegħu;*

6. *Illi kif inhu ben saput, l-intimat ma għamel l-ebda liġijiet u per konsegwenza ma għandux jinstab ħati ta' ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif minnhom allegat, u lanqas konsegwentement ma għandu ibati ebda konsegwenzi, jew jiġi ddikjarat responsabbli għal xi danni, wisq anqas jiġi kkundannat iħallas kumpens, jew addirittura jiġi żgumbrat mill-fond in kwistjoni;*

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

8. *Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli fil-każ odjern minħabba li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta liema liġi daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u dan skont ma jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, "*Ebda ħaġa fl-Artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal 'mien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)...";

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

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

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

12. *Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta'* social housing. *L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċioé li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' '**Amato Gauci vs Malta**' rrikonoxxiet li: "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeble". *Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet '**Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et**' tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk:* "Huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom marġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles";

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

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

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

16. *Illi tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera, u ċioé tal-Att X tal-2009, daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippubblikata l-White Paper li ġġib l-isem:* "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma" *f'Ġunju tal-2008 u dan kollu qed jingħad sabiex jintwera li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istitut;*

17. *Illi, bix-xieraq jiġi sottolineat li dan l-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti u l-inkwilin u ħadd ma impona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (vide* ***Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et****, deċiż nhar it-13 ta' April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali);*

18. *Illi din hija l-unika residenza tal-eċċipjenti li huwa persuna ta' ċerta età u li għandu jkollu s-serħan tal-moħħ li mhux ser jiġi żgumbrat minn daru li ilhu jokkupa għal dawn l-aħħar għexieren ta' snin u f'dan ir-rigward irid jittieħed kont tal-fatt illi l-*hardship *li jista' jsofri l-intimat huwa ferm aktar minn dak li talvolta jistgħu jsofru r-rikorrenti;*

19. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk hemm xi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, dan huwa pjuttost fil-konfront tal-intimat, li qed tiġi pperikolata l-aspettativa leġittima tiegħu li jkompli jikri l-fond de quo mingħajr ebda xkiel inġust u kontra il-liġi anke meta l-istess intimat m'għandux mezzi alternattivi sabiex jipprovdi għall-akkomodazzjoni alternattiva;*

20. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, għandu jkun l-Istat li jerfa' r-responsabbiltà tal-prezz finanzjarju ta' liġi li daħħal l-Istat stess u mhux l-intimat. Jekk it-talbiet attriċi jintlaqgħu, l-intimat esponent ser iġarrab piż finanzjarju enormi* (hardship) *liema piż ma għandux jerfgħu hu iżda tali piż għandu jiġi merfugħ mill-Istat b'miżuri soċjali adekwati;*

21. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu ttrattati fil-mori tal-kawża;*

Għaldaqstant, għal dawn ir-raġunijiet l-intimat jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġialadarba r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fundamentali, dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti."

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tat-23 ta' Settembru, 2022, ġie maħtur i**l-Perit Konrad Xuereb** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, li ppreżenta r-rapport tiegħu fil-11 ta' Novembru, 2022, u ħalfu fid-9 ta' Diċembru, 2022.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-3 ta' Frar, 2023, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat.

<u>**Il-kwistjoni bejn il-partijiet**</u>

4. Jirriżulta li r-rikorrenti Maria Grazia sive Grace Cini hija sid il-proprjetà bin-numru 23A f'Triq San Mikiel, Ħaż-Żabbar, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], li

tħalla lilha bħala prelegat mill-ġenituri tagħha l-mejtin Joseph Fava u Maria Assunta née Mangion permezz tat-testment *unica charta* tagħhom tat-28 ta' Mejju, 2004.[1] Ir-rikorrenti jirrilevaw li l-fond mhux dekontrollat u ilu mikri lill-intimat Briffa għal bosta snin soġġett għal kera miżera. Jissottomettu li l-perijodu tal-kirja kien ta' sena u jiġġedded minn sena għal sena, iżda huma m'għandhom l-ebda dritt li jirrifjutaw li l-kirja tiġġedded, u dan filwaqt li huma obbligati li jirċievu kera skont id-disposizzjonijiet tal-emendi tal-Att X tal-2009 u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, li jipprovdu li r-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni skont l-artikolu 13 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, fejn l-ewwel awment seħħ mal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2013. Jgħidu li llum l-intimat Briffa qed iħallas kera fl-ammont ta' €175 fis-sena, jiġifieri inqas mill-minimu stabbilit mil-liġi, u dan fejn anki l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm iktar minn dak li jistabbilixxu d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, li huma marbutin mal-kera li l-fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu, 1914, liema disposizzjonijiet ġew mibdula bl-Att X tal-2009, li madankollu jipprovdi għal kera irriżorja. Jgħidu r-rikorrenti li huma u s-sidien preċedenti tal-fond ma setgħu qatt jikru l-fond b'kera ġusta. Jikkontendu li l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u dawk tal-Att X tal-2009, mhumiex ġusti u ma jipprovdux għal bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, għaliex il-valur lokatizju tal-fond huwa tassew iktar ogħli minn dak li huwa stabbilit permezz tal-liġi. Jgħidu li dan iwassal għal ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'l quddiem 'il-Kostituzzjoni'] u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali [minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni'] u tal-Artikolu 6 tiegħu. Ir-rikorrenti jsostnu li huma m'għandhomx rimedju effettiv *ai*

[1] Ara kopja tal-atti ta' dikjarazzjoni *causa mortis* rispettivi tal-20.01.06 u 27.06.17 *a fol.* 7 u 14 rispettivament.

termini ta' dan l-aħħar Artikolu, stante li huma ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum, u għalhekk qegħdin isofru min-nuqqas ta' *fair balance* bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem. Jgħidu li r-regolamenti ta' kontroll tal-kera jikkostitwixxu interferenza fid-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjetà tagħhom *ai termini* tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u li l-Kap. 69 kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u bl-Att X tal-2009, jikser id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom u anki dawk konvenzjonali, sabiex b'hekk il-liġi għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali. Ir-rikorrenti jsostnu li fil-każ odjern m'hemmx *'fair balance'* jew *'a reasonable relation of proportionality'*. Jgħidu li bla dubju, huma qegħdin isofru minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u għalhekk għandhom jingħataw kumpens kemm pekunjarju u anki mhux pekunjarju sodisfaċenti għall-ksur lamentat. Għaldaqstant, huma qegħdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex tiddikjara u tiddeċiedi li bit-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69 u tal-Att X tal-2009, u anki tal-liġijiet l-oħra viġenti, l-intimat Briffa qiegħed jingħata dritt ta' rilokazzjoni fuq il-fond bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti *inter alia* mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Jgħidu li għal dawk ir-raġunijiet kollha mfissra fir-rikors tagħhom u dawk li jistgħu jirriżultaw waqt it-trattazzjoni tal-proċeduri odjerni, huma għandhom jingħataw ir-rimedji kollha li din il-Qorti jidhrilha li huma xierqa. Jitolbu sabiex il-Qorti tiddikjara u tiddeċiedi wkoll li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens għad-danni sofferti minnhom b'riżultat tat-tħaddim tal-imsemmija disposizzjonijiet, għaliex dawn ma ħallewx lok għal bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tar-rikorrenti peress li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-fond. Għalhekk jitolbu sabiex din il-Qorti

tillikwida l-kumpens u danni sofferti minnhom, u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex iħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati, bl-imgħax mid-data tal-preżentata tar-risposta.

5. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi s-segwenti: preliminarjament (a) ir-rikorrenti għandhom iressqu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond u anki prova li l-kirja hija tassew imħarsa mill-Kap. 69, flimkien ma' indikazzjoni ċara ta' meta din ġiet konċessa; (b) ir-rikorrenti għandhom jindikaw b'mod ċar liema huma d-disposizzjonijiet tal-liġi li qegħdin iwasslu għall-allegat leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom, u anki liema huma d-drittijiet fundamentali li qegħdin jallegaw li ġew leżi; fil-mertu (ċ) safejn l-ilment jirrigwarda l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa magħruf li skont il-proviso tiegħu l-Istat għandu kull jedd li jagħmel dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess ġenerali, u hawnhekk huwa magħruf li d-diskrezzjoni tal-Istat hija wiesgħa tassew sabiex jiddentifika dak li huwa meħtieġ fl-interess ġenerali, u sabiex jipprovdi għal dawk il-miżuri neċessarji għall-ħarsien tal-interess ġenerali, filwaqt li l-Qorti m'għandhiex tikkunsidra ż-żmien qabel it-30 ta' April, 1987; (d) ma kien hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni stante li fil-każ odjern kien hemm biss kontroll tal-użu tal-fond fil-parametri ta' dak li huwa permess mill-Konvenzjoni; (e) l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' dawk li huma l-ħtiġijiet tas-soċjetà u fl-għażla tal-miżuri neċessarji sabiex jiġu kkunsidrati dawk il-ħtiġijiet, partikolarment l-imsemmija miżuri li jrażżnu l-użu tal-proprjetà; (f) il-Qorti m'għandhiex tapprezza l-liġijiet attakkati fil-kuntest ta' spekulazzjoni ta' proprjetà, iżda mill-aspett ta' proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż, u fid-dawl tal-obbligu tal-Istat li jiżgura li kulħadd ikollu akkomodazzjoni xierqa; (ġ) bid-dħul fis-seħħ tal-emendi tal-Att X tal-2009, il-

kera li r-rikorrenti huma ntitolati li jirċievu bdiet togħla kull tliet snin *ai termini* tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, u għalhekk il-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet mill-bidu tal-kirja; (g) ir-rikorrenti ma jistgħux iktar jilmentaw dwar l-awment tal-kera wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, għaliex mill-1 ta' Ġunju, 2021, permezz tal-artikolu 4A tal-Kap. 69, huma għandhom id-dritt li jitolbu lill-Bord sabiex il-kera annwali tiżdied għal ammont li ma jaqbiżx it-2% tal-valur fis-suq ħieles tal-fond bħala wieħed residenzjali kif stabbilit fl-1 ta' Jannar tas-sena li fiha huma jressqu t-talba tagħhom, u din iż-żieda żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin, partikolarment meta hemm għanijiet leġittimi li jittieħdu fl-interess pubbliku bħal ma huwa fil-każ odjern, fejn il-kumpens dovut lis-sid huwa inqas mill-valur sħiħ tas-suq, u filfatt ir-rikorrenti ntavolaw proċeduri quddiem il-Bord fl-ismijiet **Maria Grazia sive Grace Cini *vs.* Emmanuel Briffa et, Rik. nru. 1003/2021NB** sabiex il-kera tiġi awmentata; (għ) ir-rikorrenti kellhom rimedji ordinarji sabiex jikkawtelaw il-pożizzjoni tagħhom, anki permezz ta' talba għall-iżgumbrament tal-inkwilin, anki għaliex skont dak li ddikjaraw, l-intimat Briffa qatt ma ħallas il-kera skont id-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, u għalhekk huwa m'għandux ibati konsegwenzi għan-nuqqas tagħhom; (ħ) ġaladarba ma seħħ l-ebda ksur konvenzjonali, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda; (h) jekk imbagħad il-Qorti jidhrilha li seħħ ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, il-kumpens stabbilit minnha għandu juri li l-interferenza hija ġustifikata minħabba raġunijiet ta' interess pubbliku, m'hemm l-ebda ċertezza li r-rikorrenti kien ser jirnexxielhom iżommu l-fond mikri lil terzi f'kull ħin, il-kera kienet ser tkun suġġetta għat-taxxa u r-rikorrenti dejjem irċevew xi kera mingħand l-inkwilin; (i) għandu jkun hemm tnaqqis addizzjonali fil-kumpens jekk jirriżulta li r-rikorrenti setgħu jeżawrixxu ruħhom mir-rimedji ordinarji tal-liġi billi jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilin; (ie) għal dak li jirrigwarda d-danni morali, għandu jitqies il-fatt li r-rikorrenti għamlu

żmien twil ma jfittxux rimedju, u dan juri kemm fil-fatt huma ma ħassewx wisq il-ksur tad-drittijiet tagħhom; (j) kwalunkwe kumpens dovut lir-rikorrenti għandu jkun ristrett għall-perijodu li fih huma kellhom id-dritt li jipperċepixxu l-kera, u dan meħud in konsiderazzjoni l-ishma rispettivi tagħhom fil-proprjetà sal-perijodu li jagħlaq fl-1 ta' Ġunju, 2021; (k) salv eċċezzjonijiet oħra.

6. L-intimat Briffa jeċepixxi s-segwenti: (a) it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u għandhom jiġu miċħuda għar-raġunijiet li jsegwu; (b) huwa dejjem ħares l-obbligi tiegħu skont il-liġi, u għaldaqstant m'għandux ibati konsegwenzi, u lanqas m'għandu jiġi kkundannat li huwa responsabbli għad-danni, jew li għandu jiżgombra mill-fond fejn b'hekk ikun tilef l-unika residenza tiegħu; (ċ) huwa għamel diversi xogħlijiet u benefikati fil-fond, u l-Qorti għandha wkoll tikkunsidra dan meta ssir stima tiegħu; (d) huwa jgawdi d-drittijiet fuq il-fond permezz ta' titolu ta' lokazzjoni skont il-liġi u fl-ammont ta' kera stabbilita mil-liġi, u għaldaqstant huwa mhux qed jippreġudika d-drittijiet tar-rikorrenti; (e) għalhekk huwa m'għandu jsofri l-ebda konsegwenza; (f) huwa m'għamel l-ebda liġijiet, u għaldaqstant m'għandux jinstab ħati ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti jew ibati konsegwenzi; (ġ) huwa ma kiser l-ebda drittijiet u libertajiet fundamentali tal-bniedem u l-Kostituzzjoni, għaliex il-kera li huwa jħallas hija skont il-liġi u hija waħda raġonevoli meħud in konsiderazzjoni l-fond in kwistjoni; (g) l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli stante d-disposizzjonijiet tas-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni; (għ) fi kwalunkwe każ l-artikolu 37 huwa applikabbli biss fejn hemm teħid forżuz tal-proprjetà, u fil-każ odjern ma sar l-ebda żvestiment stante li r-rikorrenti ma tilfux id-drittijiet kollha tagħhom fuq il-fond; (ħ) safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, il-proviso tiegħu jagħti l-jedd lill-Istat li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa sabiex

jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess ġenerali, u anki skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, hawnhekk l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika dak li huwa meħtieġ u x'miżuri għandhom jittieħdu; (h) l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ma jagħti l-ebda dritt li wieħed għandu jirċievi profitt; (i) f'ċirkostanzi bħal dawk odjerni fejn hemm interess ġenerali leġittimu, wieħed ma jistax ipoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak li wieħed għandu jħallas f'kuntest ta' akkomodazzjoni soċjali; (ie) it-tnaqqis fil-kera dovuta lis-sid huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jipprovdi għal miżuri soċjali permezz tal-liġi, u jekk il-kera tas-suq kellha titħallas minn kulħadd, dan kien ser iwassal sabiex bosta familji jitgħabbew b'piżijiet li ma jistgħux iġorru; (j) ir-rimedju ma jistax ikun dak li permezz tiegħu jitneħħew l-artikoli tal-Kap. 69 jew dawk tal-Att X tal-2009, jew permezz tal-iżgumbrament tal-inkwilin, għaliex ma jistax wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija, u mbagħad jinnewtralizzahom billi jneħħi l-applikazzjoni tagħhom permezz tal-iżgumbrament; (k) ma kien hemm l-ebda ċertezza li l-fond kien ser jibqa' mikri fis-suq liberu matul iż-żmien kollu, u dan għandu jittieħed in konsiderazzjoni jekk il-Qorti tordna kumpens u tillikwida d-danni skont il-liġi kif mitluba mir-rikorrenti; (l) l-emendi li ġew ippromulgati permezz tal-Att tal-2009, daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippubblikata *White Paper* f'Ġunju 2008, u dan juri kif l-imsemmija emendi ma sarux b'mod superfluwu; (m) il-fond inkera bi qbil bejn ir-rikorrenti u l-inkwilin, u għalhekk mingħajr l-ebda impożizzjoni fuq dawk tal-ewwel, u fejn ma tirriżulta l-ebda theddida imminenti u attwali li ġegħlithom jagħtu l-fond b'kiri; (n) il-fond jikkostitwixxi l-unika residenza tiegħu u huwa għandu ċerta età, u għandu jkollu serħan tal-moħħ li mhux ser jiġi żgumbrat minn daru li huwa ilu jokkupa għal dawn l-aħħar bosta snin, sabiex b'hekk għandha tittieħed in konsiderazzjoni t-tbatija li jista' isofri hu, hija ikbar minn dik li jistgħu jsofru r-rikorrenti; (o) jekk

hemm xi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, dan huwa fil-konfront tiegħu li qed jiġi pperikolat fl-aspettattiva leġittima tiegħu li jkompli jikri l-fond bla xkiel inġust u kontra l-liġi, anki fejn huwa m'għandux mezzi għal akkomodazzjoni alternattiva; (p) għandu jkun l-Istat li jerfa' ir-responsabbiltà tal-piż finanzjarju ta' liġi li għamel l-Istat u mhux hu; (p) salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Provi u riżultanzi

7. Flimkien mar-rikors promotur, ir-rikorrenti esebew kopja tal-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* magħmul fl-20 ta' Jannar, 2006, quddiem in-Nutar Herbert Cassar, tal-wirt ta' missier ir-rikorrenti Grace Cini, jiġifieri Joseph Fava li miet fil-21 ta' Lulju, 2005[2], kopja tal-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* magħmul fis-27 ta' Ġunju, 2017, quddiem in-Nutar Adriana Vella, tal-wirt ta' omm ir-rikorrenti Grace Cini, jiġifieri Maria Assunta née Mangion li mietet fl-4 ta' Jannar, 2017[3], u kopja ta' tliet irċevuti ta' kera.[4]

8. Waqt l-udjenza tat-13 ta' Mejju, 2022, xehdet **Jennifer Sammut**, prodotta mir-rikorrenti. Iddikjarat li hija kienet it-tifla tar-rikorrenti li tagħhom kellha prokura. Spjegat kif in-nanniet tagħhom kellhom bosta proprjetajiet li nqassmu bejn il-ħdax-il wild tagħhom wara l-mewt tagħhom, u ommha kien messha l-fond in kwistjoni. Qalet li wara l-mewt tan-nanna tagħha fl-2017, il-kera kienet ta' €170, u din bdiet tirċeviha ommha. Irrilevat li l-intimat Briffa ilu jgħix fil-fond wisq probabbli għal iktar minn tletin sena, u l-kera kienet dejjem baqgħet l-istess, fejn anki kellha titnaqqas it-taxxa bil-15%. Ikkonfermat li l-firem fuq il-kopji tal-irċevuti esebiti kienu ta' ommha u ta' missierha. Filwaqt li

[2] *A fol.* 7.
[3] *Supra.*
[4] *A fol.* 21.

r-rikorrenti ippreżentaw rendikont tat-taxxa, spjegat li ommha u missierha kienu jgħixu fuq il-pensjoni li kien jirċievi r-rikorrent u kien għalhekk li saru l-proċeduri odjerni sabiex ikunu jistgħu jgħixu aħjar. Huma kienu wkoll intavolaw proċeduri quddiem il-Bord, u dawn ma kienux intemmu. Qalet li meta saret l-istima tal-fond għall-fini tal-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis,* il-Perit Gatt kien tah valur ta' €180,000. Waqt l-istess udjenza, ir-rikorrenti ppreżentaw nota, flimkien ma' kopja ta' tliet irċevuti ta' kera[5], kopja tal-formola tat-taxxa li turi tnaqqis bil-15% fuq il-kera mħallsa[6], u kopja ta' rendikont maħruġ mid-Dipartiment tas-Sigurtà Soċjali.[7]

9. Waqt l-udjenza tad-9 ta' Novembru, 2022, l-intimat **Emanuel Briffa** ppreżenta l-affidavit tiegħu[8] u xehed ukoll prodott in kontro-eżami mir-rikorrenti u mill-intimat Avukat tal-Istat. Fl-affidavit tiegħu, l-intimat Briffa rrileva li huwa kien twieled Ħal Għaxaq u mal-familja tiegħu huwa kien mar joqgħod Ħaż-Żabbar. Imbagħad fis-sena 1966, hu u martu Maria Briffa née Micallef kien krew il-fond in kwistjoni, u baqgħu jgħixu hemm flimkien maż-żewġt itfal tagħhom li llum kien telqu mid-dar, filwaqt li l-mara tiegħu ġiet nieqsa fid-19 ta' Lulju, 2020, fl-età ta' 73 sena u minn dakinhar il-kera daret għal fuqu. Iddikjara li l-fond minn dejjem kien l-unika residenza tiegħu, u huma dejjem ħadu ħsiebu mill-ftit li hu kien jaqla'. Illum il-manutenzjoni tiegħu kien jagħmlu huwa stess, jew iqabbad nies intiżi fix-xogħol sabiex il-fond jibqa' dejjem f'kundizzjoni tajba. Spjega kif huwa ta' spiss għamel manutenzjoni tal-bejt, tibjid u anki dak neċessarju. Irrileva li huwa kien biddel il-kamra tal-banju, il-kċina, żewġt ikmamar tas-sodda u anki l-kamra ta' fuq il-bejt. Qal li min-naħa tagħhom is-sidien dejjem baqgħu jaċċettaw il-kera sallum. Iddikjara li jekk huwa

[5] Dok. MG 1 *a fol.* 44.
[6] Dok. MG2 *a fol.* 45.
[7] Dok. MG3 *a fol.* 46.
[8] Dok. EB1 *a fol.* 64.

jiġi mġiegħel jitlaq mill-fond, huwa ma kellux il-kapital neċessarju sabiex ikun jista' jixtri residenza oħra. In kontro-eżami, l-intimat Briffa qal li meta huwa kien daħal fil-fond mal-bidu tal-kirja, dan kien fi stat ħażin qiesu razzett, u spjega d-diversi xogħlijiet li huwa kien għamel fih. Iddikjara li meta huwa daħal fil-fond, dan kien għall-ħabta tal-1966, u l-kera kienet ta' Lm175 fis-sena, u din baqgħet l-istess matul iż-żmien mingħajr ma saret talba għall-awment mingħand is-sidien. In kontro-eżami ddikjara li l-aħħar kera mħallsa kienet fl-ammont ta' €175. Ikkonferma li huwa ma kienx talab il-permess tas-sidien qabel m'għamel ix-xogħlijiet suriferiti, u meta saqsa lir-rikorrent sabiex iħallas għall-ispejjeż dan ma kienx aċċetta. Spjega li huwa lanqas kamra tal-banju, *toilet* u kċina ma kellu fil-fond. L-intimat ippreżenta l-affidavit tiegħu waqt l-istess udjenza.

10. Waqt l-udjenza tat-2 ta' Diċembru, 2022, l-intimat Briffa esebixxa nota flimkien ma' kopja tal-ktieb tal-kera mis-sena 2017 sa l-2022.[9]

11. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Konrad Xuereb** ippreżenta r-rapport tiegħu[10] fil-11 ta' Novembru, 2022. Wara li ddikjara li huwa kien aċċeda fil-fond fit-8 ta' Ottubru, 2022, għadda sabiex iddeskriva kif inhu mqassam il-fond. Imbagħad għadda sabiex spjega l-metodu ta' valutazzjoni addottat minnu, li huwa dak komparattiv, fejn qal li huwa għamel ukoll riferiment għall-*Appraisal and Valuation Manual* kif ippubblikat mir-*Royal Institute of Chartered Surveyors*, għad-dokument intestat *Valuation Standards for Accredited Valuers* ippubblikat mill-Kamra tal-Periti fl-2012, u għad-dokument intestat *Consolidated Document on Property Valuation* ippubblikat fl-2017 mill-Awtorità tal-Artijiet. B'hekk qal li hu kien wasal għall-valur ta' €220,000, u wara li għamel riferiment għall-*Property Price Index* ippubblikat mill-Bank Ċentrali ta' Malta

[9] *A fol.* 67.
[10] *A fol.* 73 *et seq.*

sabiex jiġi stabbilit il-valur tal-fond kull tliet snin bejn l-1 ta' Awwissu, 1987, sas-7 ta' Marzu, 2022, liema valur imbagħad qal li ġie applikat sabiex b'hekk ġie stabbilit il-valur lokatizju tal-fond f'intervali ta' tliet snin kull wieħed.

Konsiderazzjonijiet legali

12. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari ssollevati mill-intimat Avukat tal-Istat. Fit-tieni eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond, tal-kirja allegata, anki meta din ġiet konċessa, u li l-imsemmija kirja hija regolata permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jaċċetta li r-rikorrenti Grace Cini hija sid il-fond permezz tal-legat li ġie mħolli lilha mill-ġenituri tagħha, u jgħid li għalkemm żewġha mhuwiex sid il-fond, huwa għandu interess fil-proċeduri odjerni minħabba l-komunjoni tal-akkwisti eżistenti bejnu u l-mara tiegħu r-rikorrenti Grace Cini. B'hekk jiddikjara li huwa mhux ser jinsisti iktar fuq din l-eċċezzjoni tiegħu. L-istess jgħid fir-rigward tan-natura tal-kirja. Jirrileva li skont l-affidavit tal-intimat Briffa dan kien jgħix fil-fond flimkien ma' martu sa mis-sena 1966, u għalhekk jidher li l-kirja tal-istess fond bdiet qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, u hija mħarsa mill-Kap. 69. Għalhekk, filwaqt li l-Qorti ma tistax tonqos milli tikkunsidra li hija tinsab sodisfatta mill-provi kif inhu l-intimat Avukat tal-Istat, tgħid li m'hemmx lok li tistħarreġ dawn il-kwistjonijiet.

13. Permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li r-rikorrenti għandhom jindikaw b'mod ċar liema huma dawk id-disposizzjonijiet tal-liġi li allegatament qegħdin jiksru d-drittijiet fundamentali tagħhom, u dan għaliex huma qegħdin biss jirrilevaw b'mod vag li dan sar *"bl-*

operazzjonijiet tal-Liġi viġenti". Il-Qorti tikkunsidra li fir-rikors promotur tagħhom, ir-rikorrenti mhux biss jagħmlu ċar l-ilment tagħhom x'inhu, b'mod li huwa għalhekk ċar liema huma d-disposizzjonijiet tal-liġi allegatament leżivi tad-drittijiet tagħhom, iżda jagħmlu riferiment partikolari wkoll għall-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili u l-emendi li ġew fis-seħħ permezz tal-Att XXXI tal-1995 u tal-Att X tal-2009. Għaldaqstant ma ssibx din l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat ġustifikata, u tiċħadha.

14. It-tielet eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat ukoll tirrigwarda l-allegata nuqqas ta' kjarezza min-naħa tar-rikorrenti meta huma jispjegaw liema huma d-drittijiet fundamentali tagħhom li ġew leżi. Iżda fl-istess nifs l-intimat Avukat tal-Istat jgħid li ġaladarba r-rikorrenti qegħdin biss jagħmlu riferiment għall-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, hu ser jillimita r-risposta tiegħu għal dawn id-disposizzjonijiet. Filwaqt li l-Qorti tagħraf li sewwa qiegħed jargumenta l-intimat Avukat tal-Istat, tgħid li hija wkoll ser tikkunsidra biss l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u għalhekk ma ssib l-ebda raġuni għaliex għandha tikkunsidra din l-eċċezzjoni ulterjorment.

15. Il-Qorti tirrileva li l-intimat Briffa permezz tas-seba', it-tmien u d-disa' eċċezzjoni qiegħed jissolleva kwistjonijiet li jirrigwardaw allegat ksur tal-Kostituzzjoni, iżda tgħid li r-rikorrenti hawnhekk mhumiex qegħdin isejsu t-talbiet tagħhom fuq ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif imħarsa mill-Kostituzzjoni, għalkemm tassew huma jagħmlu riferiment għaliha fil-premessi tagħhom. Għaldaqstant din il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ta' dawn l-eċċezzjonijiet.

16. Il-Qorti issa ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet l-oħra tal-intimat l-Avukat tal-Istat u tal-intimat Briffa, dan hekk kif jolqtu l-ilment prinċipali tar-

rikorrenti. Kif ġie kkonstatat minn din il-Qorti aktar 'l fuq, ir-rikorrenti qegħdin isostnu li permezz tat-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, dawk tal-Att X tal-2009 u tal-liġijiet viġenti, qegħdin jagħtu lill-intimat Briffa dritt ta' rilokazzjoni tal-fond bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, kif protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

17. Fil-każ odjern jirriżulta li l-fond in kwistjoni kien ġie għand ir-rikorrenti Maria Grazia sive Grace Cini mill-wirt tal-ġenituri tagħha, kif soġġett għall-kirja li kienet saret madwar is-sena 1966 u regolata mil-liġi applikabbli qabel l-emendi li ġew fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 1995. Il-Qorti tgħid li hawnhekk l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali għandu jiġi applikat għall-każ odjern, sabiex b'hekk għandha wkoll tikkunsidra l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali fil-konfront tal-antekawża tal-imsemmija rikorrenti, stante li jirriżulta mill-atti ta' dikjarazzjoni *causa mortis* li r-rikorrenti Maria Grazia sive Grace Cini hija eredi universali tal-ġenituri tagħha, u dan filwaqt li għandu jittieħed in konsiderazzjoni dak li jiddisponi għalih l-artikolu 7 tal-Kap. 319.

18. Din il-Qorti tikkonsidra li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi kif ġej:

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

19. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem (minn issa 'il quddiem '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' jitqis 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.[11]

20. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kif emendat minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhux 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 socjali 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 jintleħaq ukoll fis-settur tal-akkomodazzjoni soċjali. Madankollu tgħid li din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawnhekk il-Qorti għalhekk tirrileva li 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 liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

21. Fil-każ **James and Others v. UK**[12], il-Qorti Ewropea spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

> *"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*

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

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".[13]

22. Din is-silta tispjega dak l-eżerċizzju li għandha tagħmel il-Qorti fl-investigazzjoni tagħha tal-allegat ilment ta' ksur tad-drittijiet fundamentali ta' tgawdija ta' proprjetà:

"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, *cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see* immobiliare Saffi v. Italy, *[GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and* Broniowski, *cited above, §151)."*[14]

23. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valur lokatizju annwali ta' €721 mogħti mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tiegħu applikabbli għas-sena 1987, li hija s-sena rilevanti sabiex jitqiesu t-talbiet tar-rikorrent fil-każ odjern, u anki l-valur lokatizju ta' €7,517 fis-sena 2021 meta daħlu fis-seħħ l-emendi għall-Kap. 69 permezz tal-Att XXIV tal-2021, u meħuda in konsiderazzjoni wkoll (a) il-kera miżera perċepita mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom minkejja l-awmenti minimi li

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

[14] **Bradshaw and Others v. Malta** *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, **Zammit and Attard Cassar v. Malta**, deċiża fit-30.07.2015.

pprovdew għalihom l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, u li bl-ebda mod raġonevoli ma jista' jingħad li dawn ammeljoraw l-pożizzjoni tas-sid; u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifika għaliex il-każ odjern kien jimmerita l-indħil tal-Istat, saħansitra fi sfond fejn il-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. Tikkonsidra li għalkemm jista' jirriżulta li l-inkwilin mhux f'qagħda finanzjarja li jwettaq l-obbligi tiegħu tal-ħlas skont il-valuri lokatizji mogħtija fir-rapport peritali, tgħid li fil-każ odjern l-Istat tefa' il-piż tal-akkomodazzjoni soċjali għal kollox fuq spallejn is-sid mingħajr l-ebda ġustifikazzjoni għal dan. Tqis wkoll li r-rikorrenti għadhom sallum fi stat ta' inċertezza dwar meta ser jieħdu lura l-pussess tal-fond proprjetà tagħhom. Fil-każ **Cassar v. Malta**[15] il-Qorti Ewropea kkonkludiet li *"it is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property".* Il-Qorti għalhekk tagħraf li d-drittijiet tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħhom, ġew limitati sew permezz tal-liġijiet tal-kera. Kif irrilevat din il-Qorti hawn fuq, ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni fil-każ odjern għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin ta' dawn id-drittijiet. Tasal biex saħansitra tgħid li ma tista' tikkonstata l-ebda għan leġittimu għal tali ndħil fil-każ odjern. Il-Qorti għalhekk qegħda tagħraf sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom ġew kostretti li jġorru waħedhom mingħajr l-ebda għajnuna tal-Istat, piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll huma ġarrbu ksur tal-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom. F'dan il-kuntest il-Qorti tgħid li jirriżulta biċ-ċar li l-antekawża tar-

[15] App. 50570/13, deċiża fit-30.01.2018.

rikorrenti ma setgħux jaħarbu l-effetti tal-liġijiet tal-kera ġaladarba huma kienu għażlu li l-fond għandu jservi bħala sors ta' introjtu għalihom. Hawnhekk l-intimat Briffa għandu raġun meta permezz tas-sbatax-il eċċezzjoni tiegħu jirrileva li ma kien hemm xejn li ġiegħel lir-rikorrenti, jew proprju l-antekawża tagħhom, li jikru l-fond in kwistjoni, iżda kif appena rilevat minnha, huma ċertament kellhom kull dritt li jiddeċiedu li l-fond kellu jintuża għal introjtu ulterjuri, aktar u aktar fejn jirriżulta li huma kellhom ħdax-il wild. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni m'għandhiex tintlaqa'. Barra minn hekk, huma ma setgħux jobsru li s-suq lokatizju maż-żmien kien ser jara valuri daqstant qawwija, li saħansitra dak li kellu jitħallas f'sena mill-inkwilin ma kienx ser ikun biżżejjed fis-suq ħieles għall-kera ta' xahar.

24. F'dan l-istadju l-Qorti tirrileva li jkun utli u xieraq li jsir riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ewropea fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Ghigo v. Malta**[16], fejn inkiteb illi:

> *"67. As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, Mellacher and Others, cited above, §45).*
>
> *68. Moreover, in situations where the operation of the rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see,* mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §223).*

[16] 26.09.2006.

> *69. In the present case, having regard to the extremely low amount of the rental value fixed by the Land Valuation Officer, to the fact that the applicant's premises have been requisitioned for more than twenty-two years, as well as to the abovementioned restrictions of the landlord's rights, the Court finds that a disproportionate and excessive burden has been imposed on the applicant. The latter had been requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr G and his family (see,* mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §225). It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property."*

25. Il-Qorti għandha tqis jekk teżistix protezzjoni, inkluż dik proċedurali, sabiex tassigura ruħha li l-operat tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji tas-sid humiex ta' natura arbitrarja jew saħansitra jagħtux lok għall-inċertezza. Għalhekk il-Qorti Ewropea qieset ukoll il-funzjoni tal-Bord Li Jirregola l-Kera, fattur ieħor ferm importanti fis-sejbien ta' leżjoni, fejn sabet li filwaqt li dan il-Bord seta' offra l-protezzjoni proċedurali adegwata sabiex iħares l-operat tas-sistema ta' kontroll, dan m'għandu l-ebda effett utli għar-rikorrenti appellanti:

> *"61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see, mutatis mutandis, see Amato Gauci, cited above, § 62 and Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, mutatis mutandis, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014)."*[17]

26. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, il-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħhom kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ġew leżi fis-snin qabel id-data rilevanti. Hawn iżżid tgħid li huwa għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi

[17] Cassar v. Malta, *Supra.*

biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, u dan filwaqt li tagħraf li sempliċi dikjarazzjoni ta' ksur ma tistax tkun rimedju suffiċjenti fejn il-leżjoni pperdurat diversi snin.

27. F'sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[18], 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 fundamentali 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 ....".*

28. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[19], 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."*

29. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[20] il-Qorti Kostituzzjonali rritjeniet illi,

[18] 29.04.2016.
[19] 27.06.2019.
[20] 30.09.2016.

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

30. Għalhekk il-Qorti qegħda tieħu in konsiderazzjoni (a) li l-ammont ta' kera li r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom setgħu pperċepew li kieku l-fond kien mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ huwa ferm akbar minn dak attwalment ipperċepit, tant hu hekk li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-kiri bejn l-1 ta' Mejju, 1987, u l-28 ta' Mejju, 2021, id-dħul li kienu jirċievu l-antekawża tar-rikorrenti kien ikun ta' madwar €**83,636**[21] u dak li kienu jirċievu r-rikorrenti kien ikun komplessivament ta' madwar **€26,187**[22]; (b) li l-valur tiegħu kif sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħhom, u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet, u għaldaqstant tikkonsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u anki tal-antekawża tagħhom li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat. Il-Qorti tagħraf li l-intimat Briffa hawnhekk m'għandux jinżamm responsabbli bl-ebda mod għal dan għaliex il-leżjoni ma seħħitx riżultat ta' xi għemil tiegħu, iżda riżultat tal-promulgazzjoni ta' liġijiet li ražżnu sostanzjalment id-drittijiet tas-sidien ta' proprjetajiet mikrija b'mod li maż-żmien ma baqax ġustifikat. Għaldaqstant hija qegħda tilqa' it-tieni, ir-raba', il-ħames u s-sitt eċċezzjonijiet tiegħu.

31. Kif diġà kellha l-opportunità li tteni din il-Qorti, id-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

[21] Bejn l-01.05.87 li hija d-data rilevanti u l-04.01.17 meta miet l-aħħar ġenitur, jiġifieri l-omm, tar-rikorrenti Maria Grazia sive Grace Cini: 01.05.87-31.12.87: €721/12x8=€480; 1988-1989: €721x2=€1,442; 1990-1992: €1,062x3=€3,186; 1993-1995: €1,409x3=€4,227; 1996-1998: €1,970x3: €5,910; 1999-2001: €2,314x3=€6,942; 2002-2004: €2,829x3=€8,487; 2005-2007: €4,311x3=€12,933; 2008-2010: €4,392x3=€13,176; 2011-2013: €4,272x3=€12,816; 2014-2016: €4,679x3=€14,037. B'kollox €83,636.

[22] 2017-2019: €6,119x3=€18,357; 2020: €7,517; 01.01.21-28.05.21: €7,517/12x5=€313. B'kollox: €26,187.

għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna, tenut kont tal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi. 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.

32. Fil-każ odjern għajr għall-fatt li kien hemm telf sostanzjali fil-kera li setgħet ġiet ipperċepita, ma jirriżultawx danni pekunjarji oħra li jistgħu jiġu faċilment komputati. Iżda hawnhekk din il-Qorti għandha tgħid li fil-likwidazzjoni tal-imsemmija danni, hija qegħda tieħu wkoll in konsiderazzjoni d-diversi punti sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat fil-ħdax u fit-tlettax-il eċċezzjoni tiegħu, iżda mhux il-punt imressaq permezz tal-eċċezzjoni sussegwenti għaliex m'hemm l-ebda ċertezza li azzjoni quddiem il-Bord għall-iżgumbrament kienet ser tirnexxi. Għalhekk tqis partikolarment (a) li m'hemm l-ebda ċertezza li s-sid kien ser jirnexxielu jżomm il-fond mikri lil terzi f'kull ħin u dan skont il-valuri stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju; (b) it-taxxa li setgħet tkun dovuta minn żmien għal żmien fuq il-kirja stmata; u (ċ) il-kera li r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom irċevew matul iż-żmien sa mill-1987 mingħand l-inkwilin, u li tirriżulta fl-ammont ta' madwar €5,950.[23] Hawnhekk iżżid tgħid fir-rigward tat-tielet eċċezzjoni tal-intimat Briffa, li l-benefikati msemmija ċertament ikun ta każhom il-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport peritali tiegħu, iżda hija wkoll ma tistax tonqos milli tikkunsidra li skont ix-xhieda tiegħu li mhijiex kontestata, il-fond illum jinsab f'stat abitabbli minħabba d-diversi xogħlijiet li l-inkwilin għamel fih. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni tiegħu għandha tiġi milqugħa. Imbagħad il-Qorti tqis li għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, stante li l-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrent hija

[23] 1987-2021: €175x34= B'kollox <u>€5,950</u> (ara xhieda in kontro-eżami tal-intimat Briffa fejn il-Qorti tifhem li l-kera attwalment kienet €175 u mhux Lm175). Għalhekk 1987-2016: €175x29=€5,075/11=€461 (sehem ir-rikorrenti mill-eredità) u 2017-2022: €175x6=€1,050 (kirja sħiħa wara li r-rikorrenti Maria Grazia sive Grace Cini rċeviet il-fond sħiħ bħala legat sussegwenti għall-mewt tal-aħħar ġenitur)

konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u 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 inordinat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

33. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' għaxart elef seba' mija u sittin Euro (€10,760.00)[24] u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' sitt elf Euro (€6,000.00), għandhom ikunu kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħhom, dejjem meħud in konsiderazzjoni li r-rikorrenti Maria Grazia sive Grace Cini hija waħda mill-ħdax-il eredi tal-ġenituri tagħha, u li ommha baqgħet tgawdi l-użufrutt fuq is-sehem ta' żewġha fuq il-fond. Għal dak li jirrigwarda d-danni non-pekunjarji jew morali, il-Qorti tgħid li l-kwistjoni li l-intimat Avukat tal-Istat qiegħed jissolleva permezz tal-ħmistax-il eċċezzjoni, m'għandhiex ikollha effett fuq il-kwantum ta' dawn id-danni għaliex ir-rikorrenti kellhom kull dritt li jagħżlu meta jressqu t-talba tagħhom bħal dik odjerna quddiem din il-Qorti fid-dawl tal-fatt li l-liġi ma timponi l-ebda restrizzjoni jew kundizzjoni. Tgħid li dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti, kif ġustament jikkontendi l-intimat Briffa permezz tal-għoxrin eċċezzjoni tiegħu, iżda l-imgħax m'għandux jiddekorri mid-data tal-preżentata tar-rikors promotur kif qegħdin jitolbu r-rikorrenti, iżda mid-data ta' din is-sentenza.

34. Għal dak li jirrigwarda l-erbatax-il eċċezzjoni tal-intimat Briffa, il-Qorti tirrileva li r-rikorrenti mhumiex qegħdin jitolbuha sabiex tagħti ordni għall-iżgumbrament tiegħu, u lanqas li m'għandhomx jibqgħu japplikaw fil-konfront tiegħu d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u dawk tal-Att X tal-2009. Għaldaqstant

[24] €26,187+€7,603=€33,790-(€461-€1,050)=€32,279/3=€10,760.

hija qegħda tastjeni milli tieħu konjizzjoni ta' din l-eċċezzjoni, u anki tat-tmintax, u d-dsatax-il eċċezzjoni tiegħu.

Decide

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

1) **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tieni u tar-raba' eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt li tilqa' l-għaxar u t-tlettax-il eċċezzjoni tiegħu u tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**

2) **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tas-seba', tat-tmin, tad-disa', tal-erbatax, tat-tmintax u tad-dsatax-il eċċezzjoni tal-intimat Briffa, tilqa' it-tieni, it-tielet, ir-raba', il-ħames, is-sitt, il-ħmistax u l-għoxrin eċċezzjoni tiegħu, u tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu; u**

3) **Tilqa' it-talbiet kollha tar-rikorrenti u tiddikjara li permezz tat-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, dawk tal-Att X tal-2009, u anki dawk tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, u tal-liġijiet viġenti, qiegħed jingħata dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Briffa fuq il-fond sabiex b'hekk qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u għalhekk tiddikjara l-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għall-ħlas ta' kumpens għad-danni sofferti minnhom bħala riżultat tat-tħaddim tal-imsemmija disposizzjonijiet, billi ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini fejn il-kera ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-fond, u dan filwaqt li tillikwida l-kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji**

sofferti mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom, fis-somma komplessiva ta' sittax-il elf seba' mija u sittin Euro (€16,760), liema somma għandha titħallas mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti solidalment, bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

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

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu in kwantu għal sest (1/6) mir-rikorrenti, u in kwantu għar-rimanenti ħames sesti (5/6) mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur