PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **136/2022 AD**

MARIA BONNICI (KI 570859M)

CARMELINA GAUCI (KI 76665M)

PHILIP GRECH (KI 252757M)

VS

L-AVUKAT TAL-ISTAT
JOSEPH DESIRA (KI 491658M)

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 6 ta' Lulju 2023

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009, meqjusa fid-dawl tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Umani

(l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta), l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar it-tmienja (8) ta' Marzu 2022, **Maria Bonnici et** ippremettew:

   a. *Illi r-rikorrenti, ilkoll aħwa, ulied Giuseppe sive Joseph Grech u Filippa nee' Abela, huma l-propjetarji tal-fond Numru* ***184, gia 158[1], "Saint Philip Flats", Flat 5, f'Saint Helen Street, Tas-Sliema*** *liema fond jinsab mikri lil intimat Joseph Desira u ilu hekk jiddetjeni dan il-fond taħt titolu ta' kera sa mill-1984 sal-lum;*

   b. *Illi dan il-fond tħalla lir-rikorrenti b'dispożizzjoni testamentarja fi kwoti ndaqs bejniethom mingħand missierhom hekk kif indikat fit-testment datat it-2 ta' April 2002 ippublikat fl-atti tan-Nutar Joseph Vassallo Agius. Illi kopja tar-riċerki testamentarji flimkien mal-imsemmi testment qed jiġu hawn annessi u mmarkati bħala 'Dok. A'. Illi sussegwentement ir-rikorrenti kienu pproċedew sabiex wettqu d-dikjarazzjoni causa mortis wara l-mewt ta' missierhom nhar it-23 ta' Lulju 2008 li saret in atti tan-Nutar Mary sive Mariella Mizzi, kopja ta' liema qeda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala 'Dok. B';*

   c. *Illi dan il-fond kien idderiva għand missier ir-rikorrenti wara li kien tħalla lilu mingħand il-ġenituri tiegħu ossia Filippu Grech u Ludgarda nee' Debono li jiġu n-nanniet tar-rikorrenti. Illi dan kollu jinsab spjegat fl-att pubbliku ta' causa mortis u immisjoni fil-pussess datat it-13 ta' Ġunju 2007 li sar in atti tan-Nutar Mary sive Mariella Mizzi kopja ta' liema qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala 'Dok. Ċ';*

[1] Korrezzjoni awtorizzata permezz ta' digriet ta' din il-Qorti tal-24 ta' Jannar 2023

d. Illi l-intimat Joseph Desira għadu sal-ġurnata tal-lum qed jokkupa l-fond de quo, ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u qed iħallas ammont ta' kera miżeru ta` €487.33 kull sena, meta l-valur lokatizzju ta' dan il-fond fis-suq ħieles huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta liema dispożizzjonijiet ġew ftit li xejn emendati bl-Att X tal-2009;

e. Illi stante li l-fond de quo ma kienx wieħed dekontrollat (vide Dok. D) kien japplika l-'fair rent' a tenur tar-'Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance' (Ordinanza XVI tal-1944), ir-rikorrenti u l-antekawza tagħhom ma setgħu qatt jikru l-fond de quo skond ir-rati tas-suq li flimkien mal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta l-'fair rent' ma seta' qatt jeċċedi dak li kien hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ossija kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi ta' fond li kieku kien inkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awissu 1914;

f. Illi dan ifisser illi r-rikorrenti, kif ukoll l-antekawża tagħhom, ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni u jirċievu kera ġusta stante li bil-liġi dak li kienu jirċievu kien kera kif stipulat fil-1914 u baqa' hekk sal-lum;

g. Illi stante li l-kera baqgħat dejjem fissa fil-Liġi u ma setgħatx tinbidel minkejja li l-prezzijiet tal-kirjiet fis-suq ħieles dejjem għollew, dan wassal għal diskrepanza enormi bejn il-kera annwali tal-fond u r-redditu li l-istess fond kien iġib f'suq ħieles, din is-sitwazzjoni għalhekk qed tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dak tal-inkwilin;

h. Illi għalkemm daħal fis-seħħ l-Att X tal-2009 li kien intiż li jtaffi d-diskriminazzjoni u l-inġustizzji li l-liġijiet speċjali tal-kera kienu joħolqu versu s-sidien ta' proprjetà, din l-istess Liġi bl-ebda mod ma għenet lir-rikorrenti u bl-ebda mod ma laħqet dan l-iskop versu r-rikorrenti;

i. *Illi effettivament bis-sitwazzjoni leġislattiva preżenti, r-rikorrenti m'għandhomx speranza reali li qatt jiksbu l-pussess effettiv tal-fond jew redditu reali tal-istess fond tul ħajjithom, salv dak li hemm provvdut fil-liġi biex jieħdu lura l-pussess tal-fond [Art. 9 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta] u li in forza ta' liema r-rikorrenti qed jipproċedu għar-ripreza tal-istess appartament peress illi r-rikorrenti għandhom bżonn dan il-fond għall-abitazzjoni ta' membru tal-familja tagħhom, u l-kerrej, l-intimat Joseph Desira, għandu fond ieħor fejn joqgħod, anzi għandu blokk sħiħ ta' appartamenti [Rikors 183/2018MV fl-ismijiet "Maria Bonnici et -vs- Joseph Desira"]. Illi barra minn hekk ir-rikorrenti, kif ukoll l-antekawża tagħhom, ġew mqiegħda u mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma ngħataw kumpens xieraq u dan peress illi l-kera li tħallset u għadha qed titħallas bl-ebda mod ma hi qrib il-valur lokatizzju reali tal-fond de quo kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;*

j. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin Joseph Desira (ID 491658M) bid-disposizzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 ma huma xejn ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni;*

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

l. *Illi dan kollu ġia ġie determinat fil-kawżi <u>Amato Gauci vs Malta</u> nru. 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u <u>Lindheim and others vs Norway</u> nru. 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012 u <u>Zammit and</u>*

<u>Attard Cassar vs Malta</u> applikazzjoni nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015;

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

n. 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-drittijiet tas-sidien li jittermina l-kirja tal-inkwilin, jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (vide <u>Hutten-Czapska vs Poland</u> [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, <u>Bitto and Others vs Slovakia</u>, nru. 30255/09, § 101, 28 ta'Jannar 2014;

o. Illi din is-sitwazzjoni hija ukoll wkoll diskriminatorja sia ai termini tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea senjatamanet bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 għal kirjiet li daħlu fis-seħħ wara l-1 ta' Ġunju 1995;

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

ġew leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom u li għadhom qed isofru sal-ġurnata tal-lum;

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

3. Għaldaqstant, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex:

i. ***Tiddikjara** u **Tiddeċiedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola it-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet vigenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata inkwilin **Joseph Desira** tal-fond numru **184 gia 158**[2]**, "Saint Philip Flats", Flat 5, f'Saint Helen Street, Tas-Sliema** u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), f'Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u fl-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandhom jingħataw ir-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni;*

ii. ***Tiddikjara** u **Tiddeċiedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69, l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ bejn*

[2] Korrezzjoni awtorizzata permezz ta' digriet ta' din il-Qorti tal-24 ta' Jannar 2023

id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante illi l-kera pagabbli ma kinitx tirrifletti dik tas-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Liġi;

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

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

Bl-ispejjeż;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar il-ħdax (11) ta' Marzu 2022, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ħamis, wieħed u għoxrin (21) t'April 2022, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta datata sitta (6) t'April 2022, l-intimat **<u>Avukat tal-Istat</u>** eċċepixxa:

   a. *Illi din it-tweġiba qiegħda ssir b'ħarsien tad-digriet mogħti minn din l-Onorabbli Qorti nhar il-11 ta' Marzu 2022, li ġie notifikat lilu flimkien mar-rikors promotur nhar l-24 ta' Marzu 2022, bi żmien għoxrin (20) jum għar-risposta;*

   b. *Illi in suċċint, ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw illi l-Kap 69, l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni ndefinita lill-intimat Joseph Desira għall-fond t'abitazzjoni **158, 'Saint Philip Flats', Flat 5, Triq Santa Elena, Tas-Sliema**, u dan allegatament bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti fl-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem u fl-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni;*

c. *Illi l-intimat Avukat tal-Istat qiegħed jirrespinġi din l-allegazzjoni u l-pretensjonijiet marbutin magħha stante illi tali allegazzjoni hija infondata fil-fatt u fid-dritt. Fil-frattemp, qiegħed iressaq dawn l-eċċezzjonijiet li ġejjin b'rabta mal-ilment sopraċitat;*

d. *Illi fl-ewwel lok, huwa xieraq illi r-rikorrenti jippreżentaw* ***prova tal-ftehim tal-kirja*** *li qed jiġi attakkat b'din il-kawża, sabiex jiġi stabbilit* <u>*meta bdiet il-kirja*</u> *u jiġi ppruvat ukoll illi l-intimat Joseph Desira tabilħaqq igawdi minn kirja li tiġġedded skond il-Kap 69 tal-Liġijiet tal-Malta;*

e. *Illi fil-mertu, ir-rikorrenti jilmentaw minn allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali kif sanċiti* <u>***fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll***</u> *tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta). Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-esponenti jirrileva illi skond il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi l-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' fl-interess ġenerali. Huwa prinċipju ben stabbilit illi l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex: jidentifika x'inhu meħtieġ, joħloq bilanċ, u jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ġid komuni. L-esponenti jirrileva li skond l-artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ladarba l-ilment jirreferi allegatament għal ksur tal-Ewwel Protokoll fuq imsemmi, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tieħu konjizzjoni taż-żmien antecedente t-30 t'April 1987;*

f. *Illi safejn ir-rikorrenti qegħdin jalludu għal vjolazzjoni taħt* <u>***l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta***</u>*, l-esponent jirrileva illi fil-każ in eżami ma jokkorrux l-estremi ta' dan il-provvediment. Hawn non si tratta ta' teħid forzuż tal-fond de quo jew ta' jedd fuqu, iżda limitazzjoni mill-Istat tal-użu tal-istess proprjeta' mis-sidien, li kif spjegat aktar 'il fuq f'dina r-risposta, l-Istat għandu l-jedd li jagħmel, sabiex jassigura li l-ebda ċittadin ma jispiċċa mingħajr saqaf fuq rasu;*

g. *Illi inoltre, sakemm ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw it-tħaddim tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta fuq is-saħħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, it-talba tar-rikorrent hija rreċevibbli fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni stante illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie promulgat u kien fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962. Di piu, l-artikolu 37(2)(f) jipprovdi illi 'ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma għandha tinftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta' – bħala inċidentali għal kirja'. Għaldaqstant,* ***il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma jistax ikun soġġett għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta****;*

h. *Illi* ***bid-dħul tal-emendi tal-Att X tal-2009****, l-ammont tal-kera li s-sid jirċievi beda jogħla kull tliet (3) snin skont l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Isegwi għalhekk li l-emendi inkwistjoni semmai immiljoraw il-pożizzjoni tar-rikorrenti u għalhekk l-ilment dwar sproporzjon bejn il-valur tas-suq u l-valur tal-kera u l-lanjanza mressqa minnhom dwar ksur tad-drittijiet tagħhom, ma treġix;*

i. *Illi* ***bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021*** *mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, senjatament bl-introduzzjoni tal-Artikolu 4A fil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera / ir-'Rent Regulation Board' il-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni, u dan minn l-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Tali awment b'din ir-rata jistabilixxi bilanċ siewi bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin. Konsegwentement, ladarba r-rikorrenti ngħatalhom* ***dan ir-rimedju*** *għad-dispożizzjoni tagħhom fl-1 ta' Ġunju 2021 m'għandu jkun hemm ebda stħarriġ minn din l-Onorabbli Qorti għal kwalsiasi perjodu wara l-1 ta' Ġunju 2021;*

j. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq diskriminazzjoni a tenur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-esponent jgħid illi t-trattament diskriminatorju li minnu qiegħed jilmenta r-rikorrent mhux imsejjes fuq*

l-ebda waħda mill-kawżali mħarsa mill-artikolu 14 tal-Konvenzjonii, u għaldaqstant dan l-artikolu ma jgħoddx għall-każ li din l-Onorabbli Qorti għandha quddiemha. F'kuntest simili, din l-Onorabbli Qorti hekk kif diversament preseduta, fis-sentenza riċenti fl-ismijiet ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs L-Avukat tal-Istat et****, tat-12 ta' Novembru 2021, stabbiliet illi l-artikolu 14 ma jistax jiġi invokat b'suċċess f'kawżi ta' din ix-xorta –*

'Din il-Qorti tibda billi tirrileva li l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni jipprojbixxi d-diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huwa s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta', twelid jew status ieħor. Il-Qorti tikkonsidra li dawn id-disposizzjonijiet ma jħallu l-ebda dubju li l-ilment tar-rikorrenti ma jistax jirnexxi taħt l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni u għaldaqstant din il-Qorti qegħda tiċħad l-ewwel talba tagħhom fejn din hija magħmula taħt l-artikolu msemmi.'

k. *Illi fid-dawl ta' dan kollu u tal-pre-ċitati l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u l-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-esponent isostni li l-provvedimenti promulgati fil-Kap 69 u l-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta ma humiex leżivi għad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u li t-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom minn din l-Onorabbli Qorti;*

l. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fl-eventwalita' li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li hemm ksur tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti għall-protezzjoni tal-proprjeta' u jidhrilha li dan il-ksur għandu jiġi rrimedjat bl-għoti ta'* ***kumpens pekunjarju****, dan il-kumpens għandu jirrifletti l-fatt li:*

   i. *L-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjeta' hija ġustifikata minn raġunijiet ta' interess ġenerali, u cioe li jiġu salvagwardjati persuni vulnerabbli minn homelessness;*

ii. *Anke kieku l-proprjeta' in kwestjoni 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. *Anke kieku r-rikorrenti kienu krew il-proprjeta' in kwistjoni lil terzi, kwalsiasi kera li kienu jipperċepixxu kienet tkun suġġetta għat-taxxa;*

iv. *Matul iż-żmien, ir-rikorrenti xorta waħda rċevew xi kirjiet mill-inkwilin;*

m. *Illi di piu, 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;*

n. *Illi in linea mal-premess, in kwantu għal* ***__danni morali__****, għandu jittieħed in konsiderazzjoni l-fatt li r-rikorrenti għamlu snin mingħajr ma fittxew rimedju;*

o. *Illi di piu, kwalsiasi kumpens dovut lir-rikorrenti għandu jkun limitat* ***biss*** *għall-perjodu li huma kienu proprjetarji tal-fond in kwistjoni, għall-ishma rispettivi taħghom fil-proprjeta' in kwestjoni, u sa mhux aktar tard mill-1 ta' Ġunju 2021. Di piu, m'għandhomx ikunu intitolati għal kumpens tal-antekawża tagħhom;*

p. *Illi finalment u mingħajr preġudizzju għas-suespost, senjatament għat-talbiet tar-rikorrenti biex din l-Onorabbli Qorti "ir-rimedji kollha", l-esponent umilment jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti* ***__m'għandhiex tordna l-iżgumbrament__*** *tal-inkwilin, peress li ma huwiex il-kompitu ta' din l-Onorabbli Qorti li tużurpa l-funzjoni ta' Qrati u Tribunali oħra li għandhom is-setgħa jiddeterminaw jekk l-inkwilin għandux titolu għall-fond in kwistjoni;*

q. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.*

6. B'risposta datata sebgħa (7) ta' Lulju 2022, l-intimat **<u>Joseph Desira</u>** eċċepixxa:

   a. *Illi preliminarjament, l-azzjoni odjerna hija legalment insostenibbli u intempestiva stante illi ma ġewx eżawriti da parte tar-rikorrenti proprio et nomine dawk ir-rimedji kollha akkordati bil-liġi lilhom skont il-liġijiet, fejn in fatti, l-istess rikorrenti qiegħdin jirrikonoxxu u jagħmlu użu minn tali rimedji, permezz tar-rikors fil-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet* ***Maria Bonnici et vs. Joseph Desira*** *(Rikors numru 183/2018 MV), liema rikors għadu fi stadju tal-provi, u tali kawża tinsab differita għat-12 ta' Lulju 2022, fejn l-istess rikorrenti qiegħdin jitolbu inter alia li l-esponent jiġi żgumbrat mill-fond in kwistjoni.*

   b. *Illi għalhekk ġjaladarba r-rikorrenti qegħdin jeżerċitaw rimedju spettanti lilhom skont il-liġi, liema proċeduri skont dan ir-rimedju għadhom jinsabu sub-giudice u għalhekk ir-rimedji spettanti lir-rikorrenti għadhom mhux eżawriti, dawn il-proċeduri quddiem din l-Onorabbli Qorti huma intempestivi u din il-Qorti fl-umli opinjoni tal-esponent għandha teżerċita d-diskrezzjoni mogħtija mill-liġi a tenur tal-art 46 (2) tal-Kostituzzjoni u l-art 4 (2) tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta u tiddeklina milli tisma' dawn il-proċeduri fil-konfront tar-rikorrenti.*

   c. *Illi diversi huma s-sentenzi mogħtija minn din il-Qorti fil-qasam kostituzzjonali fejn illi stabbilew is-segwenti prinċipju:*

   "... meta jidher car li jezistu mezzi ordinarji disponibbli ghar-rikorrent biex jikseb rimedju ghall-ilment tieghu, <u>ir-rikorrent ghandu jirrikorri ghal tali mezzi qabel ma jirrikorri ghar-rimedju kostituzzjonali, u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-mezzi jew wara li jidher li dawk il-mezzi ma jkunux effettivament disponibbli li ghandu jintuza r-rimedju kostituzzjonali</u>..." (enfasi miżjuda) (Rikors

nru 25/2001/1 fl-ismijiet ***Joseph Camilleri vs. Kummissarju tal-Artijiet*** *deċ. 1 ta' Lulju 2004)*

d. *Illi l-Qorti Kostituzzjonali fir-Rikors nru. 36/11/LSO fl-ismijiet* ***Avv. Mark Refalo nomine vs. Direttur tal-Artijiet et.****, qieset illi r-rikorrenti mhux talli kellu rimedji ordinarji u aċċessibbli, iżda talli kien fil-fatt eżerċitahom, liema proċeduri għal tali rimedju kienu għadhom ma ġewx eżawriti bħal fil-każ in diżamina. Il-Qorti Kostituzzjonali qieset hekk:*

> *"...24. Fil-kaz odjern, kif korrettament spjegat mill-intimati fl-aggravju taghhom, jezisti fil-ligi ordinarja rimedju effettiv, adegwat, u accessibbli ghal min, bhar-rikorrenti, ikun irid jikkontesta l-element tal-iskop pubbliku fil-kaz ta' espropriju, billi jadixxi lill-Bord sabiex jindirizza l-lanjanza tieghu.*
>
> *25. Fil-fatt f'dan il-kaz jirrizulta li r-rikorrenti uzaw dan ir-rimedju u ressqu l-ilment taghhom quddiem il-Bord, liema proceduri ghadhom pendent*
>
> *(...)*
>
> *28. Fid-dawl tal-premess din il-Qorti hi tal-fehma li f'dan il-kaz iddiskrezzjoni ezercitata mill-ewwel Qorti li ma tiddeklinax milli tezercita ssetghat kostituzzjonali taghha u tkompli tisma' l-kaz, hija manifestament erroneja u tirrendi dawn il-proceduri intempestivi.*
>
> *29. Ghaldaqstant tikkonsidra dan l-aggravju bhala gustifikat u ser tilqghu..."*

e. *Illi inoltre, u wkoll in linea preliminari, jiġi eċċepit illi l-esponent mhuwiex il-leġittimu kuntradittur tat-talbiet tar-rikorrenti, u għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju, stante li in kwantu qed jiġi sostnut li hemm*

vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, dawn għandhom ikunu diretti limitatament kontra l-Istat. L-esponent ilu jirrisjedi fil-fond in kwistjoni mill-1984 taħt titolu ta' kera, liema kera baqgħet tiġġedded minn sena għal sena. F'dan ir-rigward, huwa prinċipalment obbligu tal-Istat u mhux tal-inkwilin li jassigura li d- drittijiet fundamentali taċ-ċittadini ma jinkisrux, u mhux tal-esponent.

f. *Illi fil-mertu, għandu jiġi sottolineat li l-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti u/jew l-antekawża tagħhom, dana meta anke saħansitra r-rikorrenti baqgħu fl-istess qbil mal-esponent għal tul taż-żmien wara l-mewt tal-antekawża tagħhom. Dan ifisser li kuntrarjament għal dak li qed jippermettu r-rikorrenti li l-liġi timponilhom tiġdid tal-kera, kienu proprju l-istess rikorrenti u l-antekawża tagħhom illi assoġġettaw ruħhom għad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li kienet viġenti diġa mill-bidu tal-kirja odjerna.*

g. *Illi fil-mument li nħolqu d-drittijiet lokatizji in diżamina, il-liġi li tirregola t-tiġdid tal-kera – dik li llum hija l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta – kienet ilha fis-seħħ mid-19 ta' Ġunju 1931, u għalhekk ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom kienu konsapevoli, jew misshom kienu konsapevoli, tal-konsegwenzi kollha li ġġib magħhom din il-lokazzjoni, b'mod speċjali kondizzjonijiet bħal tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni u kondizzjonijiet li jirrigwardaw ammont ta' kera li setgħet tiġi imposta.*

h. *Illi għalhekk, ġaladarba dik kienet il-liġi li tirregola l-kirjiet, u ġaladarba l-antekawża tar-rikorrenti xorta waħda għażel li jidħol għal dik it-tip ta' relazzjoni kuntrattwali u r-rikorrenti għażlu li jkomplu tali relazzjoni kuntrattwali, ma jistgħux issa r-rikorrenti jipprovaw ireġġgħu lura minn dik id-deċiżjoni billi jilmentaw mill-għażla ħielsa li kienu ħadu huma u l-antekawża tagħhom, u dan mhux biss ai termini tal-prinċipju volenti non fit injuria imma anke għaliex bħala werrieta tiegħu, ir-rikorrenti għandhom jassumu d-deċiżjonijiet meħuda matul ħajtu.*

i. *Illi mingħajr ebda preġudizzju għal dak li ġie suespost, ma hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali (hawn aktar il-quddiem imsejħa l-"***Konvenzjoni***") u bl-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta (hawn aktar il-quddiem imsejħa l-"***Kostituzzjoni***").*

j. Illi in kwantu r-rikorrenti jitolbu dikjarazzjoni li ġew vjolati d-drittijiet tagħhom protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, din it-talba għandha tiġi miċħuda u dan billi l-applikazzjoni tal-liġi in kwistjoni, li ssib l-oriġini tagħha fis-sena 1931, hija eskluża fir-rigward tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan skont is-seba' paragrafu tal-artikolu 47 tal-Kostituzzjoni.

k. Illi ta' min jingħad illi b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021, daħal f'effehtt Att numru 24/2021, liema att effettivament emenda l-liġijiet ta' kera preċiżament biex din tiġi f'konformita' mal-Konvenzjoni u l-Kostituzzjoni, u għaldaqstant ma huwiex minnu li l-liġi attwali tippreġudika d-drittijiet tar-rikorrenti.

l. Illi fi kwalunkwe każ, in kwantu r-rikorrenti jitolbu dikjarazzjoni li ġew vjolati d-drittijiet tagħhom protetti b'artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, din it-talba għandha tiġi miċħuda u dan billi l-artikolu in kwistjoni jagħti protezzjoni għat-teħid tal-proprjeta' u mhux minn miżuri ta' kontroll ta' proprjeta'.

m. Illi in kwantu r-rikorrenti jitolbu li ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti protetti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, din it-talba għandha tiġi miċħuda għaliex il-miżura ta' kontroll li fuqha hija bbażata tali lanjanza tilħaq dak il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess tal-individwu u l-interess pubbliku meħud kont iċ-ċirkostanzi tal-każ odjern.

n. Illi fiċ-ċirkostanzi tal-każ, il-lanjanzi tar-rikorrenti dwar nuqqas ta' kumpens xieraq hija nfondata wkoll għaliex il-valur tal-fond illum jinkludi

ameljoramenti u manutenzjoni li twettqu mill-esponenti fil-fond. Tant hu hekk, illli fil-mument li l-esponent daħal jgħix fil-fond, dan kien fi stat ta' diżordni u kien hemm affarijiet li kellhom jinbidlu neċessarjament sabiex il-fond isir abitabbli inkluż is-sistema tad-dawl u l-ilma, kif ukoll il-fatt li l-fond lanqas biss kellu kċina, kif ukoll ameljoramenti oħrajn bħal bibien mill-ġdid, twieqi u kmamar tal-banju.

o. *Illi inoltre, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent ma qatt jista' jwieġeb għall-validita' o meno ta' liġijiet u ma jista' qatt jaħti jekk liġi hijiex in vjolazzjoni ta' xi dritt fundamentali jew le. Għaldaqstant, f'każ li dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti, l-esponent ma jista' qatt jiġi preġudikat jew inkella jiġi ordnat jagħti rimedju huwa stess, billi huwa dejjem ottempra ruħu mal-liġi u qiegħed jiddetjeni l-fond in kwistjoni fil-parametri tal-liġi.*

p. *Illi f'dan il-kuntest, filwaqt illi ssir ukoll referenza għall-prinċipju ben stabbilit in kwantu t-test ta' proporzjonalità illi ċertament ser jiġi kkunsidrat minn din l-onorabbli qorti fid-determinazzjoni tagħha tal-każ odjern, jiġi osservat illi l-fond ... ilu kważi erbgħin (40) sena jservi bħala r-residenza ordinarja tal-esponent u tal-familja tiegħu.*

q. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri skont il-liġi.*

7. Waqt is-seduta tat-tnax (12) ta' Lulju 2022, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti taħtar Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-fond 158, St Philip Flats, Flt 5, St Helen Street, Sliema, mis-sena 1984 sad-data tal-preżentata tar-rikors promotur, b'intervalli ta' ħames snin. Din il-Qorti laqgħet it-talba u ħatret għal dan il-għan lill-Perit Dr Konrad Xuereb, a spejjeż proviżorjament tar-rikorrenti;

8. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar id-disgħa (9) ta' Settembru 2022, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar il-wieħed u għoxrin (21) t'Ottubru 2022.

Il-Qorti

9. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrenti **Maria Bonnici et** datat tmienja (8) ta' Marzu 2022, u d-dokumenti annessi miegħu, cioe: (a) riċerki testamentarji u l-aħħar testment ta' Giuseppe sive Joseph Grech (**Dok A** a fol 6 *et seq* tal-proċess); (b) dikjarazzjoni *causa mortis* tar-rikorrenti wara l-mewt ta' missierhom (**Dok B** a fol 14 *et seq* tal-proċess); (c) dikjarazzjoni *causa mortis* u immissjoni fil-pussess datat it-13 ta' Ġunju 2007 (**Dok Ċ** a fol 17 *et seq* tal-proċess); (d) ċertifikat illi l-fond de quo ma kienx wieħed dekontrollat (**Dok D** a fol 31 tal-proċess);

10. Reġgħet rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat datata sitta (6) t'April 2022;

11. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat Joseph Desira datata sebgħa (7) ta' Lulju 2022;

12. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tat-tnax (12) ta' Lulju 2022, fejn inħatar il-Perit Dr Konrad Xuereb bħala Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-fond 158, St Philip Flats, Flt 5, St Helen Street, Sliema sa minn 1984 sad-data tal-preżentata tar-rikors promotur b'intervalli ta' ħames snin;

13. Rat l-affidavit ta' **Maria Bonnici** u d-dokumenti annessi miegħu, a fol 59 *et seq* tal-proċess;

14. Semgħet ix-xhieda *viva-voce* ta' **Ian Galea** in rappreżentanza tal-**Awtorita' tal-Ippjanar**, prodott mill-atturi, mogħtija waqt is-seduta tal-20 t'Ottubru 2022[3], u rat id-dokumenti minnu esebiti u mmarkati **Dok IG1** a fol 193 *et seq* tal-proċess, u **Dok IG2** a fol 214 *et seq* tal-proċess;

15. Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb** a fol 228 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar id-disgħa (9) ta'

[3] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 189 *et seq* tal-proċess

Settembru 2022, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar il-wieħed u għoxrin (21) t'Ottubru 2022;

16. Semgħet ix-xhieda *viva-voce* ta' **Savio Borg** in rappreżentanza tal-**Kummissjoni Elettorali**, prodott mill-atturi, mogħtija waqt is-seduta tal-25 ta' Novembru 2022[4], u rat id-dokumenti minnu esebiti u mmarkati minn **Dok SB1** sa **Dok SB2** a fol 281 *et seq* tal-proċess;

17. Semgħet ix-xhieda *viva-voce* tal-intimat **Joseph Desira**, prodott mill-atturi, mogħtija waqt is-seduta tal-25 ta' Novembru 2022[5], u rat il-kopja tal-ktieb tal-kera minnu esebita u mmarkata **Dok JD1** a fol 325 *et seq* tal-proċess;

18. Rat l-affidavit ta' **Joseph Desira** u d-dokumenti annessi miegħu, a fol 350 *et seq* tal-proċess;

19. Semgħet ix-xhieda *viva-voce* tar-rikorrenti **Maria Bonnici** prodotta mill-intimati in kontro-eżami, waqt is-seduta tal-24 ta' Frar 2023[6];

20. Semgħet ix-xhieda *viva-voce* tal-intimat **Joseph Desira** prodott mir-rikorrent in kontro-eżami, waqt is-seduta tal-24 ta' Frar 2023[7];

21. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata tlettax (13) t'April 2023, a fol 396 *et seq* tal-proċess;

22. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat Desira datata tmintax (18) ta' Mejju 2023, a fol 409 *et seq* tal-proċess;

23. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata disgħa u għoxrin (29) ta' Mejju 2023 a fol 436 *et seq* tal-proċess;

24. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum sabiex tingħata sentenza;

25. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

[4] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 276 *et seq* tal-proċess
[5] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 322 *et seq* tal-proċess
[6] It-traskrizzjoni tax-xhieda tagħha tinsab a fol 382 *et seq* tal-proċess
[7] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 389 *et seq* tal-proċess

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fir-raba' (4) paragrafu tar-risposta tiegħu</u>

26. L-Avukat tal-Istat jibda billi jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova tal-ftehim tal-kirja, sabiex jiġi stabbilit meta bdiet il-kirja, u illi l-intimat igawdi mill-proviżjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

27. Minkejja illi ma ġietx esebita l-iskrittura illi permezz tagħha bdiet il-kirja in kwestjoni, l-intimat **Joseph Desira** jsostni kemm fl-affidavit tiegħu[8] kif ukoll fix-xhieda tiegħu[9] illi huwa beda jikri l-fond fis-sena 1986. Hekk jixhed ukoll il-ktieb tal-kera minnu esebit bħala **Dok JD1**, fejn l-ewwel irċevuta tal-kera a fol 326 tal-proċess tindika illi ġie rilaxxata f'Lulju 1986;

28. Fit-termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, *"għal kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995"*, u cioe l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Għaldaqstant, din il-Qorti hija sodisfatta illi l-intimat igawdi minn kirja li tiġġedded skont il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

29. Din il-Qorti sejra għalhekk tikkonsidra din l-eċċezzjoni bħala **<u>sorvolata</u>**, u ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

B. <u>Eċċezzjoni sollevata mill-intimat Desira fil-paragrafi wieħed (1) sa erbgħa (4) tar-risposta tiegħu</u>

30. L-intimat Desira jeċċepixxi illi dawn il-proċeduri huma intempestivi stante illi hemm proċeduri pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, fejn saħansitra qed jiġi mitlub mir-rikorrenti l-iżgumbrament tiegħu mill-fond mertu tal-kawża. L-intimat qed jitlob għalhekk lill-Qorti teżerċita d-

[8] Para 3, a fol 350 tal-proċess
[9] Traskrizzjoni tax-xhieda mogħtija waqt is-seduta tal-25 ta' Novembru 2022, a fol 323 tal-proċess

diskrezzjoni mogħtija mil-liġi a tenur tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-Art 4(2) tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

31. Referenza ssir għal dak illi ġie ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Elvia Scerri et vs Awtorita' tad-Djar et***[10], fejn intqal:

> *31. Illi huwa risaput li bil-provisos għall-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 4(2) tal-Konvenzjoni, il-Leġislatur ħalla fid-diskrezzjoni prudenti tal-Prim'Awla fil-ġurisdizzjoni kostituzzjonali tagħha biex, min-naħa l-waħda ma jitħallewx isiru kawżi kostituzzjonali jew taħt il-Kap 319 inutilment, iżda min-naħa l-oħra jiġi assigurat li f'każijiet li jimmeritaw li jiġu eżaminati sew taħt il-lenti Kostituzzjonali jew tal-Konvenzjoni, dawn jiġu hekk eżaminati fid-dawl tar-rimedju jew rimedji li huma jew kienu disponibbli favur il-persuna li tkun qed tallega vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha. Indubitament, il-provisos marbutin maż-żewġ Artikoli appena msemmija ma humiex intiżi biex il-Qorti taħrab mir-responsabbilita' li tieħu konjizzjoni ta' ilmenti ta' natura kostituzzjonali, iżda mill-perspettiva l-oħra wieħed irid iqis li jekk hemm jew kien hemm rimedji ordinarji adegwati u effettivi, il-Qorti fil-ġurisdizzjoni tagħha kostituzzjonali għandha l-fakolta' tidderiġi ruħha lejn ir-rifjut tal-eżerċizzju tas-setgħat tagħha taħt l-Artikoli kostituzzjonali u konvenzjonali fuq indikat, iżda dejjem meħud kont tal-gravita' tal-leżjoni lamentata, il-konsegwenzi għall-applikant tal-istess leżjoni u l-interess aktar ġenerali tal-pubbliku filli tiġi kjarifikata l-pożizzjoni kostituzzjonali.*

[10] Rik Nru 59/2010, Qorti Kostituzzjonali, 13 t'April 2018

32. Il-Qorti tosserva illi l-lanjanzi tar-rikorrenti jirrigwardaw l-effetti tal-liġi fuq id-drittijiet fundamentali tagħhom. Ir-rimedju ordinarju a dispożizzjoni tagħhom jista' jwassal sabiex jerġgħu jieħdu pussess tal-proprjeta' tagħhom, iżda madanakollu mhux sejjer jindirizza kwalsiasi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom għal snin preċedenti. Fil-każ odjern, ir-rikorrenti qed jitolbu kumpens għal ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom sa mis-sena 1986, u cioe minn meta bdiet il-kirja, rimedju illi żgur illi ma jistax jingħata mill-Bord li Jirregola l-Kera;

33. Din il-Qorti tqis għalhekk illi m'hemm l-ebda rimedju ordinarju illi jista' jkopri l-lanjanzi tar-rikorrenti kif imressqa fil-kawża odjerna, u sejra **<u>tiċħad</u>** din l-eċċezzjoni sollevata mill-intimat Desira;

34. Għal kull buon fini jingħad illi t-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-inkwilin sejra tiġi diskussa taħt kap separat aktar 'il quddiem.

C. <u>Eċċezzjoni sollevata mill-intimat Desira fil-ħames (5) u ħmistax (15)-il paragrafu tar-risposta tiegħu</u>

35. Fil-ħames (5) paragrafu tar-risposta tiegħu, l-intimat Desira jeċċepixxi illi huwa mhux il-leġittimu kontradittur f'kawża ta' din ix-xorta, u li għandu għalhekk jinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju;

36. Il-fatt illi t-talbiet rikorrenti jirrigwardaw allegat ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, ma jfissirx illi l-intimat Desira m'għandux interess ġuridiku fil-mertu tal-kawża. Dan tenut kont tal-fatt illi kwalsiasi dikjarazzjoni ta' din il-Qorti sejra taffettwa b'mod dirett ir-relazzjoni lokatizja ta' bejn ir-rikorrenti u l-intimat Desira. Għaldaqstant, l-intimat Desira kellu wkoll jingħata l-opportunita' illi jressaq l-eċċezzjonijiet tiegħu għat-talbiet rikorrenti, kif ukoll illi jressaq il-provi kollha tiegħu in sostenn tal-istess, kif fil-fatt ngħata. Dan, fuq kollox, għall-benefiċċju tiegħu stess, sabiex jingħata l-possibilta' illi jissalvagwardja d-drittijiet tiegħu qua inkwilin;

37. Fuq dan il-binarju qieset din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Vincent Farrugia et vs L-Avukat tal-Istat et***[11]:

> *Il-Qorti tqis illi huwa minnu illi l-inkwilini ma jirrispondux għal-leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali allegatament sofferti mill-atturi għaliex il-protezzjoni u l-garanzija tad-drittijiet umani huwa obbligu li jinkombi fuq l-Istat biss skont il-liġi. Dan ma jfissirx pero illi l-inkwilini m'għandhomx l-interess ġuridiku rikjest sabiex ikunu parti minn din l-azzjoni. L-aċċertazzjoni dwar jekk konvenut ikunx leġittimu kontradittur f'kawża ssir fuq bażi prima facie, u s-sejbien illi l-konvenut ikun leġittimu kontradittur huwa mingħajr preġudizzju għad-deċiżjoni fil-mertu.*
>
> *Fis-sitt talba tagħhom l-atturi talbu lil din il-Qorti sabiex "[t]iddikjara illi l-intimati Pauline Cordina ... u Lindsay Cordina ... m'għandhom l-ebda dritt li jibqgħu jokkupaw l-imsemmi fond b'jedd li ġie maħluq permezz ta' artikolu tal-liġi hawn fuq imsemmija." Din it-talba tolqot direttament lil Lindsay Cordina u għaldaqstant hija għandha jkollha l-opportunita' li tiddefendi l-posizzjoni tagħha kontra l-pretensjonijiet tal-atturi. Il-Qorti tirrileva li għal finijiet ta' din l-eċċezzjoni huwa rrelevanti jekk din it-talba tinstabx li hija mistħoqqa fil-mertu. Dak li huwa relevanti safejn titratta l-konsiderazzjoni ta' din l-eċċezzjoni huwa illi din it-talba tolqot direttament l-interessi tal-konvenuta Cordina u għaldaqstant hija għandha titqies bħala leġittima kontradittriċi f'din l-azzjoni.*

[11] Rik Nru 120/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Marzu 2022, S.T.O. Prim Imħallef Mark Chetcuti (in ġudikat)

38. L-istess insenjament kien ingħata wkoll fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Raymond u Geraldine konjuġi Cassar Torreggiani vs Avukat Ġenerali et***[12]:

> *[...] biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jipparteċipaw fih dawk kollha li huma interessati fil-kawża. B'hekk tiġi assigurata kemm jista' jkun l-effikaċita' tal-ġudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu parteċipi fih, kif ukoll jiġi rispettat il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju sabiex ma jkunx hemm bżonn ta' ripetizzjoni ta' proċeduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawżi billi dawn ma jkunux ħadu parti f'ġudizzju wieħed. Il-ġudizzju jibqa' integru mill-mument li jieħdu fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti* [App. Ċiv. ***Joseph Borg v. Francis Vassallo*** (2000), Vol. LXXXIV.II.42; App. Ċiv. ***Zahra Dedomenico v. Zahra Dedomenico*** 15.01.1992].
>
> ***[12]*** *Fil-każ in diżamina, ir-rikorrenti qed jitolbu li din il-Qorti tiddikjara li l-applikazzjoni fil-konfront tagħhom tal-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa leżiv tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta', inkwantu dan l-Artikolu, kif emendat bl-Att XXIII tas-sena 1979, huwa ta' ostakolu legali għalihom biex jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' tagħhom mingħand l-inkwilini, l-intimati konjuġi Tabone, wara li kien skada l-perjodu lokatizju ta' ħames snin pattwit fl-iskritura privata tas-7 ta' Marzu 1979. Inoltre, fir-rikors promotur ir-rikorrenti qed jitolbu li jingħataw rimedju xieraq.*
>
> ***[13]*** *Mill-premess għandu jirriżulta ċar li l-intimati konjuġi Tabone, bħala inkwilini tal-fond de quo, u tenut kont tal-fatt*

[12] Appell Ċivili Nru 1/2012/1, Qorti Kostituzzjonali, 22 ta' Frar 2013

li proprju l-inkwilinat tagħhom jifforma l-mertu tal-kawża odjerna, għandhom interess ġuridiku u għalhekk ikunu parteċipi fil-kawża li jista' jkollha effetti legali anke fuqhom.

39. Mill-banda l-oħra, iżda, huwa minnu illi, hekk kif jeċċepixxi fil-ħmistax (15)-il paragrafu tar-risposta tiegħu, l-intimat Desira ma jistax iwieġeb għall-validita' o meno ta' liġijiet, u ma jaħtix jekk liġi hijiex in vjolazzjoni ta' xi dritt fundamentali jew le. Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et***[13]:

> *21. Dak li pero' din il-Qorti ma taqbilx miegħu huwa li l-każin għandu jbati parti mill-kumpens fissat mill-ewwel Qorti għal-leżjoni sofferta mill-atturi minħabba li l-liġi, applikata mill-każin, kienet leżiva tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ladarba l-każin aġixxa fil-parametri tal-liġi huwa m'għandux jiġi kkundannat iħallas parti mill-kumpens fissat mill-Qorti. Għax il-liġi jagħmilha l-Istat, mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu dritt jużufruwixxi minnha fil-parametri tagħha. Għalhekk fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat, u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.*

40. Konsegwentement, għalhekk, fil-każ illi jirriżulta lil din il-Qorti illi kien hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti per kawża tal-liġijiet illi jirregolaw il-kirja in kwestjoni, l-intimat Desira mhux sejjer jinżamm minn din il-Qorti responsabbli għal kwalsiasi kumpens, kemm pekunjarju kif ukoll non-pekunjarju, illi jista' jkun dovut lir-rikorrenti;

---

[13] Appell Ċivili Nru 73/2011/1, Qorti Kostituzzjonali, 6 ta' Frar 2015. Ara wkoll ***Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et***, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Frar 2012, u ***Philip Grech et noe vs Direttur Akkomodazzjoni Soċjali***, Qorti Kostituzzjonali, 7 ta' Diċembru 2010

41. Din il-Qorti qiegħda għalhekk **tiċħad** l-eċċezzjoni sollevata mill-intimat Desira fil-ħames (5) paragrafu tar-risposta tiegħu, iżda tilqa' l-eċċezzjoni minnu sollevata fil-ħmistax (15)-il paragrafu tal-istess.

D. L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta

42. Minkejja illi r-rikorrenti jsostnu fir-rikors promotur illi huma sofrew leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom kif sanċit mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, fil-pragrafu 4.xii tan-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom (paġna 8, a fol 403), ir-rikorrenti jissottomettu:

> *Illi l-esponenti jgħaddu sabiex jagħmlu s-sottomissjonijiet tagħhom dawr il-lanjanza kostituzzjonali tagħhom li primarjament hija bbażata fuq dak li jipprovdi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.* ***F'dan ir-rigward l-esponenti qed jiddikjaraw li qed jirtiraw il-leżjoni tad-drittijiet bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta****;*

43. Fid-dawl tal-premess, din il-Qorti sejra **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet rikorrenti sa fejn dawn jirrigwardaw allegata leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati rigward l-istess artikolu.

E. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

44. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jistabbilixxi:

> *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 għall-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' proprjeta' skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

45. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[14]:

50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland (GC) No 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, and Bitto and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).

51. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy (GC) no 33202/96, § 107, ECHR 2000-I,

[14] Appl No 37121/15, 23 ta' Jannar 2019

and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. The United Kingdom (GC), no 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).

46. Fit-termini ta' dan l-insenjament, għalhekk, tlieta huma l-elementi illi din il-Qorti għandha tindaga jekk jissussistux jew le, sabiex ma tirriżultax leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u cioe:

(a) Il-miżura trid tkun saret taħt qafas legali;

(b) L-iskop tagħha jrid ikun leġittimu;

(c) Irid jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sid.

47. Fir-rigward tal-ewwel element, u cioe illi **l-miżura trid tkun saret taħt qafas legali**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat f'***Amato Gauci v. Malta***[15] illi,

The first requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions be lawful. In particular, the second paragraph of Article 1, while recognising that States have the right to control the use of property, subjects their right to the condition that it be exercised by enforcing "laws". Moreover, the principle of lawfulness presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (see, mutatis mutandis, Borniowski v. Poland (GC), no 31443/96, § 147, ECHR 2004-V, and Saliba, cited above, § 37).

[15] Appl No 47045/06, 15 ta' Settembru 2009

M’hemm l-ebda dubju illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69, kif emendat matul is-snin b’mod partikolari permezz tal-Att X tal-2009, saru taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

48. Fir-rigward tat-tieni element, u cioe illi l-**iskop irid ikun leġittimu**, ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta*** suċitata:

> *54. A measure aimed at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be “in accordance with the general interest”. [...] In situations where the operation of 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 Fleri Soler and Camilleri v. Malta no 35349/05, § 76, ECHR 2006-X). However, these principles do not necessarily apply in the same manner where an interference effecting property belonging to private individuals is not aimed at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (ibid. § 77). In such cases, the effects of the rent-control measures are subject to closer scrutiny at the European level (ibid., in connection with property requisitioned for use as government offices).*

Din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mill-Avukat tal-Istat illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnhom qegħdin jilmentaw ir-rikorrenti kien wieħed leġittimu, u li tali liġijiet ġew promulgati fl-interess ġenerali sabiex jiġu salvgwardjati persuni vulnerabbli minn *homelessness*. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

49. Jidher illi huwa fir-rigward tat-tielet element, u cioe illi **jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien**, illi l-aktar illi huma indirizzati l-vertenzi bejn il-partijiet fil-każ odjern;

50. L-awturi **Harris, O'Boyle u Warbrick**, fil-ktieb tagħhom ***Law of the European Convention on Human Rights***, jgħidu:

> *While the state must indicate what 'general interest' is being served by the interference, it is unlikely to have its claim that the measure is necessary to secure it successfully challenged. But because Article 1/2* [jiġifieri, it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll] *has been brought under the 'fair balance' umbrella, the Court may go on to investigate the lawfulness and the proportionality of the controlling measure. Apart from the lawfulness in national law of the measures of control, the state must show that the fair balance is satisfied, i.e. that, in the light of the public good underlying the control, the burden which falls on the individual is not excessive and that the measures are not disproportionate.*[16]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[17] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

---

[16] Harris, O'Boyle u Warbrick, *Law of the European Convention on Human Rights* (Oxford, 2nd Edn, 2009) p. 687-688
[17] Appl Nr 8793/79, 21 ta' Frar 1986

Not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised (see, amongst others and mutatis mutandis, the above-mentioned Ashingdane judgement, Series A no. 93, pp. 24-25, para. 57). This latter requirement was expressed in other terms in the Sporrong and Lönnroth judgement by the notion of the "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgement in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p.26, para.69).

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[18] illi:

Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv, billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita' tal-indħil tal-Istat fil-liberta' tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet

---

[18] Rik Nru 51/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 29 t'April 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat). Ara wkoll ***Austin Psaila vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat)

kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet tal-proprjetarji la tkun arbitrarja u lanqas impreveddibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.

Naturalment, dan għaliex, hekk kif ġie ritenut tajjeb fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[19], *"[L]-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjeta', m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu billi prinċipalment jitfa' fuqu l-obbligu tal-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali."*;

51. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[20], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

61. In the present case, having regard to the low rental payments to which the applicants have been entitled in recent years, the applicants' state of uncertainty as to whether they would ever recover their property, which has already been subject to this regime for nearly three decades, the rise in the standard of living in Malta over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly conspicuous in the present case given the situation of the current tenant as well as the size of the property and the ends of the applicants, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. It follows that the Maltese State failed to

---

[19] Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 12 ta' Novembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)

[20] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

> *strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right of property.*

Għalkemm huwa minnu illi fis-sentenza appena ċitata l-Qorti Ewropea, minbarra illi kienet qiegħda tagħmel l-indaġini tagħha fir-rigward tal-Att X tal-2009, kienet qed tagħmel l-indaġini tagħha f'dak illi huwa l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u mhux il-Kap 69, dan l-insenjament xorta waħda jsib applikazzjoni għall-każ odjern, stante illi huwa insenjament dwar il-progress ġenerali illi sar fl-isfera soċjo-ekonomika f'Malta matul is-snin;

52. L-Artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta <u>qabel</u> daħlu fis-seħħ l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021 kienu jistabbilixxu illi:

> *3.Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord.*
>
> *4.(1) Il-Bord għandu jagħti l-permess hawn fuq imsemmi f'dawn il-każijiet: (a) jekk sid il-kera huwa obbligat jagħmel jew għandu raġuni tajba biex jagħmel tibdil jew xogħlijiet li mhumiex tiswijiet ordinarji; (b) jekk il-kera ġdid ma jkunx iżjed minn 40% mill-kera ġust (stabbilit, meta meħtieġ, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew seta' jinkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awissu tal-1914: il-Bord jista' jistabbilixxi dan il-kera ġust.*
>
> *(2) L-ispejjeż tal-istima hawn fuq imsemmija jitħallsu minn sid il-kera jew mill-kerrej jew mit-tnejn f'dik il-proporzjon li jordna l-Bord.*

53. Ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom kienu għalhekk, qabel l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, limitati kemm fil-*quantum* tal-kera illi setgħu jitolbu, u kif ukoll fil-possibilita' tar-ripresa tal-proprjeta' tagħhom. Dan hekk kif ġie wkoll rikonoxxut mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Emanuel Bezzina et vs L-Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat et***[21]:

> *11. Wieħed irid jiftakar li f'każijiet ta' din ix-xorta il-kirja tiġġedded ex lege; huma ferm limitati l-każijiet li fihom is-sid jista' jitlob l-awtorizzazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera sabiex ma jġeddidx il-kirja; l-awment fil-kera hu soġġett għal capping; u hemm inċertezza meta s-sidien jieħdu lura l-proprjeta'.*

54. Huwa minnu illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie emendat permezz tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXIV tal-2021, bl-intiż illi ċertu liġijiet bħal dawk in eżami jiġu proporzjonali għas-soċjeta' tal-lum. Din il-Qorti sejra għalhekk tgħaddi f'dan l-istadju sabiex teżamina dawn l-emendi, u l-influwenza tagħhom fuq il-leżjoni o meno tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti:

- **L-Emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009**

55. Il-Qrati nostrana diġa, f'okkażjonijiet oħra simili, iddikjaraw illi l-emendi illi wasslu għall-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, ma jistax jingħad illi kienu miżuri adegwati sabiex iġibu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien. Hekk per eżempju, il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***[22] irriteniet illi:

[21] Rik Nru 79/2017, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2021
[22] Appell Ċivili Nru 39/2020, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu 2015. Ara wkoll Rik Kost Nru 235/2019, ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 30 ta' Marzu 2022, Onor Imħ Robert G Mangion (in ġudikat)

> *40. [...][I]l-Qorti tosserva li lanqas l-emendi għal Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att X 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 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilta' li dawn jirriprendu l-pussess tal-fond tagħhom.*

56. L-istess ingħad ukoll fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat***[23]:

> *Kif tajjeb ġie ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet* **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et** *(Rik Kost 68/2019) fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolari bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ fil-Kodiċi Ċivili dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħu jkunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn €209 għal kull fond, b'mod li għadu 'l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu. Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni". Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti."* [***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***, (Rik Kost

[23] Rik Kost Nru 235/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Robert G Mangion, 30 ta' Marzu 2022 (in ġudikat)

161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021]

Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrent billi dawn l-emendi ma kinux biżżejjed ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minħabba r-restrizzjonijiet kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4(b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021. Meta ġiet intavolata din l-azzjoni l-awment, meta tqis il-kera, ma kienx biżżejjed sabiex toħloq il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess tas-sidien u dak ta' l-Istat aktar u aktar meta tikkunsidra l-istima tal-valur lokatizju stabbilit mill-Perit Tekniku.

57. Dwar il-kera illi kienet tiġi perċepita mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom, jirriżulta mill-irċevuti tal-kirja esebiti mill-intimat **Joseph Desira**[24] illi l-kirja kienet oriġinarjament **LM51** kull tliet xhur, u cioe **LM204** fis-sena, illum ekwivalenti għal **€475.32**, u damet f'dan l-ammont sas-sena 1994. Għall-perjodu ta' wara ma ġiex esebit it-tieni ktieb tal-kera, liema ktieb l-intimat isostni fix-xhieda tiegħu illi qiegħed fil-pussess tar-rikorrenti[25] (fatt illi ma ġiex kontestat), iżda ma ġie fl-ebda punt tal-proċeduri odjerni ppreżentat. Ir-rikorrenti **Maria Bonnici** fl-affidavit tagħha ssostni illi l-intimat Desira qiegħed preżentement iħallas kera fl-ammont ta' **€487.33** fis-sena, iżda jirriżulta miċ-ċedoli ta' depożitu annessi mal-affidavit tal-intimat Desira[26] illi mill-inqas sa minn Ottubru 2018, huwa kien qiegħed jiddeposita taħt l-awtorita' tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) s-somma ta' €272.55 rappreżentanti sitt xhur kera, b'dana illi għalhekk qiegħed iħallas kirja fl-ammont ta' **€545.10** fis-sena. Sfortunatament, peress illi r-rikorrenti m'esebietx it-tieni ktieb tal-kera, din il-Qorti ma tistax tiddetermina preċiżament is-sena minn meta beda jitħallas dan l-ammont, iżda, in

[24] Vide kopji tal-ktieb tal-kera esebiti minn Joseph Desira, a fol 326 *et seq* tal-proċess
[25] Vide para 4 tal-affidavit ta' Joseph Desira, a fol 351 tal-proċess
[26] Vide **Dok JD3** a fol 371 *et seq* tal-proċess

kontro-eżami, ir-rikorrenti **Maria Bonnici** tgħid illi l-intimat Desira rrifjuta illi jħallas l-awment skont l-Att X tal-2009 peress illi kien ser iħallas għal xi manutenzjoni illi saret fuq il-proprjeta' in kwestjoni, u li l-kera żdiedet darba biss meta *"fit-two thousand and sixteen imbagħad, hu bagħtilna nineteen Euros extra maċ-cheque"*[27]. Minkejja illi d-differenza bejn l-ammont li kien jitħallas qabel, u cioe **€475.32** fis-sena, u l-ammont li qed jiġi depożitat fil-Qorti, cioe **€545.10**, hija ta' ferm aktar minn €19, din il-Qorti m'għandhiex alternattiva ħlief illi taqta' linja dritta u tqis illi sas-sena 2016 kienet titħallas kera fl-ammont ta' **€475.32**, u sussegwentement bdiet titħallas kera fl-ammont ta' **€545.10**;

58. Huwa evidenti għalhekk illi, anke jekk, għall-grazzja tal-argument, l-Att X tal-2009 introduċa mekkaniżmu illi permezz tiegħu l-kirja setgħet tiġi awmentata kull tliet snin: (a) l-ewwel nett, dan il-mekkaniżmu xorta waħda ma tax lir-rikorrenti l-possibilta' illi jawmentaw il-kirja kemm xtaqu huma; u (b) it-tieni nett, meta wieħed jikkonsidra l-kera li tiġi perċepita b'kuntrast mal-valur lokatizju mogħti mill-Perit Tekniku[28], id-diskrepanza hija waħda sostanzjali;

59. In oltre, ġialadarba l-intimat Desira, martu u wliedhom kienu ilhom joqogħdu fil-fond in kwestjoni għal diversi deċenni, l-Att X tal-2009 ma introduċa fil-liġi l-ebda proċedura illi setgħet toffri rimedju għall-inċertezza illi kellhom ir-rikorrenti jew l-antekawża tagħhom dwar meta kien ser jirnexxilhom jieħdu lura l-pussess tal-fond, stante illi l-Artikolu 1531F tal-Kap 16[29] kien jgħid illi:

> *Fil-każ ta' kirja ta' dar użata bħala residenza ordinarja li tkun saret qabel l-1 ta' Ġunju 1995 għandha tiġi meqjusa bħala inkwilin dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju 2008, kif ukoll żewġha jew martu jekk jgħixu flimkien u mhux separat jew*

[27] Vide traskrizzjoni tax-xhieda mogħtija nhar l-24 ta' Frar 2023, a fol 384 tal-proċess
[28] Vide Tabella f'paġna 7 tar-Rapport tal-Perit Tekniku, a fol 234 tal-proċess
[29] Illum imħassar bl-Att XXIV tal-2021 (emfasi miżjud minn din il-Qorti)

> *separata legalment; meta jmut l-inkwilin il-kirja għandha tiġi terminata:*
>
> *Iżda wkoll persuna tkompli il-kirja wara l-mewt ta' l-inkwilin bl-istess kondizzjonijiet ta' l-inkwilin jekk fl-1 ta' Ġunju, 2008 –*
>
> *(i) Tkun il-wild naturali jew legali tal-inkwilin u tkun ilha toqgħod ma' l-inkwilin għal erba' snin mill-aħħar ħames snin; u wara l-1 ta' Ġunju 2008 tibqa' tgħix ma' l-inkwilin sad-data tal-mewt tiegħu*;

60. Meta din il-Qorti tieħu in konsiderazzjoni dawn il-fatturi u l-ġurisprudenza suċitata, din il-Qorti tirrileva illi filwaqt illi huwa minnu illi s-sitwazzjoni tar-rikorrenti tjiebet bl-Att X tal-2009, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom baqgħu marbuta b'kundizzjonijiet imposti fuqhom mill-Istat. Għaldaqstant, din il-Qorti hija tal-fehma, bħalma kienet din il-Qorti kif diversement presjeduta u l-Qorti Kostituzzjonali fil-ġurisprudenza suċitata, illi l-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 ma kinux biżżejjed sabiex itaffu l-iżvantaġġ illi kien poġġa lir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom fih il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

- **L-Emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021**

61. L-Att XXIV tal-2021 introduċa rimedji fil-liġi illi proprjetarji ta' fondi illi l-kirjiet tagħhom kienu soġġetti għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma kellhomx qabel l-1 ta' Ġunju 2021;

62. L-Artikolu 4A tal-Kap 69 ta lis-sidien ta' proprjetajiet illi l-kirjiet fi proprjeta' tagħhom hija regolata bil-Kap 69 mezzi illi permezz tagħhom jistgħu jitolbu r-reviżjoni tal-kera, filwaqt illi l-Artikoli 8 u 9 tal-Kap 69 jipprovdu mekkaniżmu għar-ripresa tal-pussess tal-fond illi jkun mikri lil terzi ai

termini tal-Kap 69. Jirriżulta għalhekk b'mod ċar illi r-rikorrenti, sa mill-1 ta' Ġunju 2021, akkwistaw rimedju għall-ilmenti tagħhom bil-possibilta' illi jintavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jikkonsidra ċ-ċirkostanzi u l-kundizzjonijiet tal-kirja in vigore;

63. Din il-Qorti tqis illi, hekk kif ġie ritenut fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Joseph Mary Duca vs Reno Farrugia et***[30]:

> *66. Fil-fehma ta' din il-qorti, dan il-mekkaniżmu l-ġdid imdaħħal fil-liġi tagħna huwa wieħed li jaf iżomm bilanċ ġust bejn il-jeddijiet ta' sidien il-kera li jiġbru kera ġusta u l-interess ġenerali li l-Istat jipprovedi saqaf fuq ras kulħadd (ara f'dan is-sens is-sentenza* ***Tonio Brincat et v. L-Avukat tal-Istat*** *deċiża fis-26 ta' Ottubru 2022 fejn il-Qorti Kostituzzjonali sabet li l-****artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *huwa konformi mal-****ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****). Din il-qorti hawnhekk użat il-kliem "jaf iżomm bilanċ ġust" minħabba li hemm proċeduri pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera dwar dan l-aspett, li mistennija jinqatgħu fi ftit jiem oħra;*
>
> *[...]*
>
> *70. Tassew għalhekk il-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibilta' illi l-kera togħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post – u ma tagħtix, għalhekk, il-possibilta' li sid il-kera jirċievi l-valur lokatizju sħiħ tal-fond fis-suq ħieles – ma jfissirx, b'daqshekk, illi m'hemmx proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjeta', partikolarment fid-*

[30] Rik Kost Nru 127/2022, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ C Falzon Scerri, 3 ta' Frar 2023 (in ġudikat)

dawl tal-fatt illi l-kera tibqa' kontrollata biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin.

64. Madanakollu, peress illi l-Att XXIV tal-2021 ġie promulgat fit-28 ta' Mejju 2021, b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021, l-ilment tar-rikorrenti f'dak illi jirrigwarda s-snin preċedenti, xorta waħda ma ġiex indirizzat. Wieħed irid iżomm f'moħħu illi l-kawża in eżami mhix biss dwar leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti fil-preżent, iżda r-rikorrenti qegħdin jilmentaw minn leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom u tal-antekawża tagħhom sa mill-1986. L-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021, għalkemm effettivi mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, la japplikaw b'mod retroattiv, u wisq u wisq inqas jistgħu jagħtu kumpens lir-rikorrenti għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali tagħhom qabel ma ġew introdotti l-istess emendi;

65. Fuq dan il-binarju ddeċidiet din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat*** suriferita:

> *Din il-Qorti tikkonsidra iżda li talbiet li jsiru mis-sidien tal-proprjetajiet bis-saħħa ta' dan l-artikolu tal-liġi, ikollhom effett mis-sena meta jiġi intavolat ir-rikors u għalhekk ma jindirizzax allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun seħħ anteċedentement. Dawn l-emendi daħlu fis-seħħ mill-1 ta' Ġunju 2021 u għalhekk meta ġiet intavolata din l-azzjoni r-rikorrent ma kellux dan ir-rimedju għad-dispożizzjoni tiegħu. Din il-Qorti tqis ukoll li l-Artikolu 4A ma joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li r-rikorrent kien jinsab fiha qabel l-introduzzjoni tal-imsemmi artikolu.*
>
> *Għaldaqstant fiż-żmien rilevanti jirriżulta illi l-mekkaniżmu stabbilit mil-liġi applikabbli dak iż-żmien wassal għall-kumpens li kien ferm 'il bogħod mill-kumpens li kien intitolat*

għalih ir-rikorrent kieku tħalla jpoġġi l-fond tiegħu għal kera bil-prezz tas-suq.

Kien jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna qabel ġew introdotti l-emendi bl-Att XXIV tal-2021 għaliex kif rajna, il-kumpens li s-sid kien qiegħed jirċievi sabiex l-intimati Mizzi jibqgħu joqogħdu fil-fond proprjeta' tar-rikorrent huwa baxx wisq. Il-liġi, qabel l-emendi li ġew promulgati bl-Att XXIV tal-2021, ma kienet tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrent.

66. L-istess ġie ritenut ukoll minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Anthony Zammit et vs L-Avukat tal-Istat et***[31]

Il-Qorti tinnota wkoll li bis-saħħa tal-Att Numru XXIV tal-2021 (artiklu 4A tal-Kap 69) saru xi emendi oħra fosthom emenda marbuta maż-żieda fil-kera permezz ta' liema s-sidien għandhom il-possibilita' li jitolbu lill-Qorti tawtorizza ż-żieda fil-kera sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ. Għalkemm dawn l-emendi ġabu aktar titjib fl-eżerċizzju tad-drittijiet tas-sidien bħar-rikorrenti, tali emendi ma jinnewtralizzawx il-leżjoni li kienu ilhom isofru fit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom għas-snin ta' qabel ma daħal fis-seħħ dan l-Att. Jingħad pero' li mill-introduzzjoni tagħhom fit-28 ta' Mejju 2021 'il quddiem il-Qorti hija sodisfatta li l-emendi ntrodotti qegħdin jilħqu bilanċ proporzjonat bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

[31] Rik Kost Nru 222/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Miriam Hayman, 30 ta' Marzu 2022

67. Għaldaqstant, in konklużjoni, f'dik illi hija l-lezjoni o meno tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, din il-Qorti tikkonsidra illi filwaqt illi l-Att XXIV tal-2021 offra raġġ ta' tama lil proprjetarji ta' proprjeta' illi l-kirjiet tagħhom huma regolati bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta hekk kif ġie appena senjalat, din il-Qorti xorta waħda hija tal-fehma illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta impona fuq ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom piż sproporzjonat u eċċessiv għal medda ta' snin, u dan stante illi ma nżammx, per kawża tal-istess liġijiet in vigore, bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bħala proprjetarji;

68. In oltre, f'dawk illi huma l-emendi illi daħlu fis-seħħ matul is-snin, l-Att X tal-2009 ftit li xejn għamel impatt sabiex itaffi s-sitwazzjoni tar-rikorrenti, filwaqt illi l-Att XXIV tal-2021 indirizza biss is-sitwazzjoni tar-rikorrenti mill-2021 'il quddiem. Jirriżulta għalhekk **<u>mhux sodisfatt</u>** it-tielet element illi jeħtieġ jirriżulta sabiex ma jkunx hemm leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti fit-termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **<u>tiddikjara illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, limitatament sa Mejju 2021</u>**.

F. <u>Eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fil-paragrafu (5) tar-risposta tiegħu</u>

69. Fil-paragrafu ħamsa (5) tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi mhux possibbli illi tinsab leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea qabel it-tletin (30) t'April 1987, fit-termini ta' dak dettat mill-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

70. L-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta jistabbilixxi illi, *"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 [...] ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4."* L-Artikolu 4 huwa l-artikolu illi jistabbilixxi l-proċedura għall-esekuzzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;

71. Fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Josephine Mifsud Saydon vs L-Avukat tal-Istat et***[32] ġie osservat mill-Qorti Kostituzzjonali illi:

> *15. Il-Qorti tqis li huwa korrett l-argument tal-Avukat tal-Istat li l-ewwel Qorti kellha tikkalkula l-kumpens dovut lir-rikorrenti b'effett mit-30 ta' April 1987 u mhux mis-sena 1975. L-Artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi illi "[e]bda ksur...tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987...ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-Artikolu 4." Għalhekk l-Avukat tal-Istat għandu raġun li l-perjodu relevanti għall-finijiet ta' din il-kawża beda b'effett mit-30 ta' April 1987 u mhux mill-1975 kif ikkonsidrat l-ewwel Qorti.*

72. Hekk ukoll, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Tabib Dottor Martin Mallia et vs Avukat tal-Istat et***[33], din il-Qorti kif diversement presjeduta rriteniet:

> *Ma jistax jittieħed in konsiderazzjoni l-perjodu qabel it-30 t'April 1987 dwar ksur Konvenzjonali. Ir-rikorrenti akkwistaw il-fond fil-1976. Għalhekk il-perjodu rilevanti għall-fini tal-ilment tar-rikorrenti huwa mis-sena 1987.*

73. Din il-Qorti taqbel ma' din il-linja ġurisprudenzjali, u tqis għalhekk hija wkoll illi la l-azzjoni tar-rikorrenti hija bbażata fuq il-Konvenzjoni Ewropea għad-

---

[32] Rik Nru 5/2020, Qorti Kostituzzjonali, 30 ta' Marzu 2022
[33] Rik Nru 668/2021, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ G Mercieca, 12 ta' Lulju 2022 (in ġudikat)

Drittijiet tal-Bniedem, senjatament l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-istess Konvenzjoni, il-kumpens li għandu jingħata għandu jkun biss b'effett mis-sena 1987;

74. Konsegwentement sejra tgħaddi sabiex **tilqa'** l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fil-ħames (5) paragrafu tar-risposta tiegħu in kwantu tali eċċezzjoni tirreferi għall-fatt illi ma tistax tinsab leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Konvenzjoni Ewropea qabel April 1987.

G. Eċċezzjoni sollevata mill-intimat Desira fil-paragrafi sitta (6) u sebgħa (7) tar-risposta tiegħu

75. Fis-sitt (6) u sebgħa (7) paragrafi tar-risposta tiegħu, l-intimat Desira jeċċepixxi illi l-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti u/jew l-antekawża tagħhom, u l-intimat, meta l-Kap 69 kien ġia fis-seħħ. Għalhekk jissottometti illi kienu r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom illi assoġġettaw ruħhom għad-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

76. Minkejja illi din il-Qorti taqbel illi huwa preżunt illi r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom kienu jafu x'kien jiddetta r-reġim legali dwar il-kirjiet fiż-żmien meta nkera l-fond in kwestjoni, hekk kif ġie ritenut fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet ***Aquilina v. Malta***[34]:

> *27. The Court observes that in the present case the Constitutional Court reversed on 13 April 2018 the first-instance judgment of the court of constitutional competence. The Constitutional Court did not find a violation of the applicant's property rights given that the applicant was aware of the applicable regime when he rented the property in 1985. However, the Court notes that*

[34] Appl Nr 40246/2018, 9 ta' Ġunju 2020

it has already held, in similar circumstances, that, at the time, the owners (ancestors of the applicants) could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come, and that the decisions of the domestic courts regarding their request challenging such laws constituted interference in the applicants' (heirs) respect (see, mutatis mutandis, Zammit and Attard Cassar, v. Malta, no. 1046/12, §§ 50-51, 30 July 2015). In such cases the Court proceeded to examine the merits and found a violation (see, for example, Zammit and Attard Cassar, cited above, §§ 65-66). There is no reason to make different conclusions in the present case. While it is true that the applicant knowingly entered into the rent agreement and set his own conditions to the extent possible, the Court considers that in 1985 he could not reasonably have foreseen the extent of inflation in property prices in the decades that followed (see Zammit and Attard Cassar, cited above, § 50). [...]

77. Hekk ġie ribadit ukoll mill-istess Qorti fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Buttigieg and Others v. Malta***[35]:

28. The Court has previously held that in a situation where the applicants' predecessor in title had, decades before, knowingly entered into a rent agreement with relevant restrictions (specifically the inability to increase rent or to terminate the lease), the applicants' predecessor in title could not, at the time, reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to follow. Moreover the Court observed that when such applicants had inherited the property in question they had been unable to do anything

[35] Appl Nr 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018

> *more than attempt to use the available remedies, which had been to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their request had thus constituted interference in their respect. Furthermore, those applicants, who had inherited a property that had already been subject to a lease, had not had the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It followed that they could not be said to have waived any rights in that respect.*

78. Dawn il-prinċipji legali ġew applikati wkoll mill-Qrati nostrana f'kawżi b'ċirkostanzi simili għal dawk odjerni. Hekk per eżempju, fis-sentenza fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et***[36], din il-Qorti kif diversement presjeduta kkunsidrat każ fejn ir-rikorrenti kienet kriet proprjeta' tagħha fis-sena 1964, ben konxja tal-fatt illi l-liġi illi kienet tirregola l-kera dak iż-żmien kien il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-Avukat tal-Istat ressaq eċċezzjoni simili għal dik sollevata fil-kawża odjerna, u, dwar dan il-punt, il-Qorti spjegat:

> *Fil-fehma ta' din il-Qorti, għalkemm huwa minnu li kien hemm element ta' konsapevolezza tal-eżistenza tal-liġi, xorta setgħu ġew effettwati l-aspetti ta' rejalizzazzjoni ekonomika tal-proprjeta', u tgawdija paċifika tal-istess, b'riflessjonijiet ta' natura kostituzzjonali sa fejn jirrigwarda l-istitut tal-kera. Il-Qorti trid tindaga jekk il-liġi naqsitx li toħloq mekkaniżmu legali li jħares fit-tul biex jekwilibra d-drittijiet tas-sid ma' dak tal-inkwilin mal-medda taż-żmien. Għalhekk, għalkemm fiż-żmien li daħlet din il-liġi, dan l-ekwilibru seta' eżista, pero' trid teżamina l-*

[36] Rik Nru 97/2020, Prim'Awla (Qorti Ċivili) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Grazio Mercieca, 15 ta' Novembru 2021 (in ġudikat)

effett tat-tibdiliet fis-suq li jġibu magħhom iż-żminijiet; u jekk matul iż-żmien kull ekwilibriju inizjali li seta' kien hemm meta ġiet ippromulgata l-liġi, sfaxxax għal kollox.

Din il-Qorti tikkondividi l-istess fehma. Ma jistax wieħed ikejjel il-kirjiet tal-preżent bl-istess qies illi kien jintuża 'l fuq minn tletin (30) sena ilu, bl-istess mod illi tletin sena ilu ma setgħux l-antekawża tar-rikorrenti jaslu jipprospettaw kif setgħu ż-żmenijiet jinbidlu matul is-snin. In oltre, anke li kieku għall-grazzja tal-argument l-antekawża tar-rikorrenti setgħu pprospettaw il-konsegwenzi illi kien ser ikollu fuq il-kirja r-reġim legali applikabbli, ir-rikorrenti sabu ruħhom b'idejhom marbuta meta akkwistaw il-proprjeta' in kwestjoni, u ma kellhom l-ebda għażla (sa meta ġie introdott fil-liġi l-Att XXIV tal-2021, hekk kif ser jiġi diskuss aktar 'il quddiem) ir-rikorrenti għajr illi jippreżentaw ir-rikors in eżami sabiex tattakka l-liġijiet applikabbli viġenti;

79. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-intimat Desira ma jistax isib konfort fil-fatt illi l-antekawża tar-rikorrenti daħlu fi ftehim lokatizju b'mod volontarju kważi erbgħin (40) sena ilu, stante illi ċ-ċirkostanzi ekonomiċi llum huma differenti ferm minn dawk illi kienu fiż-żmien meta bdiet il-kirja in kwestjoni. Konsegwentement, din il-Qorti qiegħda **<u>tiċħad</u>** l-eċċezzjoni sollevata mill-intimat Desira fis-sitt (6) u seba' (7) paragrafi tar-risposta tiegħu.

H. <u>L-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem</u>

80. L-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jistabbilixxi illi, *"ebda liġi ma għandha tagħmel xi disposizzjoni li tkun diskriminatorja sew fiha nnifsiha jew fl-effetti tagħha",* u li *"ħadd ma għadu jiġi trattat b'mod diskriminatorju minn xi persuna li taġixxi bis-saħħa ta' xi liġi miktuba jew fil-qadi tal-*

funzjonijiet ta' xi kariga pubblika jew xi awtorita' pubblika". Il-liġi tiddefinixxi *"diskriminatorju"* bħala *"għoti ta' trattament differenti lil persuni differenti attribwibbli għal kollox jew prinċipalment għad-deskrizzjoni tagħhom rispettiva skont ir-razza, post ta' oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identità tal-ġeneru li minħabba fihom persuni ta' deskrizzjoni waħda bħal dawn ikunu suġġetti għal inkapaċitajiet jew restrizzjonijiet li persuni ta' deskrizzjoni oħra bħal dawn ma jkunux suġġetti għalihom jew ikunu mogħtija privileġġi jew vantaġġi li ma jkunux mogħtija lil persuni ta' deskrizzjoni oħra bħal dawn."*

81. Mill-banda l-oħra, l-Artikolu 14 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jgħid illi:

> *It-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati f' din il-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta`, twelid jew status ieħor.*

82. Fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jsostnu illi s-sitwazzjoni hija diskriminatorja ai termini ta' dawn iż-żewġ provvedimenti fil-liġi, senjatament bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 għal kirjiet li daħlu fis-seħħ wara l-1 ta' Ġunju 1995;

83. Madanakollu, ir-rikorrenti mbagħad jonqsu milli jressqu xi prova illi turi illi bit-tħaddim tal-liġi minnhom impunjata persuni oħra fl-istess sitwazzjoni bħal tagħhom ġew trattati differenti minnhom. Saħansitra lanqas jorbtu l-allegat ilment tagħhom ta' diskriminazzjoni ma' xi wieħed mill-motivi elenkati fl-Artikolu 45 jew l-Artikolu 14. Jonqsu wkoll ir-rikorrenti saħansitra milli jittrattaw l-allegazzjoni tagħhom illi sofrew trattament diskriminatorju fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom;

84. Konsegwentement, **<u>din il-Qorti ma tistax issib leżjoni tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u/jew tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea</u>**.

I. <u>Likwidazzjoni ta' Kumpens</u>

85. Ġialadarba stabbilit illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jonqos issa illi jingħata rimedju xieraq, liema rimedju din il-Qorti sejra takkorda f'danni pekunjarji u non-pekunjarji;

86. Fl-ewwel lok għandha tiġi stabbilita **id-data illi minnha bdew isofru leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom**;

87. Hekk kif ġia ġie senjalat aktar 'il fuq, din il-Qorti sejra takkorda kumpens għall-perjodu bejn **<u>is-sena 1987 u s-sena 2021</u>**;

88. Fit-tieni lok, imbagħad, **għandu jiġi stabbilit il-*quantum* dovut lir-rikorrenti qua kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti minnhom u mill-antekawża tagħhom**;

89. Skont il-**<u>Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb</u>**[37], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 1987 u 2021 (applikat l-indiċi t'inflazzjoni għall-istess perjodu) kien kif isegwi:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali (€)**
1987	1988	€ 1,032.00
1989	1993	€ 1,429.00
1994	1998	€ 2,458.00

[37] Vide rapport tal-Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb a fol 228 *et seq* tal-proċess.

1999	2003	€ 3,366.00
2004	2008	€ 5,692.00
2009	2013	€ 6,072.00
2014	2018	€ 6,806.00
2019	2021	€ 11,049.00
	Ammont Globali illi kellu jiġi perċepit mir-Rikorrenti	**€ 164,326**

90. B'referenza għal sensiela ta' ġurisprudenza tal-Qrati nostrana, din il-Qorti kif diversement presjeduta, fis-sentenza fl-ismijiet ***Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et***[38], qalet illi:

> *Għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak "ma jfissirx pero' illi qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami" (**Grima vs Mamo et noe** – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*
>
> *"Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kinitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben*

[38] Rik Nru 92/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta' Ġunju 2020

*informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku.” (**Cauchi vs Mercieca** – Qorti tal-Appell – 6 ta’ Ottubru 1999; **Saliba vs Farrugia** – Qorti tal-Appell – 28 ta’ Jannar 2000 u **Calleja noe vs Mifsud** – Qorti tal-Appell – 19 ta’ Novembru 2001).*

*“Il-giudizio dell’arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta’ lilha mogħtija ta’ talba għan-nomina ta’ periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke’ ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli” (**Bugeja et vs Muscat et** – Qorti tal-Appell – 23 ta’ Ġunju 1967)*

Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, la ntalab illi ssir eskussjoni tiegħu u lanqas tressqet xi talba għall-ħatra ta’ periti addizzjonali. Dan jagħti lill-Qorti x’tifhem illi l-partijiet kienu effettivament kuntenti bil-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku. Il-Qorti għalhekk tiddikjara illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u sejra tadottahom bħala prova ta’ fatt u tagħmilhom tagħha;

91. Mill-banda l-oħra, f’dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrenti tul is-snin, din il-Qorti tinnota illi, hekk kif ġia ġie senjalat aktar ‘il fuq:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Kera Annwali Perċepita (€)**
1989	2016	€ 475.32
2017	2021	€ 545.10
	Ammont Globali illi ġie perċepit	**€ 16,034.46**

92. F'dak li jirrigwarda likwidazzjoni ta' **kumpens pekunjarju**, ġie ritenut minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et*** suċitata:

> *Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ.* [*Cassar v. Malta,* 30.01.2018 (App Nru 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; *J & C Properties Limited v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; *Robert Galea v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; *Brian Psaila v. L-Avukat Ġenerali et,* P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)]

93. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi bih għandhom jiġu kompensati r-rikorrenti, il-Qrati nostrana segwew fil-maġġor parti tagħhom il-*formula* stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta***[39]:

---

[39] Appl No 14013/19, 25 ta' Ġunju 2021. Applikata wkoll, fost oħrajn, fis-sentenza fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et*** suċitata, ***Saviour Falzon vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 72/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), Onor Imħ Dr Joanne Vella Cuschieri, ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 13/2020, Qorti Ċivili

103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable

---

(Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), ***Stephen Inguanez et vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 41/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat)

to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted.

107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64).

Din is-sentenza tqieset mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat et***[40] bħala *"Linji gwida li din il-Qorti ilha minn dak iż-żmien* [cioe, minn meta ngħatat] *tapplika u li ma tara l-ebda raġuni għalfejn m'għandhiex tkompli ssegwi."*

[40] Rik Nru 160/21/1 TA, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022

Fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***[41], il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi, *"Għalkemm dak ir-raġunament kien b'referenza għall-każ li kellu x'jaqsam mal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158), m'hemm l-ebda raġuni għalfejn m'għandux japplika wkoll fejn il-kirja hi protetta bis-saħħa tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69)"* u li *"l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza* ***John Pace v. Avukat tal-Istat et*** *tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju."*;

94. In konklużjoni, għalhekk, fid-dawl tal-provi dokumentarji in atti, jiġi kkunsidrat illi:

a. Il-valur totali ta' kera perċepita mis-sena 1987 sa 2021 kien fl-ammont ta' **<u>€ 16,034.46</u>;**

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħha kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta' **<u>€164,326</u>**;

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 164,326 – **30% għall-interess ġenerali** = € 115,028.20
€ 115,028.20 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 92,022.56
€ 92,022.56 - **€ 16,034.46 kera perċepita kif fuq maħdum** = **<u>€ 75,988.10</u>**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **ħamsa u sebgħin elf, disa' mija u tmienja u tmenin Ewro u għaxar ċenteżmi (€ 75,988.10);**

[41] Rik Nru 161/2019, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Mejju 2021

In oltre, il-Qorti tissenjala illi <u>mhix sejra tordna sabiex jitħallas imgħax fuq din is-somma</u>, stante illi l-ammonti wżati fil-kalkoli suriferiti diġa jieħdu in konsiderazzjoni ż-żieda fl-indiċi tal-inflazzjoni kif indikati fir-Rapport tal-Perit Tekniku;

95. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **ħamest elef Ewro (€5,000),** u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin;

96. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat stante illi, hekk kif gia ġie rilevat aktar 'il fuq, l-intimat Desira m'għandux jinżamm responsabbli għall-promulgazzjoni ta' liġijiet illi huwa ma kellu l-ebda kontroll fuqhom.

J. <u>Żgumbrament tal-intimat Desira</u>

97. Din il-Qorti rat kif ir-rikorrenti, tul il-proċeduri, ressqu provi sabiex juru illi l-intimat Desira għandu proprjeta' oħra, b'dana illi għalhekk għandu mezzi illi jippermettu r-ripresa tal-fond mir-rikorrenti *qua* proprjetarji, u l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond in kwestjoni;

98. Madanakollu, hekk kif ġie ritenut diversi drabi mill-Qrati nostrana, il-Qorti b'kompetenza Kostituzzjonali m'huwiex il-forum adattat sabiex jintalab żgumbrament t'inkwilin. Se mai, dak illi jista' jiġi dikjarat huwa illi l-inkwilin ma jkunx jista' jinqeda aktar bil-protezzjoni tal-liġi sabiex jokkupa l-proprjeta' rispettiva. Hekk, per eżempju, fis-sentenza fl-ismijiet

Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et[42] ingħad:

> *Illi ġie deċiż diversi drabi mill-Qrati tagħna li l-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk inwkilin għandux jiġi żgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarja jew lill-Bord li Jirregola l-Kera skont il-każ. Dak li huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, fil-każ li jinstab li liġi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta' xi parti, dik il-liġi ma tistax tibqa' tingħata effett bejn il-partijiet kemm-il darba u sakemm l-applikazzjoni itagħha tkun leżiva għad-drittijiet fundamentali ta' dik il-parti (ara sentenza* ***Curmi vs Avukat Ġenerali****, Kost 24/06/2016).*

99. Fit-tieni lok, u ma' dan l-insenjament illi din il-Qorti tikkondividi pienament, din il-Qorti żżid illi bl-introduzzjoni tal-XXIV tal-2021, ir-rikorrenti, sa mit-28 ta' Mejju 2021, ngħataw il-possibilita' illi jintavolaw proċeduri quddiem il-Bord tal-Kera sabiex jitolbu r-ripresa tal-proprjeta' tagħhom, hekk kif diġa ġie spjegat aktar 'il fuq. Jirriżulta mill-provi illi r-rikorrenti saħansitra sa mill-2018 kienu intavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera (liema proċeduri għadhom pendenti), għar-ripresa tal-fond in kwestjoni, b'dana illi huwa evidenti illi r-rikorrenti huma konxji tal-fatt illi dan ir-rimedju ordinarju kien għad-disposizzjoni tagħhom quddiem forum ieħor. L-Att XXIV tal-2021 għamel dan ir-rimedju wieħed aktar effettiv, hekk kif ġia ġie ampjament spjegat. Għaldaqstant, aktar u aktar huma issa ċ-ċirkostanzi tali illi jirrendu lil din il-Qorti bħala l-forum illi ma huwiex il-forum adattat sabiex jordna l-iżgumbrament tal-inkwilini mill-propjeta' in kwestjoni;

---

[42] Rik Kost. Nru 96/2014, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Mark Chetcuti, 27 ta' Ġunju 2017, kif konfermat dan l-insenjament mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 t'April 2018. Ara wkoll, *inter alia,* Rik Kost 222/2019, ***Anthony Zammit et vs L-Avukat tal-Istat et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Miriam Hayman, 30 ta' Marzu 2022 (in ġudikat) u Rik Kost 97/2020, ***B. Tagliaferro & Sons Ltd vs Avukat tal-Istat et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Grazio Mercieca, 15 ta' Novembru 2021 (in ġudikat)

100. Din il-Qorti sejra għalhekk **<u>tastjeni</u>** milli tikkonsidra l-iżgumbrament tal-inkwilina bħala wieħed mir-rimedji illi jistgħu jingħataw ir-rikorrenti għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

K. <u>Spejjeż Ġudizzjarji</u>

101. Tenut kont tal-fatt illi r-rikorrenti ma kinux jidħlu fl-ispejjeż illi jintavolaw il-kawża odjerna li kieku ma kinux qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tagħhom per kawża tal-liġijiet viġenti, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati fil-maġġor parti tagħhom mill-Avukat tal-Istat;

102. Madanakollu, din il-Qorti kkonsidrat ukoll illi kien hemm talbiet rikorrenti illi ma ġewx milqugħa, b'mod partikolari f'dak illi kien jirrigwarda l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. In oltre, ir-rikorrenti talbu wkoll il-valutazzjoni lokatizja tal-fond in kwestjoni għal snin illi tagħhom ma kinux entitolati għal kumpens, b'dana illi l-Perit Tekniku wettaq xogħol illi effettivament irriżulta illi sar għalxejn. Għaldaqstant, din il-Qorti ma tqisx illi jkun ġust illi r-rikorrenti ma jerfgħux ukoll parti mill-piż tal-ispejjeż ġudizzjarji;

103. Din il-Qorti tqis għalhekk illi jkun ġust u ekwu illi l-ispejjeż ġudizzjarju jitħallsu in kwantu parti minn ħamsa (1/5) mir-rikorrenti in solidum bejniethom, u erba' partijiet minn ħamsa (4/5) mill-Avukat tal-Istat.

Decide

104. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

(i) **Tilqa' *in parte* l-ewwel talba** tar-rikorrenti, u tiddikjara illi l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta), l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 ivvjolaw id-drittijiet tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem, **limitatament sa Mejju 2021**. Din il-Qorti qiegħda **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ta' din it-talba in kwantu tali talba tagħmel referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u **tiċħadha** in kwantu tagħmel referenza għall-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;

(ii) Konsegwentement, **tilqa' t-tieni talba** tar-rikorrenti, u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69, l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante illi l-kera pagabbli ma kinitx tirrifletti dik tas-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-liġi;

(iii) **Tilqa' t-tielet talba**, u tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **ħamsa u sebgħin elf, disa' mija u tmienja u tmenin Ewro u għaxar ċenteżmi (€ 75,988.10)**, u danni non-pekunjarji fl-ammont ta' **ħamest elef Ewro (€5,000)**;

(iv) **Tilqa' r-raba' talba** u tordna lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas lir-rikorrenti l-istess kumpens kif likwidat, bl-imgħax legali dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament;

(v) **Tiċħad** l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat u tal-intimat Desira in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni.

Tordna illi l-ispejjeż ta’ din il-kawża jitħallsu in kwantu parti minn ħamsa (1/5) mir-rikorrenti in solidum bejniethom, u erba’ partijiet minn ħamsa (4/5) mill-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Karen Bonello
Deputat Reġistratur