MALTA

# QORTI ĊIVILI
# PRIM'AWLA
## (Sede Kostituzzjonali)

**ONOR. IMĦALLEF**
**LAWRENCE MINTOFF**

Seduta tal-15 ta' Settembru, 2023

Rikors Kostituzzjonali Numru 524/2022 LM

**In-Nutar Dottor John Cachia Zammit (K.I. nru. 482558(M)) u**
**Kathryn Gambin (K.I. nru. 68757(M))**

***vs.***

**Carmelo Aquilina (K.I. nru. 0186549(M)) u**
**Mary Aquilina (K.I. nru. 0573652(M))**
**Avukat tal-Istat**

**Il-Qorti,**

1. Rat ir-Rikors Kostituzzjonali mressaq fil-5 ta' Ottubru, 2022, mir-rikorrenti **n-Nutar Dottor John Cachia Zammit (K.I. nru. 482558(M))** u **Kathryn Gambin (K.I. 68757(M))** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettew dan li ġej:

*"Jesponu bir-rispett:*

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond **2, Triq Santa Marija, Sqaq numru 2, Żejtun,** li ilha mikrija lill-intimati Aquilina għal dawn l-aħħar erbgħin sena*

*soġġett għal kirja ta' sitt lira (Lm6) fis-sena u ai termini tal-Att X tat-2009 il-kera għoliet għal Eur217 fis-sena;*

2. *Illi r-rikorrenti akkwistaw din il-proprjetà mis-suċċessjoni tal-mejta ġenituri tagħhom ossia it-Tabib Alexander Cachia Zammit li miet fid-29 ta' Lulju 2014, u Doris Cachia Zammit li mietet fl-4 ta' Marzu 2016.*

3. *Illi d-dikjarazzjoni* causa mortis *tal-konjuġi Cachia Zammit ossia tat-29 ta' Jannar 2015, u 2 ta' Settembru 2016 fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel hawn annessi u mmarkati bħala* ***Dokument A u B****, din il-proprjetà ġiet debitament denunzjata lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, d-debita taxxa ġiet imħallsa****.***

4. *Illi l-imsemmi fond huwa mikri lill-intimati versu kirja ta' €217.00, liema kirja hija waħda irriżorja u ma setgħatx tiġi awmentata b'operazzjoni tal-liġijiet viġenti ossia l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta Malta stante li l-fond in kwistjoni kien fond mhux dekontrollat kif jirriżulta mid-****Dokument C*** *hawn anness;  meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*

5. *Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawża minnhom ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqgħux taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma setgħu qatt jiżbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu 1914.*

6. *Illi ai termini tal-istess liġi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera għandha tiżdied biss kull tlett snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni skont l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi għall-aħħar.*

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

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

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

10. *Illi dan kollu ġja ġie determinat fil-kawżi* **Amato Gauci vs Malta no. 47045/06** ***deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u*** **Lindheim and others vs Norway nru. 13221/08** ***u*** **2139/10** ***deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012 u*** **Zammit and Attard Cassar vs Malta** ***applikazzjoni nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Ġenerali et deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019****;*

11. *Illi ġaladarba r-rikorrenti qed jsofri minn nuqqas ta' "*fair balance" *bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b'Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III) u għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalità kif ġie deċiż f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010.*

12. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjetà tiegħu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex, jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (vide* Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta'Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108*);*

13. *Illi l-anqas huwa ġust u ekwu illi l-fond in kwistjoni għandu jkollu l-istess valur lokatizju impost bil-liġi ai termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

14. *Illi l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak li l-Liġi imponiet li r-rikorrenti għandu jirċievi, b'tali mod illi bid-disposizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll*

*tal-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tigi emendata, kif del resto digà ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża* Amato Gauci vs. Malta *– deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u* Zammit and Attard Cassar vs Malta *deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem;*

15. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġà kellha okkażjoni tikkummenta diversi drabi f'każi li rrigwardjaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li ndvidwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjetà għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża **"Ghigo vs Malta", deċiża fis-26 ta' Settembru 2006**, il-Qorti sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjetà tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (55) Euro fis-sena bħala kera. Fis-sentenza **"Fleri Soler et vs Malta"**, mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif ġara wkoll fil-kawża ta' "Franco Buttigieg & Others vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.*

16. *Illi b'sentenza deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs L-Avukat Ġenerali et, fit-8 ta' Mejju 2019, din l-Onorabbli Qorti iddeċidiet illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu l-kera ġusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Ġenerali ġie kkundannat iħallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjeż kollha tal-kawża, u l-istess ġie deċiż fil-kawża Rikors Kostituzzjonali **Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.***

17. *Illi fil-kawża **Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Ġenerali et deċiża finalment mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali)** nhar il-21 ta' Novembru 2019 u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'ċirkostanzi simili għal dawk odjerni, iżda fejn il-ksur lamentat sab l-oriġini tiegħu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'hekk xorta waħda japplika l-istess insenjament għall-każ odjern, il-Qorti saħansitra laqgħat t-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar*

*Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' sebgħa mitt (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti.*

18. *Illi in vista tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi ċertament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed isofri leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu ta' proprjetà kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess għandha tagħmel din l-Onorabbli Qorti u għandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfaċenti għall-ksur lamentat.*

19. *Illi r-rikorrenti jippretendu illi huma għandhom jirċievu d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Liġi li huma sofrew tul iż-żmien sal-preżentata tar-rikors odjern, b'riserva għal kull azzjoni oħra biex jiġu dikjarati wkoll liġijiet oħra li jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.*

20. *Illi huma għandhom jircievu d-dannu kollu soffert miż-żmien imsemmi u dan skont sentenza deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali **Rikors Nru. 161/2019/1 fl-ismijiet SAMMUT CARMEL SIVE CHARLES vs DIMECH MARIA STELLA ET, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021** fejn ġie deċiż illi r-rikorrenti kienu daħlu fiż-żarbun tas-suċċeduti tagħhom fit-titolu u kellhom dritt jitolbu d-danni mill-bidu tal-leżjoni sofferta.*

21. *Illi d-dannu kostituzzjonali li għandhom jirċievu huwa mill-10 ta' Awwissu 1987 sa dħul in vigore tal-Att XXIV tat-2021, ossia l-1 ta' Ġunju 2021.*

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

***(I)*** ***Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola it-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Aquilina għall-fond **2, Triq Santa Marija, Sqaq numru 2, Żejtun**, 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), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandhom jingħataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha 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 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi.*

***(III)*** ***Tillikwida*** *l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-liġi;*

***(IV)*** ***Tikkundanna*** *lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagmament.*

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

2. Rat ir-risposta tal-intimati **Carmelo Aquilina (K.I. nru. 0186549(M))** u **Mary Aquilina (K.I. nru. 0573652(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-intimati Aquilina'] ippreżentata fit-2 ta' Novembru, 2022, fejn ġie eċċepiet is-segwenti:

*"Jesponu umilment,*

1. *Illi fl-ewwel lok l-attur għandu jressaq prova tal-interpellazzjoni legali meħtieġa a tenur tal-art. 460 tal-**Kodiċi t'Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** (Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta) ai fini tal-validità tal-azzjoni odjerna. Fin-nuqqas ta' tali prova dina l-Onorabbli Qorti għandha tiddikjara l-azzjoni odjerna bħala nulla u irrita ai fini u effetti kollha tal-liġi.*
2. *Illi fit-tieni lok l-attur għandu jipprova wkoll it-titolu tiegħu fuq il-proprjetà mertu tal-azzjoni u/jew il-*locus standi *tiegħu f'tali proċeduri.*
3. *Illi ulterjorment l-esponenti jissottomettu li, fir-rigward tal-leżjoni ta' drittijiet lamentata, huma m'humiex il-leġittimi kuntradditturi tal-azzjoni odjerna u dana in vista tal-fatt li ebda waħda mit-talbiet tal-atturi m'huma indirizzati fil-konfront tiegħu. Effettivament għall-vjolazzjonijiet lamentati mill-attur, ġaladarba dawn jiġu ppruvati, jista' jwieġeb biss l-Istat ta' Malta u mhux l-esponenti. Kulma għamlu l-esponenti kien biss li eżerċitaw il-jeddijiet mogħtija lilhom skont l-istess liġi kif kellu, u kien fil-fatt tenut, jagħmel. Konsegwentement l-esponenti għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kollha kontra l-atturi.*
4. *Illi fir-raba' lok, l-azzjoni odjerna hija intempestiva tenut kont li l-atturi s'issa jidhru li naqsu milli jeżawrixxu r-rimedji ordinarji konċessi lilhom mil-liġi llum viġenti, senjatament mill-art 4A tal-**Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-***

*__Bini__ (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta). Ċertament illi l-atturi ma jistgħux jilmentaw minn xi leżjoni ta' drittijiet fundamentali tiegħu jekk huma lanqas biss ppruvaw iressqu t-talba opportuna taħt l-emendi introdotti permezz tal-__Att XXIV tal-2021__ sabiex jiddeterminaw l-eżitu tal-istess fiċ-ċirkostanzi partikulari ta' dan il-kaz imma jagħżlu li fl-istess waqt jippreżumu x'setgħu kienu tali riżultanzi u, abbażi ta' xejn aktar ħlief tali supposizzjonijiet, jilmentaw mill-effett ta' tali emendi leġislattivi fuq id-drittijiet tiegħu.*

5. *Illi fil-ħames lok, lanqas jista' jingħad li hemm xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali fil-każ in eżami tenut kont il-marġini wiesgħa ta' apprezzament konċess lill-Istat fil-leġiżlazzjoni konċernata u tenut kont tal-fatt li l-esponenti illum huma persuni anzjani u għandhom rispettivament tliet u sebgħin (73) sena u sebgħin (70) sena bi dħul limitat ferm.*
6. *Illi f'każ li tirriżulta leżjoni, l-uniku rimedju possibbli in vista tal-liġi viġenti huwa proprju dak ta' kumpens kalkulat skont id-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fl-ismijiet __Cauchi v. Malta__.*
7. *Illi għar-raġunijiet kollha surreferita jew liema minnhom it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess attur.*
8. *Illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra fir-raba' lok jispetta lill-attur*
9. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."*

3. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fit-3 ta' Novembru, 2022, fejn ingħad kif ġej:

*"Jgħid bil-qima:-*

1. *Illi din it-tweġiba qiegħda ssir b'ħarsien tad-digriet mogħti minn din l-Onorabbli Qorti nhar il-11 t'Ottubru 2022, li ġie nnotifikat lilu flimkien mar-rikors promotur nhar it-18 t'Ottubru 2022, bi żmien għoxrin (20) jum għar-risposta;*
2. *Illi in suċċint, ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Carmelo Aquilina u Mary Aquilina għal-fond residenzjali 2, Triq Santa Marija, Sqaq 2, iż-Żejtun, u dan allegatament bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċit* inter alia *fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem;*

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

4. *Illi fl-ewwel lok, b'referenza għall-paragrafu numru 20 tar-rikors promotur, ladarba ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw dwar l-allegat ksur tad-dritt għal proprjetà dwar fond li kien jappartjeni lid-defunti ġenituri tagħhom, huwa xieraq illi jippruvaw kif u meta xpruna* ***t-titolu fuq il-fond****;*

5. *Illi huwa xieraq ukoll li r-rikorrent jippreżentaw prova tal-***ftehim tal-kirja** *li qed jiġi attakkat b'din il-kawża, sabiex jiġi stabbilit meta bdiet il-kirja u jiġi ppruvat ukoll illi l-intimati Carmelo Aquilina u Mary Aquilina tabilħaqq igawdu minn kirja li tiġġedded skont il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

6. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva illi skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi l-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess pubbliku. Huwa prinċipju ben stabilit illi l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex: jiddentifika x'inhu meħtieġ, joħloq bilanċ bejn min għandu ħafna u min m'għandu xejn, u jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għal ġid komuni. L-esponent jirrileva wkoll li skont 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'għandiex tieħu konjizzjoni taż-żmien* antecedente *t-30 t'April 1987 (fn. 1 Ai termini tal-artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta:* ***ebda ksur*** *tal-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew* ***tal-Artikoli 1*** *sa 3 (inklużi)* ***tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987*** *jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba' Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5 (inklużi) tas-Seba' Protokoll li jsir qabel l-1 ta' April 2002****, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4 [tal-Kap 319****])*

7. *Illi jekk fl-ewwel talba bil-frażi* inter alia, *r-rikorrenti qedgħin jalludu għal vjolazzjoni taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-esponent jirrileva illi fil-każ ineżami ma jokkorrux l-estremi ta' dan il-provvediment. Hawn* non si tratta *ta' teħid forzuż tal-fond* de quo *jew ta' jedd fuqu, iżda limitazjoni mill-Istat tal-użu tal-istess proprjetà 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 jkun mingħajr saqaf fuq rasu;*

8. *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, t-talba tar-rikorrenti 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 più, 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' proprjetà – bħala inċidentali għal kirja'. *Għaldaqstant il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma jistax jkun soġġett għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

9. *Illi jekk fl-ewwel talba bil-frażi* "jingħataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni", *r-rikorrenti jridu jfissru li din l-Onorabbli Qorti għandha tordna l-iżgumbrament tal-intimati Aquilina mill-fond in kwistjoni, l-esponent umilment jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-*forum *addattat sabiex tiddeċiedi dwar talba bħal din. Konsegwentement, u jekk dan huwa l-każ, din it-talba għandha tiġi miċħuda;*

10. *Illi bid-dħul tal-emendi tal-Att X tal-2009, l-ammont tal-kera li s-sidien jirċievu beda jogħla kull tlett (3) snin skont l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Isegwi għalhekk, li l-emendi inkwistjoni* semmai *immiljoraw l-pożizzjoni tar-rikorrenti u għalhekk il-lanjanza mressqa minnhom ta' ksur tad-drittijiet tagħhom ma treġġiex;*

11. *Illi referenza ssir għall-paragrafu numru 19 tar-rikors promotur, fejn ir-rikorrenti jgħidu* "li jippretendu illi huma għandhom jirċievu d-danni pekunjarji u non-pekunjarji ai termini tal-Liġi li huma sofffrew tul iż-żmien sal-preżentata tar-rikors". *L-esponenti jeċċepixxi 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, r-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera/ir-'Rent Regulation Board' sabiex l-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 mill-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Tali awment b'din ir-rata jistabbilixxi bilanċ siewi bejn l-interessi tas-sidien u tal-inkwilini. Bħala stat ta' fatt, jidher illi r-rikorrenti fetħu proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera abbażi tal-imsemmi Artikolu 4A fl-ismijiet* ***'Cachia Zammit in-Nutar Dottor John et vs Aquilina Carmelo et'*** *[Rikors 797/2022 JD] u dan preċiżament sabiex ikun hemm awment fl-ammont tal-kera li jirċievu. Konsegwentament, u b'referenza għal kawladarba r-rikorrenti ingħatalhom dan ir-rimedju għad-dispożizzjoni tagħhom fl-1 ta' Ġunju 2021* ***m'għandu jkun hemm ebda stħarriġ minn din l-Onorabbli Qorti għal kwalsiasi perijodu wara l-1 ta' Ġunju 2021****;*

12. *Illi fid-dawl ta' dan kollu u tal-pre-ċitati l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-esponent isostni li l-provedimenti promulgati fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 u l-Att X tal-2009 ma humiex leżivi għad-*

*drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u li t-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom minn din l-Onorabbli Qorti;*

13. *Illi minkejja dakollu hawn fuq espost, jekk din l-Onorabbli Qorti xorta jidhrilha illi għandha takkorda lir-rikorrenti xi forma ta' kumpens pekunjarju u/jew danni morali, l-perijodu rilevanti li għandu jitqies fil-kwantifikazzjoni ta' dan l-ammont għandu jkun limitat minn dak iż-żmien li r-rikorrenti saru proprjetarji ta' dan il-fond mertu ta' din il-kawża sal-1 ta' Ġunju 2021;*

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

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

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tal-11 ta' Novembru, 2022, ġie maħtur i**l-Perit Michael Lanfranco** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, li ppreżenta r-rapport tiegħu fit-3 ta' Jannar, 2023, u ħalfu fid-9 ta' Jannar, 2023.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-22 ta' Frar, 2023, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mir-rikorrenti u mill-intimat Avukat tal-Istat.

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

4. Jirriżulta li r-rikorrenti huma sidien tal-proprjetà bin-numru 2, Triq Santa Marija, Sqaq numru 2, Żejtun, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'] li ppervjena lilhom minn wirt tal-ġenituri tagħhom, it-Tabib Alexander Cachia Zammit li miet fid-29 ta' Lulju, 2014, u Doris Cachia Zammit li mietet fl-4 ta' Marzu, 2016, liema wirt ġie debitament denunzjat mir-rikorrenti permezz tal-atti ta' dikjarazzjoni *causa*

*mortis* rispettivi tad-29 ta' Jannar, 2015 u tat-2 ta' Settembru, 2016 magħmulin quddiem in-Nutar Gerard Spiteri Maempel.[1] Ir-rikorrenti jiddikjaraw li l-fond mhuwiex wieħed iddekontrollat skont kif jirriżulta miċ-ċertifikat maħruġ mil-*Land Valuation Office*[2]*,* u jinkera lill-intimati Aquilina bil-kera li jgħidu li hija waħda miżera fl-ammont ta' €217.00 fis-sena, liema kera ma setgħetx tiġi awmentata skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, li ġew mibdula ftit li xejn permezz tal-Att X tal-2009. Dan jgħiduh filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm iktar. Jissottomettu li skont l-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom ma setgħu qatt jikru l-fond skont il-valur lokatizju tas-suq, għaliex il-kera tar-residenzi mhux iddekontrollati kienet regolata permezz tal-Kap. 69, fejn ma setgħet qatt taqbeż il-valur lokatizju tal-fond fl-4 ta' Awwissu, 1914. Jgħidu li skont dik il-liġi kif emendata bl-Att X tal-2009, il-kera għandha tiżdied darba kull tliet snin proporzjonalment maż-żieda fl-indiċi ta' inflazzjoni, fejn l-awment li jmiss kien fl-1 ta' Jannar, 2022, liema awmenti jikkontendu huma tenwi għall-aħħar. Jikkontendu wkoll li l-protezzjoni li joffru d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 lill-intimati Aquilina, mhumiex ġusti u ma jħallux lok għal bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante li l-valur lokatizju tal-fond kien ferm ogħla minn dak stabbilit mil-liġi. B'hekk isostnu li hemm ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'l quddiem 'il-Kostituzzjoni'] u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni'] u tal-Artikolu (6) tiegħu. Isostnu li huma qed iġorru piż eċċessiv riżultat tal-kera baxxa, tal-istat tal-inċertezza dwar meta kien ser jittieħed lura l-fond, tan-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, taż-żieda fil-livell tal-għajxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni, kif ukoll tal-interferenza

[1] Kopji vera Dok. A *a fol.* 9 u Dok. B *a fol.* 38 rispettivament.
[2] Kopja Dok. Ċ *a fol.* 53.

sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Ir-rikorrenti jsostnu li huma m'għandhomx rimedju effettiv *ai termini* tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni, għaliex il-kera ma tistax tiżdied b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq tallum għaliex din kienet miżmuma skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16. Huma hawnhekk jagħmlu riferiment għal diversi sentenzi tal-Qorti Ewropea u wkoll tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), in sostenn tal-argument tagħhom. Jgħidu li ġaladarba m'hemmx *'fair balance'* bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, hemm ksur tal-prinċipju ta' proporzjonalità, u dan skont dak li ġie deċiż mill-Qorti Ewropea f'diversi sentenzi li huma jiċċitaw. Ir-rikorrenti jsostnu li r-regolamenti ta' kontroll tal-kera jfixklu d-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjetà tiegħu u jikkontrollaw l-użu tal-proprjetà kif ikkontemplat fit-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Jirrilevaw li l-kera skont il-valur lokatizju tal-fond hija ferm ogħla minn dak li l-liġi tgħid li huma għandhom jirċievu mingħand l-inkwilini. B'hekk id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u bl-Att X tal-2009 jiksru d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti u dawk konvenzjonali, u għandhom jiġu ddikjarati anti-kostituzzjonali, u konsegwentement emendati kif deċiż mill-Qorti Ewropea. Ir-rikorrenti jgħidu li l-istess Qorti diversi drabi ppronunzjat ruħha f'każi li jirrigwardaw lil Malta, fejn filwaqt li rrilevat li m'hemmx dubju dwar id-dover tal-Istat u saħansitra d-dritt li dan jintervjeni biex tiġi assikurata abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu personali, ikkontendiet li l-individwu kien qed jiġi mċaħħad mill-użu liberu tal-proprjetà tiegħu għal żmien twil fejn kien qed jirċievi kera miżera, u dan kien jikkostitwixxi ksur tad-dritt in kwistjoni. Hawn ir-rikorrenti jerġgħu jagħmlu riferiment għal diversi sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) sabiex isostnu l-argumenti tagħhom. Huma jagħmlu riferiment partikolari għas-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla, (Sede Kostituzzjonali) kif diversament ippreseduta fl-ismijiet

**George Olof Attard et vs Avukat** Ġenerali et, fejn il-ksur lamentat kien fir-rigward tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158, u l-Qorti saħansitra ordnat ukoll l-iżgumbrament tal-inkwilin u l-ħlas ta' €700 fix-xahar, sa dakinhar li huwa jirritorna l-fond lura lis-sidien. Jikkontendu li l-istess insenjament huwa applikabbli għall-każ odjern. Fid-dawl tal-ġurisprudenza li għaliha huma għamlu riferiment, ir-rikorrenti jissottomettu li ma kienx hemm dubju li huma sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom ta' proprjetà kif sanċiti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u għalhekk jippremettu li din il-Qorti għandha tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfaċenti. Jikkontendu li huma għandhom jirċievu d-danni pekunjarji u non-pekunjarji skont il-liġi, li huma sofrew matul iż-żmien kollu, u dan filwaqt li jagħmlu riferiment għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tas-26 ta' Mejju, 2021 fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut *vs.* Maria Stella Diemch et**, fejn ġie deċiż li r-rikorrenti kienu daħlu fiż-żarbun tas-suċċeduti tagħhom fit-titolu, u kellhom dritt jitolbu d-danni mill-bidu meta seħħ il-ksur lamentat.

5. L-intimati Aquilina jeċċepixxu s-segwenti: (a) ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tal-interpellazzjoni legali neċessarja skont l-artikolu 460 tal-Kap. 12 għall-fini tal-validità ta' din l-azzjoni; (b) ir-rikorrenti għandhom iressqu prova wkoll tat-titolu tagħhom fuq il-fond u/jew il-*locus standi* tagħhom fil-proċeduri odjerni; (ċ) huma mhumiex leġittimi kuntradittur, u huwa l-Istat li jista' jwieġeb għall-vjolazzjonijiet allegati mir-rikorrenti; (d) l-azzjoni odjerna hija intempestiva stante li r-rikorrenti naqsu milli jeżawrixxu r-rimedji ordinarji tagħhom skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 4A tal-Kap. 69; (e) ma jistax jingħad li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali fejn l-Istat għandu marġini wiesgħa ta' apprezzament u meħud in konsiderazzjoni li llum huma persuni anzjani bi dħul limitat ferm; (f) l-uniku rimedju possibbli huwa dak ta' kumpens

ikkalkulat skont id-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi v. Malta**; (g) salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

6. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi s-segwenti: in ġenerali l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u preliminarjament (a) ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom; (b) ir-rikorrenti għandhom ukoll jippreżentaw prova tal-ftehim tal-kirja in kwistjoni sabiex b'hekk jiġi stabbilit meta bdiet il-kirja, u li l-intimati Aquilina tassew igawdu l-istess kirja li tiġġedded skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69; (ċ) skont il-proviso tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa sabiex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess tal-pubbliku, u hawnhekk huwa jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jagħraf dak li huwa meħtieġ, joħloq bilanċ bejn min għandu ħafna u min m'għandu xejn, u jistabbilixxi l-miżuri neċessarji għall-ġid komuni, iżda skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 7 tal-Kap. 319 din il-Qorti m'għandhiex tieħu konjizzjoni taż-żmien qabel it-30 ta' April, 1987, fir-rigward tal-allegat ksur tal-Ewwel Protokoll; (d) l-inapplikabbiltà tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li dan japplika biss fejn hemm teħid forzuż, u fil-każ odjern dan ma seħħx; (e) għal dak li jirrigwarda l-allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 huma mħarsa bis-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni; (f) jekk għal dak li jirrigwarda l-ewwel talba fejn jingħad *'jingħataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni',* ir-rikorrenti jridu jfissru li din il-Qorti għandha tordna l-iżgumbrament tal-intimati Aquilina mill-fond, il-Qorti mhijiex il-*forum* kompetenti sabiex tiddeċiedi dwar din it-talba, u għalhekk it-talba għandha tiġi miċħuda; (ġ) bid-dħul fis-sehh tal-Att X tal-2009, l-ammont tal-kera li s-sid jirċievi beda jogħla kull tliet snin *ai termini* tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, u

għalhekk l-emendi filfatt tejbu l-pożizzjoni tar-rikorrenti u l-ilment ta' ksur ma jsegwix; (g) bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti skont l-artikolu 4A tal-Kap. 69 jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera li jirrevedi l-kera annwali għal ammont li ma jeċċediex it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuh fl-1 ta' Jannar tas-sena fejn huma jintavolaw ir-rikors sabiex b'hekk dan l-awment joħloq bilanċ siewi bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini, filwaqt li jirrileva li r-rikorrenti ntavolaw proċeduri quddiem il-Bord skont l-imsemmi artikolu 4A tal-Kap. 69 fl-ismijiet **Cachia Zammit in-Nutar Dottor John et *vs.* Aquilina Carmelo et**, Rik. nru. 797/2022JD, u fid-dawl tar-rimedju mogħti mil-liġi sa mill-1 ta' Ġunju, 2021, din il-Qorti m'għandhiex tistħarreġ il-perijodu qabel din id-data; (ħ) għal dawn ir-raġunijiet appena mfissra, id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Att X tal-2009 ma jiksrux id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u t-talbiet tagħhom għandhom jiġu miċħuda; (h) jekk madankollu l-Qorti jidhrilha li għandha tagħti xi forma ta' kumpens lir-rikorrenti, dan għandu jkun limitat għaż-żmien li huma saru proprjetarji tal-fond sal-1 ta' Ġunju, 2021; (i) salv eċċezzjonijiet ulterjuri, u bl-ispejjeż.

**<u>Provi u riżultanzi</u>**

7. Flimkien mar-rikors promotur, ir-rikorrenti esebew is-segwenti dokumenti: (a) affidavit tar-rikorrent in-Nutar John Cachia Zammit[3]; (b) kopja ta' żewġ atti ta' dikjarazzjoni *causa mortis* tal-wirt tal-ġenituri rispettivi tar-rikorrenti[4]; (ċ) ċertifikat maħruġ mil-*Land Valuation Office* fid-9 ta' Awwissu, 2022[5]; (d) kopja ta' estratt mir-Reġistru Elettorali.[6]

[3] Dok. JCZ1 *a fol.* 7.
[4] *Supra.*
[5] *Supra.*
[6] Dok. D *a fol.* 54.

8. Fl-affidavit tiegħu, ir-rikorrent **in-Nutar John Cachia Zammit** xehed li hu u r-rikorrenti oħtu huma sidien tal-fond in kwistjoni, liema fond huma akkwistaw permezz ta' wirt mingħand il-mejtin ġenituri tagħhom it-Tabib Alexander Cachia Zammit li miet fid-29 ta' Lulju, 2014, u Doris Cachia Zammit li mietet fl-4 ta' Marzu, 2016. Spjega li l-wirt imsemmi ġie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, u d-debita taxxa mħallsa permezz tal-atti tad-29 ta' Jannar, 2015 u tat-2 ta' Settembru, 2016 fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel. Iddikjara li l-fond ilu mikri lill-intimati Aquilina għal dawn l-aħħar erbgħin sena, soġġett għal kirja ta' Lm6 fis-sena, fejn permezz tad-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 għoliet għal €217 fis-sena, li kienet waħda irriżorja. Dan filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm iktar minn dak stabbilit mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, u li ftit li xejn inbidlu permezz tal-Att X tal-2009. Ir-rikorrent sostna li l-liġijiet tal-kera qegħdin jiksru d-drittijiet fundamentali tagħhom, u bla dubju hu u oħtu sofrew danni kbar bħala riżultat ta' din il-leżjoni. Spjega li dan kollu seħħ mingħajr l-għażla tagħhom, fejn l-uniku mod li jgawdu ħwejjiġhom kien permezz tal-bejgħ tal-fond. Iżda dan huma ma xtaqux jagħmluh, għaliex dejjem kienu jisperaw li tinbidel il-liġi, u b'hekk ikunu jistgħu jikru l-fond bil-kera tas-suq. Stqarr li huma u l-ġenituri tagħhom ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-fond mingħajr kumpens xieraq, fejn saħansitra l-uniku kumpens offrut kien żieda kull tliet snin proporzjonali maż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni, u dan kull tliet snin mill-2010. Qal li fil-fatt il-valur lokatizju tal-fond kien ferm iżjed għoli u saħansitra kiber b'mod sostanzjali, u dan filwaqt li l-awmenti baqgħu dejjem marbutin mal-għoli tal-ħajja. Ir-rikorrent sostna li huma għalhekk qatt ma rċevew kera ġusta skont is-suq, u huma għadhom ibatu sallum l-effetti tal-liġi, filwaqt li l-inkwilini baqgħu jgawdu minn fuqhom, fejn huma għamlu dak li kellu jagħmel il-Gvern permezz tas-Social Services Department. Kompla stqarr li l-liġijiet tal-kera

wasslu għal sproporzjon kbir bejn id-drittijiet tagħhom bħala sidien u dawk tal-inkwilin. Irrileva li l-avukat tiegħu kien spjegalu li huwa għalhekk għandu dritt li jirċievi kemm danni pekunjarji, kif ukoll dawk mhux pekunjarji, u dan f'ammonti sodisfaċenti għat-telf tiegħu skont kif deċiż mill-Qorti Ewropea fil-każ **Albert Cassar v. Malta** fit-30 ta' Jannar, 2018. Ir-rikorrent issottometta li dan mhux ġust, u hemm lok ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, u b'hekk għandu jirċievu kumpens ġust u l-ksur jiġi mwaqqaf darba għal dejjem. Għalhekk kellu jagħmel l-kawża odjerna.

9. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Michael Lanfranco** ppreżenta ir-rapport tiegħu fit-3 ta' Jannar, 2023.[7] Wara li ddikjara li huwa kien aċċeda fil-fond fl-1 ta' Diċembru, 2022, u dan fil-preżenza tal-intimati Aquilina, spjega li l-imsemmi fond jikkonsisti f'dar residenzjali antika li tinsab fit-tarf ta' sqaq fil-qalba taż-Żejtun. Iddeskriva kif inhuma mibnija l-kmamar u l-ambjenti l-oħra, u ndika l-kejl tagħhom. Iddikjara li l-fond jinsab f'stat tajjeb ta' manutenzjoni, u l-finituri għalkemm antiki huma stabbli. Spjega li l-fond jinsab f'żona li skont is-*South Malta Local Plan,* hija kklassifikata bħala żona ta' konservazzjoni urbana u *Residential Amenity Improvement Action Area.* Qal li ma sab l-ebda permessi relatati mal-fond fl-arkivju *online* tal-Awtorità tal-Ippjanar, u kien jidher li l-fond inbena qabel l-1967, u għalhekk meqjus bħala *'legally established'.* Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qal li l-fond huwa konformi mal-liġijiet sanitarji, għajr li l-kmamar tas-sodda għandhom għoli inqas minn dak rikjest mill-imsemmija liġijiet. Żied jgħid li ma kienx possibbli li l-fond jiġi estiż minħabba d-daqs limitat tiegħu. Imbagħad il-Perit Tekniku Ġudizzjarju għadda sabiex spjega kif huwa kien wasal għall-istima tiegħu billi għamel użu mill-metodu komparattiv, fejn ikkunsidra proprjetà simili fil-viċinanzi tal-fond, iżda dan filwaqt li kkunsidra wkoll il-fatti relatati miegħu.

[7] *A fol.* 82 *et seq.*

Iddikjara li l-valur li huwa kien qiegħed jattribwixxi għalih kien ta' €100,000, u l-valur lokatizju tiegħu fis-sena 2021 kien ta' €3,000 jew €250 fix-xahar skont ir-rata ta' 3% tal-valur fis-suq miftuħ, liema rata jispjega li hija realistika meqjus li l-fond inkera mingħajr għamara/benefikati moderni. Kompli jispjega li sabiex stabbilixxa l-valuri lokatizji tal-fond fil-perijodu bejn l-10 ta' Awwissu, 1987 u l-1 ta' Ġunju, 2021, huwa kien għamel użu mill-metodu komparattiv u anki mill-*Property Prices Index (based on advertised prices)* ippubblikat mill-Bank Ċentrali ta' Malta, u għadda sabiex elenka l-valuri riżultanti.

10. Waqt l-udjenza tat-18 ta' Jannar, 2023, l-intimati ppreżentaw kopja vera tal-irċevuti ta' kera bejn l-1986 u l-2022.[8]

**<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>**

11. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimati Aquilina. Fl-eċċezzjoni tiegħu mfissra fir-raba' paragrafu tar-risposta tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, saħansitra jikkontendi li r-rikorrenti ma ressqu l-ebda prova dwar l-imsemmi allegat titolu tagħhom. Anki l-intimati Aquilina permezz tat-tieni eċċezzjoni tagħhom, jikkontendu li r-rikorrent għandu jressaq prova tat-titolu tiegħu fuq il-fond u/jew il-*locus standi* tiegħu fil-proċeduri odjerni. Il-Qorti filwaqt li tieħu konjizzjoni tal-atti ta' dikjarazzjoni *causa mortis,* li kopja tagħhom ġiet esebita mir-rikorrenti fir-rigward tad-denunzja tal-wirt tal-ġenituri rispettivi tagħhom, tgħid li l-prova li tressqet hija waħda sodisfaċenti meħud in konsiderazzjoni n-natura tal-proċeduri odjerni li ma jitolbux prova

[8] *A fol.* 85 sa 101.

assoluta tat-titolu. Għaldaqstant il-Qorti ma ssibx l-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat u dik tal-intimati Aquilina ġustifikati, u tiċħadhom.

12. Permezz tal-eċċezzjoni li l-intimat Avukat tal-Istat qiegħed iressaq fil-ħames paragrafu tar-risposta tiegħu, huwa qiegħed jikkontendi li r-rikorrenti għandhom iressqu wkoll prova tal-ftehim tal-kirja in kwistjoni, anki sabiex jiġi stabbilit meta bdiet din il-kirja, u li l-intimati Aquilina tassew qegħdin igawdu minn kirja li tiġġedded skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Il-Qorti tikkunsidra li mix-xhieda tar-rikorrent in-Nutar John Cachia Zammit mogħtija permezz tal-affidavit tiegħu, u anki mill-kopja tal-irċevuti tal-kera esebiti mill-intimati Aquilina stess, m'hemm l-ebda lok għal dubju li l-fond ilu mikri lill-intimati Aquilina sa mis-sena 1986 u għalhekk soġġett għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Tosserva li m'hemm l-ebda kontestazzjoni fir-rigward ta' dawn il-fatti min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat, li fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu ma jkompliex jinsisti fuq din l-eċċezzjoni tiegħu. Għaldaqstant il-Qorti tiċħad din l-eċċezzjoni stante li ma tirriżultax ġustifikata.

13. Permezz tal-eċċezzjoni tiegħu kif imfissra fis-sitt paragrafu tar-risposta tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li skont l-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, din il-Qorti m'għandhiex tieħu konjizzjoni tal-ilment tar-rikorrenti dwar ksur tal-Ewwel Protokoll b'riferiment għaż-żmien qabel it-30 ta' April, 1987. Il-Qorti tikkondividi l-fehma tal-intimat Avukat tal-Istat, u tgħid li m'hemmx dubju dwar dak li jipprovdi għalih l-imsemmi artikolu, u għaldaqstant filwaqt li tiddikjara li din l-eċċezzjoni hija ġustifikata, tikkunsidra li għandha tilqagħha.

14. Fl-eċċezzjoni tiegħu kif imfissra fit-tmien paragrafu tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat qed jargumenta li *ai termini* tas-subartikolu 47(9) tal-

Kostituzzjoni, l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli fil-każ odjern għaliex il-kirja in kwistjoni hija mħarsa mill-Kap. 69, li daħal fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu, 1962. Il-Qorti tirrileva li t-talbiet tar-rikorrenti mhumiex imsejsa fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u għaldaqstant hija qegħda tastjeni milli tieħu konjizzjoni ta' din l-eċċezzjoni. L-istess tgħid fir-rigward tal-eċċezzjoni tiegħu mfissra fid-disa' paragrafu tar-risposta tiegħu, għaliex huwa ċar li r-rikorrenti mhumiex qegħdin iressqu talba għall-iżgumbrament tal-intimati Aquilina.

15. Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tagħhom, l-intimati Aquilina qegħdin jikkontendu li fin-nuqqas ta' prova tal-interpellazzjoni legali neċessarja skont l-artikolu 460 tal-Kap. 12, din il-Qorti għandha tiddikjara l-azzjoni odjerna nulla u irrita. Il-Qorti wara li kkunsidrat id-disposizzjonijiet tas-subartikolu 4(6) tal-Kap. 319 u dawk tal-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni, tgħid li l-interpellazzjoni suriferita mhijiex neċessarja fi proċeduri ta' natura kostituzzjonali, fejn il-ħeffa hija element essenzjali tal-azzjoni kif jixhed is-subartikolu 46(7) tal-imsemmija Kostituzzjoni. Għaldaqstant il-Qorti ma ssibx din l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Aquilina ġustifikata, u tiċħadha.

16. It-tielet eċċezzjoni tal-intimati Aquilina hija li huma għandhom jinħelsu mill-osservanza tal-ġudizzju, stante li huma ma jistgħux ikunu meqjusa bħala leġittimi kuntradittur ġaladarba huwa l-Istat biss li jista' jwieġeb għall-ilment tar-rikorrenti. Il-Qorti tikkondividi l-ħsibijiet tal-intimati Aquilina, iżda ma tistax tilqa' it-talba tagħhom u teħlishom mill-osservanza tal-ġudizzju, għaliex tikkunsidra li huma għandhom kull interess li jippartecipaw fil-proċeduri odjerni ġaladarba dawn jolqtu t-titolu tal-kera miżmuma minnhom, u saħansitra l-kera li huma jħallsu lir-rikorrenti. Għaldaqstant il-Qorti ma ssibx din l-eċċezzjoni ġustifikata u tiċħadha.

17. Il-Qorti issa ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet l-oħra sollevati mill-intimat l-Avukat tal-Istat u mill-intimati Aquilina, dan hekk kif jolqtu l-ilment prinċipali tar-rikorrenti. Kif ġie kkonstatat minn din il-Qorti aktar 'l fuq, ir-rikorrenti qegħdin isostnu li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, dawk tal-Att X tal-2009, u dawk tal-liġijiet l-oħra viġenti, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Aquilina b'kera tassew inqas minn dik li huma jistgħu jipperċepixxu fis-suq miftuħ. B'hekk jikkontendu li qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, iżda wkoll għaliex ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin.

18. Fil-każ odjern jirriżulta li l-fond in kwistjoni kien ġie għand ir-rikorrenti, kif soġġett għall-kirja li kienet saret madwar erbgħin sena ilu lill-intimati Aquilina, u regolata mil-liġi applikabbli qabel l-emendi li ġew fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 1995, hekk kif il-fond iddevolva għal fuqhom mill-wirt tal-ġenituri tagħhom. Il-Qorti tgħid li hawnhekk l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali għandu jiġi applikat għall-każ odjern, sabiex b'hekk hija għandha wkoll tikkunsidra l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali fil-konfront tal-antekawża tar-rikorrenti, u dan filwaqt li għandu jittieħed in konsiderazzjoni dak li jiddisponi għalih l-artikolu 7 tal-Kap. 319.

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

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.
>
> Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

> Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

20. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem (minn issa 'il quddiem 'il-Qorti Ewropea'), il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. B'hekk il-każ għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dan l-artikolu, iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[9]

21. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kif emendati minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhuwiex ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed leġittimu. Dan għaliex il-provvista ta' akkomodazzjoni socjali hija d-dmir primarjament tal-Istat, li kif sewwa jirrileva l-intimat Avukat tal-Istat, hawnhekk għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li l-interess pubbliku jintleħaq ukoll fis-settur tal-akkomodazzjoni soċjali. Madankollu tgħid li din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawnhekk il-Qorti għalhekk tirrileva li kuntrarjament għal dak li jagħti x'jifhem l-intimat Avukat tal-Istat, l-Istat għalkemm huwa

[9] Ara **Bradshaw and Others v. Malta**, App. Nru. 37121/15, 23.10.2018.

f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

22. Fis-sentenza fl-ismijiet **James and Others v. UK**[10], il-Qorti Ewropea spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

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

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

> *"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see* Amato Gauci, *cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see* immobiliare Saffi v. Italy, *[GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and* Broniowski, *cited above, §151)."*[12]

[10] App. 8793/79, 21.02.1986.

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

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

24. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valur lokatizju annwali ta' €343.00 mogħti mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tiegħu applikabbli għas-sena 1987, li hija s-sena rilevanti sabiex jitqiesu t-talbiet tar-rikorrenti fil-każ odjern, u anki l-valur lokatizju ta' €9,900.00 fis-sena 2021 meta daħlu fis-seħħ l-emendi leġislattivi għall-Kap. 69 permezz tal-Att XXIV tal-2021, u meħud in konsiderazzjoni wkoll (a) il-kera miżera perċepita mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom, u minkejja l-awmenti minimi li pprovdew għalihom l-emendi leġislattivi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, u li bl-ebda mod raġonevoli ma jista' jingħad li dawn ammeljoraw l-pożizzjoni tas-sid; u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifika għaliex il-każ odjern kien jimmerita l-indħil tal-Istat kif allegat fis-sitt paragrafu tar-risposta tiegħu, saħansitra fi sfond fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet ferm miż-żmien li fih saret il-liġi in kwistjoni, il-Qorti tqis li jirriżulta bl-aktar mod evidenti li ma kien hemm l-ebda bilanċ bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u l-antekawża tagħhom. Tikkonsidra li għalkemm jista' jirriżulta li l-inkwilini mhumiex f'qagħda finanzjarja li jwettqu l-obbligi tagħhom tal-ħlas skont il-valuri lokatizji mogħtija fir-rapport peritali, tgħid li fil-każ odjern l-Istat tefa' il-piż tal-akkomodazzjoni soċjali għal kollox fuq spallejn is-sid mingħajr l-ebda ġustifikazzjoni għal dan. Tqis wkoll li r-rikorrenti għadhom sallum fi stat ta' inċertezza dwar meta ser jieħdu lura l-pussess tal-fond proprjetà tagħhom. Fis-sentenza **Cassar v. Malta** [13] il-Qorti Ewropea kkonkludiet li *"it is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property".* Il-Qorti għalhekk tagħraf li d-drittijiet tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħhom, ġew limitati sew permezz tal-liġijiet tal-kera. Kif irrilevat din il-Qorti hawn fuq,

[13] App. 50570/13, 30.01.2018.

ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni fil-każ odjern għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin ta' dawn id-drittijiet. Saħansitra tasal biex tgħid li ma tista' tikkonstata l-ebda għan leġittimu għal tali ndħil fil-każ odjern. Il-Qorti għalhekk qegħda tagħraf sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti u l-antekawża, ġew kostretti li jġorru waħedhom mingħajr l-ebda għajnuna tal-Istat, piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll huma ġarrbu ksur tal-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom. F'dan il-kuntest il-Qorti tgħid li jirriżulta biċ-ċar li l-antekawża tar-rikorrenti ma setgħux jaħarbu l-effetti tal-liġijiet tal-kera, ġaladarba huma kienu għażlu li l-fond għandu jservi bħala sors ta' introjtu għalihom. Barra minn hekk, huma ma setgħux basru li s-suq lokatizju maż-żmien kien ser jara valuri daqstant qawwija, li saħansitra dak li kellu jitħallas f'sena mill-inkwilin, ma kienx ser ikun biżżejjed fis-suq ħieles għall-kera ta' xahar.

25. F'dan l-istadju l-Qorti tirrileva li jkun utli u xieraq li jsir riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ewropea fis-sentenza fl-ismijiet **Ghigo v. Malta**[14], fejn inkiteb illi:

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

[14] 26.09.2006.

> *with the Convention standards (see,* mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §223).*
>
> *69. In the present case, having regard to the extremely low amount of the rental value fixed by the Land Valuation Officer, to the fact that the applicant's premises have been requisitioned for more than twenty two years, as well as to the abovementioned restrictions of the landlord's rights, the Court finds that a disproportionate and excessive burden has been imposed on the applicant. The latter had been requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr G and his family (see,* mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §225). It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property."*

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

> *"61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see, mutatis mutandis, see Amato Gauci, cited above, § 62 and Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, mutatis mutandis, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014)."*[15]

27. L-intimat Avukat tal-Istat permezz tal-ħdax-il eċċezzjoni tiegħu, jeċċepixxi wkoll li llum wara li daħal fis-seħħ l-artikolu 4A tal-Kap. 69 permezz tal-Att XXIV

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

tal-2021, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi awmentata għal dak l-ammont li ma jaqbiżx it-2% fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ ta' fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha titressaq it-talba. Il-Qorti tagħraf li r-rikorrenti llum bl-applikazzjoni tal-emendi leġislattivi għall-Kap. 69, senjatament bl-introduzzjoni tal-artikolu 4A, liema emendi saru permezz tal-Att XXIV tal-2021, għandhom il-jedd li jressqu talba appożita quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera fejn jistgħu jitolbu li l-kera tiżdied għal dak l-ammont li ma jkunx aktar mit-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jsir ir-rikors, u sabiex ukoll jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kera. Jekk imbagħad l-inkwilini ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li għandu jitwettaq mill-Bord, is-sidien għandhom id-dritt li jieħdu lura l-fond wara sentejn, fejn fil-frattemp il-kera pagabbli għandha tiġi stabbilita mill-imsemmi Bord. Il-Qorti tikkunsidra li l-emendi li taw lok għal bidla fil-pożizzjoni tas-sid, ġew fis-seħħ fit-28 ta' Mejju, 2021. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw li wara din id-data, huma ma kellhom l-ebda rimedju effettiv kif mitlub mill-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni mingħajr id-debita prova. Tqis li l-leġislatur fid-dawl tal-ksur tad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tat-tgawdija tal-proprjetà kif misjub u ddikjarat mill-Qrati Kostituzzjonali u anki mill-Qorti Ewropea fil-bosta sentenzi tagħhom, għaraf li tassew hemm il-ħtieġa impellenti li tiġi ndirizzata s-sitwazzjoni hekk iddikjarata żbilanċjata, sabiex filwaqt li l-inkwilin ma jitlifx id-dritt tiegħu li jkompli jgħix fil-fond fejn ikun għadda ħajtu, is-sid jingħata d-dritt li jirċievi kumpens aktar ġust jekk l-inkwilin ikun jistħoqqlu li jkompli jgħix fil-fond skont it-test tal-mezzi li għandu jitwettaq mill-Bord. Għalhekk fejn is-sid jonqos li jipprevalixxi ruħhu mid-dritt li tah il-leġislatur, u b'hekk ukoll ikun eżawrixxa r-rimedju li tagħtih il-liġi ordinarja, ma jistax jersaq quddiem din il-Qorti u jikkonvinċiha li hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu għat-

tgawdija tal-proprjetà wara d-data rilevanti. Iżda l-Qorti tgħid li kif sewwa josserva l-istess intimat Avukat tal-Istat, huwa biss wara li daħlu fis-seħħ l-emendi in kwistjoni, li r-rikorrenti setgħu pprevalixxu ruħhom mid-drittijiet tagħhom taħt l-istess emendi, u għalhekk sad-data li ġie fis-seħħ l-imsemmi Att XXIV tal-2021, jiġifieri fit-28 ta' Mejju, 2021, il-pożizzjoni tagħhom kienet dik kif ikkristallizzata permezz tal-Kap 69 u tal-Att X tal-2009.[16] Għaldaqstant il-Qorti tqis li għandha tilqa' l- eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat kif imfissra fil-ħdax-il paragrafu tar-risposta tiegħu, u b'mod limitat ir-raba' eċċezzjoni tal-intimati Aquilina.

28. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, il-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħhom kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ġew leżi fis-snin qabel id-data rilevanti. Hawnhekk iżżid tgħid li huwa għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, u dan filwaqt li tagħraf li sempliċi dikjarazzjoni ta' ksur ma tistax tkun rimedju suffiċjenti fejn il-leżjoni pperdurat għal diversi snin.

29. F'sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[17], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

> *"Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma: (i) it-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul ta' żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom;*

[16] Ara App.30806/19, Baldacchino and Falzon v. Malta, 14.10.21.
[17] 29.04.2016.

*(ii) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (iii) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ....".*

30. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[18], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, inkiteb illi:

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

31. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[19] il-Qorti Kostituzzjonali rritjeniet illi,

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

32. Għalhekk il-Qorti qegħda tieħu in konsiderazzjoni (a) li l-ammont ta' kera li r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom setgħu pperċepew li kieku l-fond kien mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ huwa ferm akbar minn dak attwalment ipperċepit, tant hu hekk li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-kiri bejn l-1 ta' Mejju, 1987 u l-28 ta' Mejju, 2021, id-dħul li kienu jirċievu r-rikorrenti u l-imsemmija antekawża tagħhom kien ikun komplessivament ta' madwar <u>€48,978.00</u>[20]; (b) li l-valur tiegħu kif sostanzjalment imnaqqas

[18] 27.06.2019.
[19] 30.09.2016.
[20] 01.05.87-31.12.87: €343/12x8=€229; 1988-1991: €343x4=€1372; 1992-1996: €564x5=€2820; 1997-2001: €1008x5=€5040; 2002-2006: €1245x5=€6225; 2007-2011: €1908x5=€9525; 2012-2016: €1910x5=€9550; 2017-2020: €2523x4=€10092; 01.01.21-28.05.21: €9900/12x5=€4125. B'kollox: <u>€48,978</u>.

minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu, kif evidenti mill-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis*. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-antekawża tagħhom, u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet. Għaldaqstant tikkonsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħhom, li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat. Il-Qorti tagħraf li l-intimati Aquilina m'għandhomx jinżammu responsabbli bl-ebda mod għal dan, għaliex il-Qorti tagħraf li l-leżjoni ma seħħitx riżultat ta' xi għemil tiegħu, iżda riżultat tal-promulgazzjoni ta' liġijiet li rażżnu sostanzjalment id-drittijiet tas-sidien ta' proprjetajiet mikrija b'mod li maż-żmien ma baqax ġustifikat.

33. Kif diġà kellha l-opportunità li tteni din il-Qorti, id-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali, mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna, tenut kont tal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu.

34. Fil-każ odjern għajr għall-fatt li kien hemm telf sostanzjali fil-kera li setgħet ġiet ipperċepita, ma jirriżultawx danni pekunjarji oħra li jistgħu jiġu faċilment komputati. Iżda hawnhekk din il-Qorti għandha tgħid li fil-likwidazzjoni tal-imsemmija danni, hija qegħda tieħu wkoll in konsiderazzjoni (a) li m'hemm l-ebda ċertezza li s-sidien kien ser jirnexxielhom iżommu l-fond mikri lil terzi f'kull ħin u dan skont il-valuri stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju; (b) it-taxxa li setgħet kienet dovuta minn żmien għal żmien fuq il-kirja stmata; u (ċ) il-kera li r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom irċevew matul iż-żmien sa mill-

1987 mingħand l-inkwilini, u li tirriżulta fl-ammont ta' madwar €2,486.00.[21] Imbagħad il-Qorti tqis li għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, stante li l-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti tal-antekawża tagħhom hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordinat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

35. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' ħmistax-il elf erba' mija sebgħa u disgħin Euro (€15,497.00)[22], u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' sitt elf Euro (€6,000.00), għandhom ikunu kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti solidalment skont ir-raba' talba tagħhom, għajr li l-imgħaxijiet għandhom jiddekorru mid-data ta' din is-sentenza li permezz tagħha ġew likwidati.

## Decide

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

1) **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat kif imfissra fis-seba', fit-tmien u fid-disa' paragrafi tar-risposta tiegħu, filwaqt li tilqa' dawk l-eċċezzjonijiet tiegħu mfissra fl-aħħar linja tas-sitt paragrafu tal-imsemmija risposta, fil-paragrafu ħdax u fil-paragrafu tlettax tal-imsemmija risposta b'mod limitat fejn l-eċċezzjoni**

[21] Ara rċevuti a *fol.* 85 sa 100.
[22] €48,978-€2,486=€46,492/3=€15,497.

**titlob limitu tal-kumpens għall-perijodu li jieqaf fl-1 ta' Ġunju, 2021, filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**

2) **Tilqa' limitatament ir-raba' u s-sitt eċċezzjoni tal-intimati Aquilina, filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tagħhom.**

3) **Tilqa' it-talbiet kollha tar-rikorrenti u tiddikjara li permezz tal-fatti kif esposti u permezz tal-ħdim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Att X tal-2009, li qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita tal-fond lill-intimati Aquilina, ġew leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħhom kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u għalhekk tiddikjara l-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni sofferti minnhom bħala riżultat tal-ħdim tal-imsemmija disposizzjonijiet li ma tawx lok għal bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, fejn il-kera pagabbli skont l-istess disposizzjonijiet ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-fond, u dan filwaqt li tillikwida l-kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mill-imsemmija rikorrenti fis-somma komplessiva ta' wieħed u għoxrin elf erba' mija sebgħa u disgħin Euro (€21,497.00) liema somma għandha titħallas mill-intimat Avukat tal-Istat b'mod solidali lir-rikorrenti, bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament;**

**Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja tagħha lill-Onorevoli *Speaker* tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.**

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

Moqrija.

**Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.**
**Imħallef**

**Rosemarie Calleja**
**Deputat Reġistratur**