PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **683/2021 AD**

PAUL APAP BOLOGNA (KI 212892M) U

LOUISA DEBONO (KI363886M)

VS

L-AVUKAT TAL-ISTAT,
L-AWTORITA' TAD-DJAR U
JOSEPH BUHAGIAR (KI 335447M),
ANGELA BUHAGIAR (KI 569751M) U
MARCO BUHAGIAR (KI 511273M)
GĦAL KULL INTERESS LI JISTA' JKOLLHOM

Seduta ta' nhar il-Ħamis, tmienja u għoxrin (28) ta' Settembru 2023

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, inkluż tal-

Artikolu 3 tal-istess Kapitolu fil-liġi, u/jew minħabba l-Att X tal-2009, u l-Artikolu 4A tal-Kap 69, kif imħaddem bid-disposizzjonijiet tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 u l-istess leġislazzjoni sussidjarja nnifisha, ilkoll meqjusa fid-dawl tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u tal-Artikolu 45 u l-Ewwel Artikolu tat-Tnax-il Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar it-tnejn u għoxrin (22) t'Ottubru 2021, **<u>Paul Apap Bologna et</u>** ippremettew:

   a. *Ir-rikorrenti huma flimkien sidien tal-proprjetà ossia l-fond bl-indirizz 1, Pjazzetta Beata Maria Adeodata Pisani, Fl-Imdina (Dok. 'A');*

   b. *L-inkwilini Buhagiar u l-axxendenti tagħhom ilhom jokkupaw il-fond surriferit għal żmien twil (mis-sittinijiet – Dok. 'B') taħt titolu ta' kera stabbilit u miżmum taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69, senjatament l-artikolu 3, flimkien mad-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Illum u wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, l-inkwilini jistgħu wkoll igawdu mill-benefiċċji stabbiliti fl-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jekk jissodisfaw it-test tal-mezzi kif provdut fil-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11, b'kera li tista' togħla biss sal-massimu tal-ekwivalenti tal-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ;*

   c. *Għall-finjiet ta' kjarezza, l-esponenti jiddikjaraw illi huma qegħdin jikkontestaw kemm ir-reġim leġislattiv qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, kif ukoll ir-reġim leġislattiv wara d-dħul fis-seħħ ta' dan l-att;*

d. *Qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, l-esponenti kienu kostretti jirċievu kera baxxa ferm, bit-tħaddim tal-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta b'kera li tiġġedded kull sena kontra l-volontà tal-esponenti, u dan bi tħaddim tal-artikolu 3 tal-Kapitolu 69. Din il-liġi kienet u għadha tikkreja żbilanċ qawwi bejn id-drittijiet rispettivi fil-kuntratt ta' kiri, bi ksur fil-jeddijiet garantiti lill-esponenti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Mad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV, it-tamiet tar-rikorrenti illi jiksbu r-ripreża ħadu daqqa oħra, bl-introduzzjoni ta' disposizzjonijiet leġislattivi illi iħallu lill-inwilin fil-fond mikri taħt ħlas ta' kera stabbilita taħt l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li fil-massimu tagħha hija xorta waħda ferm 'il bogħod minn dak illi r-rikorrenti jistgħu jiksbu fis-suq miftuħ. Dawn il-liġijiet riċenti wkoll allura joħolqu privazzjoni lir-rikorrenti mill-proprjetà tagħhom bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;*

e. *L-ilment tal-esponenti jestendi wkoll għall-mod kif l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 jipprovdi test tal-mezzi illi jekk wieħed jissodisfah, jingħata dritt jibqa' fil-kirja. Huwa stat ta' fatt illi t-test tal-mezzi provdut fl-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 u mħaddem bid-disposizzjonijiet l-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 huwa għal kollox wieħed sproporzjonat fil-konfront tas-sid, tant illi anke persuni sinjuri jistgħu jikkwalifikaw għat-tkomplija tal-kirja. Dan il-ħsieb ġie rifless mill-Qorti Ewropeja fil-kawża fl-ismijiet Bartolo Parnis vs Malta App. Nru 49378/18 deċiża 8 ta' Ottubru 2021 fejn dwar it-test tal-mezzi intqal illi "the threshold of the means test applied to evict any tenants via this new cumbersome procedure, was so low, that even wealthy individuals would benefit from this protection." Illi dan it-test tal-mezzi mhuwiex biss wieħed sproporzjonat, iżda wieħed illi ma jbiddilx il-fatt illi l-Istat qiegħed jisforza lil ċittadin privat sabiex iservi ta' social housing provider, punt li kien kritikat diversi drabi mill-Qorti Ewropeja, fosthom f'Portanier vs Malta App. Nru. 55747/16 deċiża*

27 ta' Awwissu 2019. Illi anke jekk l-esponenti ikollhom jirrikorru għall-fakultajiet mogħtija minn dawn il-liġijiet suċċitata, l-aħjar ipoteżi għalihom hija xorta waħda sproporzjonata u lesiva fil-konfront tagħhom.

Kriterji għal Akkomodazzjoni Soċjali (Awtorità tad-Djar)			**Test tal-Mezzi għal kirjiet privati (SL. 16.11)**			
DĦUL		**ASSI**	**DĦUL**		**ASSI**	
<€10,000 fis-sena	persuna waħidha	Applikanti sa tliet snin qabel id-data tal-applikazzjoni ma jkunx jippossjedu assi kapitali ta' aktar minn <€28,000	<€28,500 fis-sena	Persuni taħt 36 sena	<€60,000	Persuni taħt 36 sena
<€12,000 fis-sena + €700 għal kull wild minorenni	Koppja miżżewġa/ Aħwa jgħixu flimkien		<€38,000 fis-sena	Persuni bejn 36 sena u 45 sena	<€90,000	Persuni bejn 36 sena u 45 sena
<€12,000 fis-sena + €700 għal kull wild minorenni	Ġenitur wieħed		<€42,000 fis-sena	Persuni bejn 46 sena u 55 sena	<€185,000	Persuni bejn 46 sena u 55 sena
			<€44,500 fis-sena	Persuni bejn 56 sena u 65 sena	<€213,000	Persuni bejn 56 sena u 65 sena
			<€46,500	Persuni bejn 66 sena u 75 sena	<€245,000	Persuni bejn 66 sena u 75 sena
			<€50,000	Persuni akbar minn 75 sena	<€600,000	Persuni akbar minn 75 sena

f. L-isproporzjonalità hija ċara, u dan permezz ta' kriterji li huma ferm anqas onerużi għall-inkwilin minn dawk li l-Istat stess jaddotta sabiex huwa jagħti proprjetajiet tiegħu b'kiri bħala għajnuna soċjali fil-qadi tal-irwol tiegħu skond il-liġi u l-artikolu 4(2)(d) tal-Att dwar l-Awtorità tad-Djar, Kapitolu 261 tal-Liġijiet ta' Malta, fost oħrajn. Huwa għal kollox diskriminatorju u illegali illi l-kriterji magħmula biex l-Istat jagħti hu proprjetajiet tiegħu għall-kiri (Dok. 'Ċ') huma ferm differenti

minn dawk li l-liġi taddotta biex iżżomm b'kiri proprjetà appartjenenti liċ-ċittadin privat ai termini tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Dan qiegħed jingħad għaliex huwa ferm faċli biex wieħed ma jikkwalifikax biex jieħu b'kiri proprjetà tal-Istat bħala kirja soċjali, pero huwa ferm diffiċli li wieħed ma jikkwalifikax biex iżomm b'kiri proprjetà ta' ċittadin privat. ***Dan ifisser illi l-Istat qiegħed juża kejl differenti għall-proprjetajiet taċ-ċittadin privat*** *u dan hekk kif jidher fit-tabella hawn taħt indikata fejn qed jiġi eżebit il-massimi tal-istess kriterji.*

g. *Apparti minn hekk, l-Att XXIV tal-2021 huwa leżiv 'l għaliex minkejja kwalunkwe żieda minima fil-kera, l-inċertezza ta' teħid lura tal-proprjetà ser tibqa' hemm, u se tiddependi xorta waħda fuq it-test tal-mezzi surriferit, jew fuq il-volontà tas-sid, b'dana illi ir-rikorrenti ma għandu assolutament l-ebda libertà jew sehem illi jiddeċiedi kif għandu jgawdi l-proprjetà tiegħu. Dan biex ma jingħadx illi s-sidien rikorrenti ser jibqgħu xorta waħda taħt l-effett ta' kiri forzuż bla ebda prospett reali ta' ripreża, u dan għaliex jibqgħu maqbudin fil-morsa ta' test tal-mezzi li anke persuna li realment jista' jaffordja iħallas kirja skont is-suq miftuħ jew jixtri l-proprjetà tiegħu sejjer jissodisfa. Inoltre, l-għoti ta' kera fiċ-ċirkostanzi tal-każ ma tagħti ebda soljev u dan stante illi r-rikorrenti jridu illi jbiegħu l-proprjetà b'mod vakanti biex iġibu l-prezz massimu li jistgħu jġibu fis-suq miftuħ u dana bil-għan illi jkunu jistgħu jinvestu rikavat miksub. Ċertament ma jistgħax jingħad illi kera f'ammonti baxxi għandha l-istess saħħa ta' investiment li għandu qliegħ lump sum kemm-il darba l-esponenti jistgħu jbiegħu l-proprjetà. Sewwa qalet il-Qorti Ewropeja (f'Portanier vs Malta) illi "in certain cases a violation cannot be made good through the mere payment of compensation". Il-libertà kuntrattwali, li huwa prinċipju iben il-garanzija provduta fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol ma titqiesx sodisfatta bl-għoti ta' kera minima, iżda*

biss bl-eżerċizzju ta' libertà assoluta meħlus minn kull xkiel leġislattiv illi huwa bbażat fuq kriterju impossibilment u jew tal-anqas improbabbilment superabbli u diskriminatorju.

h. *Għalhekk fil-fehma umili tar-rikorrenti, d-drittijiet tagħhom ġew miksura in kwantu l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-Ewwel Artikolu ta' Protocol Tnax tal-Konvenzjoni Ewropeja, u l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*

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

i. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi per konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, inkluż tal-artikolu 3 tal-istess Kapitolu fil-liġi, u/jew minħabba l-Att X tal-2009, ġew u vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom ossia l-fond 1, Pjazzetta Beata Maria Adeodata Pisani, Mdina, bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);*

ii. *Tiddikjara u Tiddeċiedi inoltre illi l-artikolu 4A tal-Kap 69, kif imħaddem bid-disposizzjonijiet tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11, u l-istess leġislazzjoni sussidjarja nniffisha, huma invalidi, għax sproporzjonati, u jivvjolaw id-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom ossia l-fond 1, Pjazzetta Beata Maria Adeodata Pisani, Mdina, bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);*

iii. *Tiddikjara u Tiddeċiedi inoltre illi l-artikolu 4A tal-Kap 69, kif imħaddem bid-disposizzjonijiet tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11, u l-istess leġislazzjoni sussidjarja nniffisha huma invalidi għaliex*

diskriminanti, bi vjolazzjoni tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll bi ksur tal-Ewwel Artikolu ta' Protocol Tnax tal-Konvenzjoni Ewropeja;

iv. *Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa, inkluż l-iżgumbrament tal-intimati Buhagiar mill-fond 1, Pjazzetta Maria Adeodata Pisani, Mdina;*

v. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma wkoll responsabbli għall-kumpens u danni, li jinkludi danni non-pekunjarji, sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-liġijiet suċċitati fit-talba preċedenti u dan ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;*

vi. *Tillikwida l-istess kumpens u danni bil-ħatra ta' perit nominandi;*

vii. *Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-kumpens u danni likwidati ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja;*

Bl-ispejjeż u l-imgħax legali kontra l-intimati;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar il-ħamsa (5) ta' Novembru 2021, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ħamis, disgħa (9) ta' Diċembru 2021 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 tnejn u għoxrin (22) ta' Novembru 2021, l-intimata **<u>Awtorita' tad-Djar</u>** eċċepiet:

   a. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jridu jġibu prova:*
      i. *tat-titolu tagħhom għall-fond in kwistjoni;*

ii. *tal-allegat ftehim tal-kirja, li tali kirja hija soġġetta għal kirja regolata bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u indikazzjoni tad-data preċiża meta l-istess kirja ġiet konċessa;*

b. *Illi l-Awtorita' tad-Djar mhijiex il-legittimu kontradittur u ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju. Fuq dan il-fond ma hemm ebda ordni ta' rekwizizzjoni, dan huwa post li jinsab mikri a bazi tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Awtorita' tad-Djar ma ghandha ebda funzjoni li tillegisla ghalhekk ebda waħda mill-allegazzjonijiet maghmula mill-attur ma tista tigi attribwita lill-Awtorita' tad-Djar. Ukoll l-esponenti ma hijiex necessarja biiex il-gudizzju ikun integru ghax il-lanjanza hija biss fil-konfront tal-ligi;*

c. *Illi l-atturi jindikaw li il-possibilita' ta' tehid lura tal-propjeta mis-sidien huwa xi dritt fundamentali sagrosant – imma irid jigi imfakkar li l-istat ghandu dritt jikkontrolla il-propjeta' privata u l-uzu taghha jekk dan huwa mehtieg fl-interess pubbliku. Il-lezjoni issehh biss jekk ikun hemm spropozjonalita' kbira bejn ix-xkiel li l-istat iqieghed fuq il-propjeta' u il-kumpens li jinghata lis-sid li ikun qed isofri dak l-ixkiel. Issa fejn ma tkunx tista issir it-tkeccija tal-inkwilin, ma jkunx hemm ebda lezjoni kostituzzjonali jekk ikun hemm kumpens tajjeb li jkun qed jithallas lis-sid;*

d. *Illi jekk l-atturi xtraw jew wirtu il-fond mertu tal-kaz, huma ma jistghux jillanjaw u ma jistghux jitolbu ebda kumpens ghaz-zmien meta il-fond ma kienx taghhom. Ghax jekk l-awturi taghhom ma hassewx li kellhom jipprocedu allura huwa prezunt li huma stess kienu jaqblu li il-pajjiz kien jehtieg li minn ghandu il-propjeta' jghin lil min huwa aktar fil-bzonn. L-ebda Qorti ma ghandha tippenalizza lil min forsi ried ikun manjanimu bil-propjeta' tieghu, u f' dan il-kaz l-istat ma ghandux jimponi hlas lil aventi kawza meta l-awturi forsi dak il-hlas ma rieduhx ghax kienu kuntenti bl-istat tal-ligi kif kien;*

e. *Illi irid jigi rilevat li fil-waqt li it-test tal-mezzi naxxenti mill-ligi (Kap 69 u legizlazzjoni sussidjarja) huwa intiz biex wiehed jara jekk inkwilin ghandux jitkecca (fi zmien sentejn) jew le, mill-banda l-ohra it-test uzat mill-esponenti meta ikollhom applikazzjoni biex nies fil-bzonn jiedhu post tal-Gvern bil-kera, huwa intiz appuntu mhux biex issehh evizzjoni imma anzi biex persuna tinghata post bil-kera. Mela hemm differenza kbira bejn iz-zewg kuncetti :*

   i. *It-test indikat fil-Kap 69 huwa biex wiehed jara jekk persuna ghandiex titlef il-kirja, il-kriterju ta' qies tal-mezzi tal-Awtorita huwa intiz biex wiehed jara jekk persuna ghandux jikkwalifika biex jiehu post. Issa huwa l-iskp tall-Awtorita' li f' dan it-tieni kaz l-Awtorita' trid tipprova takkomoda kemm jista jkun nies u ghalhekk izzomm it-test baxx. Prorju biex tilhaq kemm jista jkun nies milli jaqghu that il-linja tall-faqar;*

   ii. *It-test fil-Kap 69 huwa impost mill-ligi u huwa rigidu waqt li dak biex persuna fuq il-lista tiehu post tal-Gvern huwa biss policy li tista tinbidel minn zmien ghal zmien skont ic-cirkostanzi li jkunu jipprevalu fil-pajjiz jew f' lokalita' partikoli u skont. Ukoll policy tista tippermetti aktar eccezzjonijiet (li jkunu gustifikati) waqt li illigi ma tippermettix eccezzjonijiet;*

   iii. *Meta persuna ma tghaddix mit-test taht il-Kap 69 il-kera li jkollha tibda thallas tkun kbira (sa 2% tal-valur tal-post) waqt li meta persuna tiehu post tal-Gvern b' kera ghax (fost konsiderazzjonijiet ohra) tghaddi mit-test impost mill-Awtorita' skont policy taghha, il-kera tkun wahda relattivament zghira hafna;*

   iv. *Skont il-Kap 69, it-test tal-mezzi huwa l-uniku kriterju li jkun kunsidrat biex jigi stabbilit jekk kerrej ghandux jitkacca, mill-banda*

l-ohra, skont il-policy tal-esponenti meta tigi biex tiddeciedi minn ghandu jigi allokat kirja tal-Gvern, it-test tal-mezzi (skont il-policy tal-Awtorita) huwa biss wiehed mill-kriterji li jigu konsidrati;

v. *L-Awtorita' tad-Djar tuza kriterji generic li mhumiex ligi proprju biex eccezzjonijiet ikunu jistghu moqdija b' mod facli. Bhal per ezempju fejn jikkrolla bini l-Awtorita' ma tatix kaz il-mezzi li jista jkollu l-okkupant. Imma intant ukoll il-kriterji tat-test tall-Awtorita' ghal minn japplika huma apposta generuzi biex aktar nies ikunu jistghu jibbenefikaw biex b' hekk jigi evitat li niex jaqghu that il-linja tall-poverta'. L-Awtorita ghandha interess li l-affluwenza fil-pajjiz tizdied u mhux tonqos;*

f. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-pretensjonijiet rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jinghataw mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

g. *Illi permezz ta' dawn il-proċeduri, ir-rikorrenti qegħdin jallegaw li sofrew leżjoni tad-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, ossia l-fond bl-indirizz 87, Valhalla, Triq il-Franġiskani, l-Imsida kif sanċit mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea kemm qabel kif ukoll wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021;*

h. *Illi tajjeb jingħad li skond il-proviso tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skond l-interess ġenerali. F'dan is-sens, huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess*

ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-istess interess ġenerali[1]*;*

i. *Illi di più, sa fejn l-ilment jirreferi għal allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Prokotoll, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tieħu konjizzjoni taż-żmien qabel it-30 ta' April 1987*[2]*;*

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

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

l. *Illi di più, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa l-liġijiet attakkati fil-kuntest ta' spekulazzjoni tal-proprjetà iżda għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi f'qafas aktar wiesgħa u cioè mill-aspett ta' proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika, soċjali u storika tal-pajjiż. Huwa f'dan il-kuntest li jridu jitqiesu ukoll l-obbligi tal-Istat li jiżgura li kull persuna*

---

[1] It-test sħiħ tal-imsemmi artikolu jaqra: *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*
Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.
[2] *Ai termini* tal-Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet 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' Protokol li jsir qabel l-1 ta' April 2002, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4.*

jkollha akkomodazzjoni xierqa, li jipproteġi nies vulnerabbli minn homelessness u li jissalvagwardja d-dinjità ta' inkwilini b'mezzi limitati;

m. *Illi in kwantu għas-sitwazzjoni eżistenti qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, bid-dħul tal-emendi tal-Att X tal-2009, il-kera perċepibbli bdiet togħla kull tlett (3) snin b'mod proporzjonali skond id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Dawn l-emendi ameljoraw il-posizzjoni tar-rikorrenti minn dik meta inizjalment saret il-kirja;*

n. *Illi l-Att XXIV tal-2021 kompla jtejjeb il-posizzjoni tar-rikorrenti billi ħoloq mekkaniżmu li permezz tiegħu r-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għal ammonta li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matula tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. B'żieda ma' dan kollu, l-Artikolu 4A jagħti s-setgħa lir-rikorrenti jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilini f'każ li jintwera li l-istess inkwilini ma ħaqqhomx il-protezzjoni tal-Istat;*

o. *Illi ż-żieda kontemplata mill-Artikolu 4A tal-Kap. 69 iżżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tad-sid u tal-kerrejja u dan partikolarment in vista tal-fatt li hemm għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'dawn iċ-ċirkostanzi, il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu jiġbed lejh ammont li jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq;*

p. *Illi r-rikorrenti jallegaw ukoll li ma għandhom ebda prospett li jirriprendu l-pussess tal-fond. L-esponent jirrespinġi din l-allegazzjoni. Il-Liġi tipprovdi diversi metodi ta' kif sid jista' jitlob l-iżgumbrament tal-inkwilin minn fond, anke wieħed protett mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. F'dan l-isfond għalhekk, jinkombi fuq ir-rikorrenti sabiex juru kif ir-rimedji ordinarji mogħtija lilhom mil-Liġi mhumiex effettivi fil-każ odjern. Di più,*

kif diġà ngħad, l-Artikolu 4A jikkontempla wkoll l-iżgumbrament tal-inkwilin f'każ li jintwera li l-istess inkwilin ma jikkwalifikax mit-test tal-mezzi. F'dan il-kuntest, fid-dawl tal-fatt li r-rikorrenti ma jidhirx li pproċedew b'kawża taħt l-Artikolu 4A, l-allegazzjoni tar-rikorrenti li m'għandhom ebda prospett li jirriprendu l-pussess tal-fond hi prematura. Ukoll anke jekk il-propjeta' ma tittehidx lura mis-sid imma fil-qafas tall-ligi tkun qed tintuza biex izzomm fiha nies fil-bzonn, la darba ikun qed jithallas kumpens gust, ma tkun qed issir ebda lezjoni tad-dritt tal-propjeta';

q. *Illi meqjus dan kollu, l-esponent umilment jissottometti li ma kienx hemm u ma hemmx ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll fil-każ odjern;*

r. *Illi r-rikorrenti jilmentaw ukoll li ġie leż ukoll id-dritt tagħhom għall-protezzjoni mid-diskriminazzjoni ai termini tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tat-Tnax-il Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*

s. *Illi b'riferenza għall-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, dan l-Artikolu ċertament ma japplikax għall-każ odjern. Fit-tifsir mogħti għall-kelma "diskriminatorju", l-Artikolu 45 jirreferi għall-għoti ta' trattament differenti lil persuni attribwibbli għal kollox jew prinċipalment minħabba: ir-razza, post ta' oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identità tal-ġeneru. Ladarba r-rikorrenti u t-trattament li qed jgħidu hu diskriminatorju b'ebda mod u manjiera ma jista' jingħad li hu marbut ma' wiehed minn dawn il-fatturi, ma jista' qatt jinstab ksur tal-Artikolu 45;*

t. *Illi b'riferenza għall-Ewwel Artikolu tat-Tnax-il Protokoll, dan ukoll huwa inapplikabbli għall-każ odjern. Fl-Artikolu 2 tal-Kap. 319, it-tifsiriet mogħtija għat-termini "Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali"*

u "Konvenzjoni" jagħmlu riferenza ***biss*** *għall-Konvenzjoni nnifsha u l-Ewwel, it-Tieni, it-Tielet, ir-Raba', il-Ħames, is-Sitt u s-Seba' Protokolli. Di più u in linea mal-premess, l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 ma tagħmel ebda riferenza għat-Tnax-il Protokoll;*

u. *Illi l-konsegwenza ta' dan kollu huwa li r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-Ewwel Artikolu tat-Tnax-il Protokoll billi dan ma jiffurmax parti mil-Liġi Maltija;*

v. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fl-eventwalità li din l-Onorabbli Qorti tqis li l-Artikolu 45 jew l-Ewwel Artikolu tat-Tnax-il Protokoll huma – jew xi wieħed minnhom huwa – applikabbli għall-każ odjern, il-pretensjonijiet tar-rikorrenti fil-mertu huma nfondati;*

w. *Illi l-ilment tar-rikorrenti huwa li l-Istat qiegħed jikkommetti diskriminazzjoni meta wieħed iqis fuq naħa t-test tal-mezzi applikabbli f'każ fejn individwu japplika għall-akkomodazzjoni soċjali mingħand l-Awtorità tad-Djar u fuq in-naħa l-oħra t-test tal-mezzi misjub fil-Liġi Sussidjarja 16.11 u cioè, dak applikabbli għall-każijiet mibdija quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera taħt l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

x. *Illi bid-dovut rispett, ir-rikorrenti qegħdin jippruvaw jipparagunaw sitwazzjonijiet li huma ferm differenti minn xulxin;*

y. *Illi bħala punt preliminari, tajjeb jingħad li t-test tal-mezzi applikat mill-Awtorità tad-Djar biex persuna possibiliment tinghata post tal-Gvern hu riżultat ta' policy li tista tinbidel minn zmien ghal zmien u ma jemanix minn xi liġi partikolari;*

z. *Illi l-kriterji biex persuna tikkwalifika għal akkomodazzjoni soċjali huma intiżi sabiex jindirizzaw iċ-ċirkostanzi partikolari rilevanti f'dan il-qasam:*

in-numru limitat ta' residenzi disponibbli lill-Awtorità tad-Djar, in-numru kbir ta' applikazzjonijiet pendenti u l-fatt li minħabba dawn il-limitazzjonijiet, l-akkomodazzjoni soċjali għandha tkun disponibbli lil min l-aktar li għandu bżonn f' mument partikolari. Finalment, ir-rikorrenti donnhom qed jinsew li l-kera pagabbli minn inkwilini mogħtija akkomodazzjoni soċjali hi ***ferm u ferm inqas*** *minn dik potenzjalment pagabbli f'kirjiet li taghhom tkun saret reviżjoni b'applikazzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap 69.* ***Huwa cert li is-sidien biex ikollhom il-kirjiet taghhom bhal dawk tal-Gvern ma humiex ser ikunu qed jikkuntentaw bl-ammont ta' kera li tithallas f' postijiet mikrija mill-istess Gvern. Ghalhekk ukoll ic-cirkostanzi mhux l-istess u ghalhekk ukoll ma tistax tigi invokata id-diskriminazzjoni. Referenza issr ghal dak indikat f' paragrafu 5 hawn fuq;***

aa. *Illi min-naħa l-oħra, kirjiet mogħtija u protetti taħt il-qafas tal-Kap. 69 ilhom ilkoll eżistenti sa mill-inqas minn qabel l-1 ta' Ġunju 1995. Ma tistax tiġi skartata għalhekk ir-realtà li dawn huma fondi mikrija għal aktar minn hamsa u għoxrin (25) sena. It-test tal-mezzi stabbilit fil-L.S. 16.11 jirrifletti r-realtà ekonomika, soċjali u storika tal-pajjiż u jirrikonoxxi l-fatt li l-inkwilini jistgħu jkunu f'ċirkostanzi fejn ma għandhomx prospetti realistiċi biex isibu akkomodazzjoni alternattiva. Mill-banda l-ohra il-kirjiet offruti mill-Gvern meta jitbattal post iqisu ic-cirkostanzi attwali kemm b' mod generali u kemm b' mod partikolari ghan-nies li jistghu ikunu fuq il-lista;*

bb. *Illi għalhekk, ġjaladarba ma hemmx ksur Konvenzjonali, it-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda;*

cc. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fl-eventwalità li din l-Onorabbli Qorti tqis li kien hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, l-esponent umilment jissottometti li dikjarazzjoni f'dan is-sens għandha tkun suffiċjenti. L-esponent ma għandu jkun ikkundannat iħallas ebda*

kumpens jew danni, inkluż danni pekunjarji, u dan billi r-rikorrenti qegħdin jibbażaw it-talbiet tagħhom fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, liema artikolu huwa inapplikabbli u improponibbli f'proċeduri ta' din ix-xorta;

dd. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'kaz li din l-Onorabbli Qorti xorta waħda tqis li għandha tirrimedja kwalsiasi ksur bl-għtoi ta' kumpens pekunjarju, dan il-kumpens irid jirrifletti:*

   a. *Il-fatt li l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjetà hi ġustifikata minn raġunijiet ta' interess pubbliku, u cioè li jiġu salvagwardjati persuni vulnerabbli minn homelessness;*

   b. *Il-fatt li anke kieku l-proprjetà in kwistjoni kienet fil-pussess tagħhom, ma hemm ebda ċertezza li r-rikorrenti kien jirnexxielhom iżommu l-fond in kwistjoni mikri lil terzi f'kull stadju;*

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

   d. *Il-fatt li matul iż-żmien, ir-rikorrenti xorta waħda rċevew xi kirjiet mill-inkwilini.*

ee. *Illi di più, għandu jkun hemm tnaqqis addizzjonali fil-kumpens jekk jirriżulta li kien hemm ċirkostanzi li abbażi tagħhom ir-rikorrenti setgħu jeżawrixxu ruħhom mir-rimedji ordinarji mogħtija mil-Liġi sabiex jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilini*[3]*;*

[3] Ara wkoll: *Carmel Apap Bologna Sceberras d'Amico Inguanez vs. Avukat Ġenerali et*, Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar is-27 ta' Ottubru 2021.

ff. *Illi in linea mal-premess, in kwantu għal danni morali, għandu jittieħed in kunsiderazzjoni il-fatt li r-rikorrenti għamlu snin sħaħ mingħajr ma fittxew rimedju u għalhekk jixhed il-fatt li ma ħassewx wisq il-ksur tad-drittijiet tagħhom*[4]*;*

gg. *Illi di più, kwalsiasi kumpens dovut lir-rikorrenti għandu jkun limitat* ***biss*** *għall-perjodu li huma kienu proprjetarji tal-fond in kwistjoni, għall-ishma rispettivi tagħhom fl-istess proprjetà, u sa mhux aktar tard mill-1 ta' Ġunju 2021. Apparti minn hekk, ir-rikorrenti m'għandhomx ikunu entitolati għal kumpens tal-antekawża tagħhom;*

hh. *Illi finalment u mingħajr preġudizzju għas-suespost, senjatament għar-raba' (4) talba tar-rikorrenti fejn dawn talbu lil din l-Onorabbli Qorti "Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa, inkluż l-iżgumbrament tal-intimati Buhagiar mill-fond 87, 'Valhalla', Triq il-Franġiskani, l-Imsida", l-esponent umilment jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti* ***m'għandhiex*** *tordna l-iżgumbrament tal-inkwilini, peress li mhuwiex kompitu ta' din l-Onorabbli Qorti li tużurpa l-funzjoni ta' qrati u tribunali oħra li għandhom is-setgħa jiddeterminaw jekk l-inkwilini għandhomx titolu għall-fond in kwistjoni*[5]*;*

ii. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;*

6. Permezz ta' risposta datata ħamsa u għoxrin (25) ta' Novembru 2021, l-intimati **<u>Joseph Buhagiar, Angela Buhagiar u Marco Buhagiar</u>** eċċepew:

[4] Ara wkoll: *John Pace et vs. L-Avukat tal-Istat et*, Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar it-28 ta' Jannar 2021.
[5] Ara wkoll: *Helen Agius vs. Salvina sive Sylvia Cutajar et*, Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar il-25 ta' Frar 2021.

a. *ILLI preliminarjament, l-esponenti mhumiex il-leġittimi kuntraditturi tar-rikorrenti fir-rigward tat-talbiet kollha magħmula fir-rikors tagħhom u għaldaqstant huma għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju; u dana fid-dawl ta' ġurisprudenza stabbilita tal-qrati nostrani u tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, illi lkoll jirritenew li f'materja ta' allegat ksur Drittijet Fundamentali, kemm dawk li huma protetti taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll dawk protetti taħt il-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertaijiet Fundamentali,* ***<u>il-leġittimu kuntradittur huwa l-Istat u mhux xi individwu jew xi ċittadin privat</u>;***

b. *ILLI bla preġudizzju għas-suċċepit u b'rabta mal-punt preċedenti jiġi imfakkar illi l-emendi fil-Liġi tal-Kera li daħlu fis-seħħ fl-ewwel (1) ta' Ġunju li għadda (2021) - Att XXIV tal-2021 ossia l-Att Dwar Ir-Riformi tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati - jikkonfermaw li r-rikorrenti ma jistgħux jiżgombraw lill-esponenti mill-fond mikri filwaqt illi huma għandhom rimedju li bih jistgħu jippreżentaw rikors quddiem il-Bord Li Jirregola L-Kera fejn jitolbu reviżjoni tal-ammont tal-kera inkella żgumbrament, <u>dejjem wara li jkun sar it-test tal-mezzi</u> mill-istess Bord, applikabbli f'każijiet bħal dawn;*

c. *ILLI fid-dawl tal-emendi suriferiti illi daħlu fis-seħħ riċentament, ir-rikorrenti lanqas biss kellhom jinvolvu lill-esponenti f'dina l-kawża stante illi t-talbiet li jikkonċernaw lill-esponenti huma inammissibbli u mhux ġustifikati hekk kif ser jiġi spjegat fil-preżenti u wkoll provat tul dina l-kawża;*

d. *ILLI mingħajr preġudizzju għas-suċċepit, prinċipju fundamentali tal-Liġi jiprovdi illi* ***qui sui jure utetur neminem laedere videtur*** *u fid-dawl tal-istess prinċipju jingħad illi l-esponenti qegħdin biss jeżerċitaw id-drittijiet mogħtija lilhom permezz tal-Liġijiet viġenti f'Malta u għaldaqstant l-istess esponenti ma jistgħu qatt jinżammu responsabbli*

fil-konfront tar-rikorrenti għal xi danni, li l-istess rikorrenti jallegaw li qed isofru minħabba l-implimentazzjoni tal-istess Liġijiet ta' Malta;

e. *ILLI mingħajr preġudizzju għal dak suċċċepit, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-Artikolu sebgħa u tletin (37) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-Ewwel (1) Artikolu, tal-Protokol Numru Wieħed (1) tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani u Artikolu Erbatax (14) tal-istess Konvenzjoni, u dan peress illi f'dan il-każ ma kien hemm ebda teħid obbligatorju ta' proprjeta` u l-kera (preċedentament ċens) mertu tal-kawża in diżamina kienet waħda volontarja li bdiet mis-sena elf, disa' mija, erbgħa u erbgħin (1944). Hawn jingħad illi fil-fond in kwistjoni l-esponenti dejjem għamlu spejjeż fih biex irranġawh u dejjem ħadu ħsieb li l-istess fond ikun fi stat tajjeb, mingħajr qatt ma talbu kumpens mingħand ir-rikorrenti u dan minkejja li r-rikorrenti huma obbligati li jwettqu tiswijiet neċessarji ta' natura straordinarja bħala s-sidien tal-istess fond;*

f. *ILLI bla preġudizzju għas-suċċċepit, konsegwentament ma hemm ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Protokol Numru Wieħed (1) tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani;*

g. *ILLI dejjem mingħajr preġudizzju għal dak kollu suċċċepit, fi kwalunkwe każ, l-esponenti mgħandhomx ibatu għal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat u <u>fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jiġi ikkundannat jagħti rimedju, kif mitlub mir-rikorrenti.</u> Inoltre l-istess esponenti mgħandhomx ibatu ebda spejjeż, danni, kumpens u/jew imgħax legali li jista' jingħata a favur tar-rikorrenti f'din il-kawża, u dan peress li kull ma l-esponenti għamlu u għadhom jagħmlu sa llum hu li josservaw il-Liġijiet tal-pajjiż;*

h. *Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra r-rikorrenti;*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Liġi.

7. Finalment, permezz ta' risposta datata disgħa (9) ta' Diċembru 2021, l-Avukat tal-Istat eċċepixxa:

    a. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jridu jġibu prova (a) tat-titolu tagħhom għall-fond in kwistjoni u (b) tal-allegat ftehim tal-kirja, li tali kirja hija soġġetta għal kirja regolata bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u indikazzjoni tad-data preċiża meta l-istess kirja ġiet konċessa;*

    b. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-pretensjonijiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

    c. *Illi tajjeb jingħad li skond il-proviso tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skond l-interess ġenerali. F'dan is-sens, huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-istess interess ġenerali;*

    d. *Illi di piu, sa fejn l-ilment jirreferi għal allegat ksur tal-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tieħu konjizzjoni taż-żmien qabel it-30 ta' April 1987;*

    e. *Illi fl-umli fehma tal-esponent, ma kien hemm u ma seħħ ebda ksur tal-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll stante li sar biss kontroll tal-użu tal-proprjeta' in kwistjoni fil-parametri tal-Konvenzjoni;*

    f. *Illi kif diġa' ngħad, l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament tal-ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li*

għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta'. Tali diskrezzjoni m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli. F'dan il-każ, l-esponent jisħaq li hemm bażi raġonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

g. *Illi di pu, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa l-liġijiet attakkati fil-kuntest ta' spekulazzjoni tal-proprjeta', iżda għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi f'qafas aktar wiesgħa u cioe mill-aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika, soċjali u storika tal-pajjiż. Huwa f'dan il-kuntest li jridu jitqiesu wkoll l-obbligi tal-Istat li jiżgura li kull persuna jkollha akkomodazzjoni xierqa, li jipproteġi nies vulnerabbli minn homelessness u li jissalvagwardja d-dinjita' ta' inkwilini b'mezzi limitati;*

h. *Illi in kwantu għas-sitwazzjoni eżistenti qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, bid-dħul tal-emendi tal-Att X tal-2009, il-kera perċepibbli bdiet togħla kull tlett (3) snin b'mod proporzjonali skond id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Dawn l-emendi ameljoraw il-posizzjoni tar-rikorrenti minn dik meta inizjalment saret il-kirja;*

i. *Illi l-Att XXIV tal-2021 kompla jtejjeb il-posizzjoni tar-rikorrenti billi ħoloq mekkaniżmu li permezz tiegħu r-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-<u>Bord li Jirregola l-Kera</u> sabiex il-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. B'żieda ma' dan kollu, l-Artikolu 4A jagħti s-setgħa lir-rikorrenti jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilini f'każ li jintwera li l-istess inkwilini ma ħaqqhomx il-protezzjoni tal-Istat;*

j. *Illi ż-żieda kontemplata mill-Artikolu 4A tal-Kap 69 iżżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrejja u dan partikolarment in vista tal-*

fatt li hemm għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'dawn iċ-ċirkostanzi, il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu jiġbed lejh ammont li jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq;

k. *Illi r-rikorrenti jallegaw ukoll li ma għandhom ebda prospett li jirriprendu l-pussess tal-fond. L-esponent jirrespinġi din l-allegazzjoni. Il-Liġi tipprovdi diversi metodi ta' kif sid jista' jitlob l-iżgumbrament tal-inkwilin minn fond, anke wieħed protett mid-disposizzjonijiet tal-Kap 69. F'dan l-isfond għalhekk, jinkombi fuq ir-rikorrenti sabiex juru kif ir-rimedji ordinarji mogħtija lilhom mil-Liġi mhumiex effettivi fil-każ odjern. Di piu, kif diġa ngħad, l-Artikolu 4A jikkontempla wkoll l-iżgumbrament tal-inkwilin f'każ li jintwera li l-istess inkwilin ma jikkwalifikax mit-test tal-mezzi. F'dan il-kuntest, fid-dawl tal-fatt li r-rikorrenti ma jidhirx li pproċedew b'kawża taħt l-Artikolu 4A, l-allegazzjoni tar-rikorrenti li m'għandhom ebda prospett li jirriprendu l-pusess tal-fond hi prematura;*

l. *Illi meqjus dan kollu, l-esponent umilment jissottometti li ma kienx hemm u ma hemmx ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll fil-każ odjern;*

m. *Illi r-rikorrenti jilmentaw ukoll li ġie leż ukoll id-dritt tagħhom għall-protezzjoni mid-diskriminazjoni ai termini tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tat-Tnax-il Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*

n. *Illi b'referenza għall-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, dan l-Artikolu ċertament ma japplikax għall-każ odjern. Fit-tifsira mogħtija għall-kelma "diskriminatorju", l-Artikolu 45 jirreferi għall-għoti ta' trattament differenti lil persuni attribwibbli għal kollox jew prinċipalment minħabba: ir-razza, post ta' oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identita' tal-ġeneru. Ladarba r-rikorrenti u t-*

trattament li qed jgħidu hu diskriminatorju b'ebda mod u manjiera ma jista jingħad li hu marbut ma' wieħed minn dawn il-fatturi, qatt ma jista' jinstab ksur tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni;

o. *Illi b'referenza għall-Ewwel Artikolu ta' Protokoll Tnax tal-Konvenzjoni Ewropea, dan ukoll huwa inapplikabbli għall-każ odjern. Fl-artikolu 2 tal-Kap 319, it-tifsiriet mogħtija għat-termini "Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali" u "Konvenzjoni" jagħmlu referenza* ***biss*** *għall-Konvenzjoni nnifisha, u l-Ewwel, it-Tieni, it-Tielet, ir-Raba', il-Ħames, is-Sitt u s-Seba' Protokolli. Di piu, u in linea mal-premess, l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 ma tagħmel ebda referenza għat-Tnax-il Protokoll;*

p. *Illi l-kosegwenza ta' dan kollu huwa li r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-Ewwel Artikolu tat-Tnax-il Protokoll billi dan ma jifformax parti mil-Liġi Maltija;*

q. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fl-eventwalita' li din l-Onorabbli Qorti tqis li l-Artikolu 45 u l-Ewwel Artikolu tat-Tnax il-Protokoll huma – jew xi wieħed huwa – applikabbli, għall-każ odjern, il-pretensjonijiet tar-rikorrenti fil-mertu huma infondati xorta waħda fil-fatt u fid-dritt;*

r. *Illi l-argument tar-rikorrenti huwa li l-Istat qiegħed jikkommetti diskriminazzjoni meta wieħed iqis fuq naħa waħda t-test tal-mezzi applikabbli f'każ fejn individwu japplika għall-akkomodazzjoni soċjali mingħand l-Awtorita' tad-Djar u fuq in-naħa l-oħra t-test tal-mezzi misjub fil-Liġi Sussidjarja 16.11 u cioe, dak applikabbli għall-każijiet istitwiti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera taħt l-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

s. *Illi bid-dovut rispett, ir-rikorrenti qegħdin jippruvaw jipparagunaw sitwazzjonijiet li huma ferm differenti minn xulxin. Purament abbażi ta'*

dan il-fatt u cioe li r-rikorrenti qegħdin jikkumparaw żewġ eżempji li mhumiex tal-istess xorta (mhux "like with like"), il-pretensjoni tagħhom li sofrew diskriminazzjoni għandha tiġi miċħuda;

t. *Illi bħala punt preliminari u għal kull buon fini, tajjeb jingħad li t-test tal-mezzi applikat mill-Awtorita' tad-Djar hu riżultat ta' policy u ma jemanix minn xi liġi partikolari;*

u. *Illi l-kriterji għal akkomodazzjoni soċjali huma ntiżi sabiex jindirizzaw iċ-ċirkostanzi partikolari rilevanti f'dan il-qasam: in-numru limitat ta' proprjetajiet disponibbli lill-Awtorita' tad-Djar, in-numru ta' applikazzjonijiet pendenti u l-fatt li minħabba dawn il-limitazzjonijiet, l-akkomodazzjoni soċjali għandha tingħata lil min l-aktar li għandu bżonn. In kwantu għall-fatt li d-dħul u l-assi kapitali ta' applikant imsemmija f'dan it-test huma pjuttost baxxi, tajjeb jiġi mfakkar li l-kera pagabbli minn inkwilini mogħtija akkomodazzjoni soċjali hi* ***ferm inqas*** *minn dik potenzjalment pagabbli f'kirjiet reviżi b'applikazzjoni tal-Artikolu 4A. Dan kollu huwa riżultat tal-fatt li mira prinċipali tal-Awtorita' tad-Djar hi li tipprovdi akkomodazzjoni soċjali għan-nies l-aktar fil-bżonn, mhux li tagħmel qligħ mill-kirjiet, u għalhekk neċessarjament kellha tistabbilixxi test tal-mezzi li jkun jirrifletti dan l-għan;*

v. *Illi min-naħa l-oħra, kirjiet mogħtija u protetti taħt il-qafas tal-Kap 69 ilhom ilkoll eżistenti sa mill-inqas minn qabel l-1 ta' Ġunju 1995. Ma tistax tiġi skartata għalhekk ir-realta' li dawn huma fondi mikrija għal aktar minn ħamsa u għoxrin (25) sena. It-test tal-mezzi stabbilit fil-LS 16.11 jirrifletti r-realta' ekonomika, soċjali u storika tal-pajjiż u jirrikonoxxi l-fatt li l-inkwilini jistgħu jkunu f'ċirkostanzi fejn ma għandhomx prospetti realistiċi biex isibu akkomodazzjoni alternattiva. Għalhekk, ladarba ż-żewġ sitwazzjonijiet mhumiex komparabbli, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw li saret diskriminazzjoni fil-konfront tagħhom;*

w. *Illi għalhekk, ġjaladarba ma hemmx ksur Kostituzzjonali jew Konvenzjonali, it-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda;*

x. *Illi fl-aħħarnett, fir-rigward tal-ħames, sitt u seba' talbiet tar-rikors tar-rikorrent, jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrent ma jistax jitlob kumpens u danni ai termini tal-***artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem***. Dan għaliex tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu lanqas jifforma parti mil-liġi Maltija;*

y. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'kaz li din l-Onorabbli Qorti xorta waħda tqis li għandha tirrimedja kwalsiasi ksur bl-għoti ta' kumpens pekunjarju, dan il-kumpens irid jirrifletti:*

   a. *Il-fatt li l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjetà hi ġustifikata minn raġunijiet ta' interess pubbliku, u cioè li jiġu salvagwardjati persuni vulnerabbli minn homelessness;*

   b. *Il-fatt li anke kieku l-proprjetà in kwistjoni kienet fil-pussess tagħhom, ma hemm ebda ċertezza li r-rikorrenti kien jirnexxielhom iżommu l-fond in kwistjoni mikri lil terzi f'kull stadju;*

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

   d. *Il-fatt li matul iż-żmien, ir-rikorrenti xorta waħda rċevew xi kirjiet mill-inkwilini.*

z. *Illi di più, għandu jkun hemm tnaqqis addizzjonali fil-kumpens jekk jirriżulta li kien hemm ċirkostanzi li abbażi tagħhom ir-rikorrenti setgħu*

jeżawrixxu ruħhom mir-rimedji ordinarji mogħtija mil-Liġi sabiex jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilini[6]*;*

aa. Illi in linea mal-premess, in kwantu għal danni morali, għandu jittieħed in kunsiderazzjoni il-fatt li r-rikorrenti għamlu snin sħaħ mingħajr ma fittxew rimedju u għalhekk jixhed il-fatt li ma ħassewx wisq il-ksur tad-drittijiet tagħhom[7]*;*

bb. Illi di più, kwalsiasi kumpens dovut lir-rikorrenti għandu jkun limitat ***biss*** *għall-perjodu li huma kienu proprjetarji tal-fond in kwistjoni, għall-ishma rispettivi tagħhom fl-istess proprjetà, u sa mhux aktar tard mill-1 ta' Ġunju 2021. Apparti minn hekk, ir-rikorrenti m'għandhomx ikunu entitolati għal kumpens tal-antekawża tagħhom;*

cc. Illi finalment u mingħajr preġudizzju għas-suespost, senjatament għar-raba' (4) talba tar-rikorrenti fejn dawn talbu lil din l-Onorabbli Qorti "Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa, inkluż l-iżgumbrament tal-intimati Buhagiar mill-fond 87, 'Valhalla', Triq il-Franġiskani, l-Imsida", l-esponent umilment jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti ***m'għandhiex*** *tordna l-iżgumbrament tal-inkwilini, peress li mhuwiex kompitu ta' din l-Onorabbli Qorti li tużurpa l-funzjoni ta' qrati u tribunali oħra li għandhom is-setgħa jiddeterminaw jekk l-inkwilini għandhomx titolu għall-fond in kwistjoni*[8]*;*

dd. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

8. Waqt is-seduta tad-disgħa (9) ta' Diċembru 2021, ir-rikorrenti talbu n-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jistabbilixxi l-valur lokatizju fis-suq tal-fond

[6] Ara wkoll: *Carmel Apap Bologna Sceberras d'Amico Inguanez vs. Avukat Ġenerali et*, Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar is-27 ta' Ottubru 2021.
[7] Ara wkoll: *John Pace et vs. L-Avukat tal-Istat et*, Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar it-28 ta' Jannar 2021.
[8] Ara wkoll: *Helen Agius vs. Salvina sive Sylvia Cutajar et*, Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar il-25 ta' Frar 2021.

mertu tar-rikors, u dan mill-ewwel (1) ta' Jannar 1987 sal-preżentata tar-rikors odjern, b'intervalli ta' ħames snin kull wieħed. Din il-Qorti laqgħet it-talba tar-rikorrenti u ħatret għal dan il-għan lill-Perit Michael Lanfranco, a spejjeż proviżorjament tar-rikorrenti;

9. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti fil-wieħed u tletin (31) ta' Jannar 2022, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar il-ħmistax (15) ta' Frar 2022.

Il-Qorti

10. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrenti **Paul Apap Bologna et** datat tnejn u għoxrin (22) t'Ottubru 2021, u d-dokumenti annessi miegħu, cioe: (a) dikjarazzjoni *causa mortis* pubblikata fl-atti tan-Nutar Joseph Smith La Rosa nhar l-ewwel (1) ta' Lulju 2021 (a fol 5-6 tal-proċess), u dikjarazzjoni *causa mortis* pubblikata fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza nhar it-tmintax (18) t'Ottubru 2016 (a fol 7 *et seq* tal-proċess), flimkien immarkati **Dok A**; (b) estratt mir-Reiġstru Elettorali (**Dok B** a fol 19-20 tal-proċess); u (c) Applikazzjoni għal Akkomodazzjoni Soċjali (**Dok Ċ** a fol 21 *et seq* tal-proċess);

11. Reġgħet rat ir-risposta tal-**Awtorita' tad-Djar** datata tnejn u għoxrin (22) ta' Novembru 2021;

12. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimati **Joseph Buhagiar, Angela Buhagiar** u **Marco Buhagiar** datata ħamsa u għoxrin (25) ta' Novembru 2021;

13. Reġgħet rat ir-risposta tal-**Avukat tal-Istat** datata disgħa (9) ta' Diċembru 2021;

14. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tad-disgħa (9) ta' Diċembru 2021, fejn inħatar il-Perit Michael Lanfranco bħala Perit Tekniku sabiex

jistabbilixxi l-valur lokatizju fis-suq tal-fond mertu tar-rikors, mill-1 ta' Jannar 1987 sal-preżentata tar-rikors odjern, b'intervalli ta' ħames snin;

15. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Leonid McKay** in rappreżentanza tal-**Awtorita' tad-Djar**, prodott mir-rikorrenti waqt is-seduta tal-ħmistax (15) ta' Frar 2022[9];

16. Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku Michael Lanfranco** a fol 69 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar il-wieħed u tletin (31) ta' Jannar 2022, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar il-ħmistax (15) ta' Frar 2022;

17. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Ivan Cilia** in rappreżentanza tad-**Direttur Ġenerali, Sigurta' Soċjali**, prodott mir-rikorrenti waqt is-seduta tal-ħamsa (5) t'April 2022[10];

18. Rat l-affidavit tar-rikorrent **Paul Apap Bologna** a fol 108 tal-proċess;

19. Rat l-affidavit ta' **Leonid McKay**, Kap Eżekuttiv tal-**Awtorita' tad-Djar**, a fol 111 *et seq* tal-proċess;

20. Rat l-affidavit ta' **Dr Brian Micallef**, Manager tal-Uffiċċju tar-Riċerka Ekonomika fi ħdan il-Bank Ċentrali, a fol 122-123 tal-proċess, u d-dokument anness miegħu;

21. Rat in-nota ġuramentata bir-risposti ta' **Leonid McKay** illi saru in kontro-eżami mill-Avukat tal-Istat fl-inġunzjoni preżentata nhar l-għoxrin ta' Mejju 2022, a fol 141-142 tal-proċess;

22. Rat il-kopji mill-ktieb tal-kera esebiti mill-intimati Joseph Buhagiar, Angela Buhagiar u Marco Buhagiar, immarkati **Dok A1 sa DokA22** a fol 147 *et*

[9] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 58 *et seq* tal-proċess
[10] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 103 *et seq* tal-proċess

seq tal-proċess, u żewġ ċedoli ta' depożitu esebiti mill-istess intimati, immarkati **Dok B1 u Dok B2** a fol 169 u 170 tal-proċess;

23. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Leonid McKay** prodott mir-rikorrenti in kontro-eżami waqt is-seduta tad-disgħa (9) ta' Marzu 2023[11], u rat id-dokument minnu esebit u mmarkat **Dok LMK1** a fol 190 tal-proċess;

24. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti Paul Apap Bologna et datata wieħed u tletin (31) ta' Mejju 2023;

25. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Awtorita' tad-Djar datata sitta u għoxrin (26) ta' Lulju 2023;

26. Rat illi l-intimat Avukat tal-Istat u l-intimati Buhagiar naqsu milli jippreżentaw nota ta' sottomissjonijiet fit-terminu lilhom konċess;

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

28. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Leġittimu Kontradittur</u>

29. Fl-ewwel eċċezzjoni tagħhom, l-intimati Buhagiar jeċċepixxu illi huma mhumiex il-leġittimi kuntradittur tar-rikorrenti fir-rigward tat-talbiet magħmula fir-rikors tagħhom, u għaldaqstant għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju;

30. Il-fatt illi t-talbiet rikorrenti jirrigwardaw allegat ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, ma jfissirx illi l-intimati Buhagiar m'għandhomx

[11] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 173 *et seq* tal-proċess

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-istess intimati. Għaldaqstant, l-intimati Buhagiar kellhom ukoll jingħataw l-opportunita' illi jressqu l-eċċezzjonijiet tagħhom għat-talbiet rikorrenti, kif ukoll illi jressqu l-provi kollha tagħhom in sostenn tal-istess, kif fil-fatt ngħataw. Dan, fuq kollox, għall-benefiċċju tagħhom stess, sabiex jingħataw il-possibilta' illi jissalvagwardjaw id-drittijiet tagħhom qua inkwilini;

31. 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***[12]:

> *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-*

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

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.

32. L-istess insenjament kien ingħata wkoll fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Raymond u Geraldine konjuġi Cassar Torreggiani vs Avukat Ġenerali et***[13]:

[...] 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',*

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

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 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.*

33. Mill-banda l-oħra, iżda, huwa minnu illi l-intimati Buhagiar ma jistgħux iwieġbu għall-validita' o meno ta' liġijiet, u ma jaħtux 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***[14]:

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-

[14] 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

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.

34. 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-intimati Buhagiar mhux sejrin jinżammu minn din il-Qorti responsabbli għal kwalsiasi kumpens, kemm pekunjarju kif ukoll non-pekunjarju, illi jista' jkun dovut lir-rikorrenti;

35. In oltre, l-Awtorita' tad-Djar teċċepixxi wkoll illi hija mhijiex il-leġittimu kontradittur, u li għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju;

36. Il-Qorti tqis illi l-Awtorita' tad-Djar għandha raġun f'dan il-każ. Il-każ odjern jirrigwarda kirja protetta a bażi tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u t-talbiet rikorrenti qed jitolbu rimedju għal leżjoni ta' drittijiet fundamentali allegatament miksura per kawża tal-operazzjonijiet tal-Artikolu 3 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 4A tal-Kap 69. Dan il-każ non si tratta dwar xi Ordni ta' Rekwiżizzjoni, jew dwar l-operazzjonijiet tal-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta. Mill-provi rriżulta illi l-Awtorita' tad-Djar la kienet dik illi daħħlet il-liġi in vigore, u lanqas dik illi stabbiliet it-test tal-mezzi imsemmi fl-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta illi minnu qed jilmentaw ir-rikorrenti, iżda kienet biss konsultata sabiex tagħti l-opinjoni tagħha[15]:

Dr Bugeja	*Issa, mela, xi rwol kellha l-awtorita' tad-djar fit-tfassil tal-article 4A tac-Chapter 69 u l-Article 12B li għandhom kif taf diċitura*

[15] Vide traskrizzjoni tax-xhieda ta' **Leonid McKay** in kontro-eżami, a fol 174-175 tal-proċess

simili ħafna jekk mhux identika. Mela, kellha xi rwol l-awtorita' tad-djar?

Xhud	*Mela l-Awtorita' tad-Djar ma kellhiex rwol dirett ħlief li tagħti parir fuq l-esperjenzi li konna niltaqgħu ma' persuni li jħabbtu l-bieb tagħna, kien hemm leġislatur dak iż-żmien il-Ministru Roderick Galdes li kellu team tiegħu li qed jaħdem f'dan il-qasam.*
Dr Bugeja	*Issa l-Awtorita' tad-Djar kellha xi rwol fit-tfassil tal-limiti jew tan-numru f'dak li nafuh bħala l-means test?*
Xhud	*Mela, l-awtorita' tad-djar ma kinitx direttament involuta, imma kien il-Ministru wkoll li talab anke konsultazzjoni tal-Bank Ċentrali f'dan il-każ Dr Brian Micallef.*
Dr Bugeja	*All right, issa, dwar it-threshold cioe l-yield ta' two per cent, dak li jtik l-artikolu 4A u dak li jtik l-Artikolu 12 Chapter 69 u Chapter 158, l-Awtorita' tad-Djar again kellha xi rwol?*
Xhud	*Bl-istess mod inwieġeb illi l-Awtorita' ma kellhiex rwol dirett biex hi tagħmel il-kalkoli u l-figuri.*

37. Huwa evidenti għalhekk illi l-Awtorita' tad-Djar ma kellhiex rwol leġislattiv f'dak illi huma l-Artikoli illi minnhom qegħdin jilmentaw ir-rikorrenti, u lanqas

għandha xi interess fil-kawża bħal fil-każ tal-intimati Buhagiar. Huwa minnu illi l-Awtorita' tad-Djar, fl-istadju ta' ġbir ta' provi, provdiet informazzjoni dwar id-differenza bejn il-*means test* illi jagħmel referenza għalih l-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-*means test* użat minnha fil-każ ta' applikazzjonijiet għal Akkomodazzjoni Soċjali, iżda kien ikun suffiċjenti, fil-fehma ta' din il-Qorti, sabiex jintlaħaq l-għan tar-rikorrenti, illi jitħarrek sabiex jixhed rappreżentant tal-Awtorita', mingħajr ma tiġi mħarrka l-istess Awtorita';

38. Gialdarba għalhekk m'hemm l-ebda ness ġuridiku bejn l-Awtorita' tad-Djar u l-ilmenti tar-rikorrenti, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **<u>tilqa'</u>** t-tieni eċċezzjoni sollevata mill-Awtorita' tad-Djar u tiddikjara illi l-Awtorita' tad-Djar <u>mhix</u> leġittimu kontradittur fil-proċeduri odjerni.

B. <u>Prova tat-Titolu tar-Rikorrenti</u>

39. Fl-ewwel paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova (a) tat-titolu tagħhom fuq il-fond mertu tal-kawża, u (b) tal-allegat ftehim tal-kirja, u li tali kirja hija soġġetta għal kirja regolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

40. Din il-Qorti tirrileva illi huwa stabbilit minn ġurisprudenza kostanti illi tirrigwarda mertu simili għal dak odjern, illi f'dak illi huwa t-**<u>titolu</u>** tar-rikorrenti fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża, dawn m'humiex proċeduri dwar kwestjonijiet illi jirrigwardaw titolu, u għalhekk huwa biżżejjed illi jiġi pruvat mir-rikorrenti illi huma għandhom il-possibilta' illi jeżerċitaw xi forma ta' jeddijiet fuq il-proprjeta' in kwestjoni. Difatti, ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Vincienne Attard Caruana et vs Avukat tal-Istat et***[16]:

---

[16] Rik Kostituzzjonali Nru 146/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 10 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)

> *Il-Qorti tirrileva li f'proċeduri bħal dawk odjerni, mhux mistenni mir-rikorrenti li huma jġibu prova assoluta tat-titolu tagħhom, għaliex il-kwistjoni proprju ma tirrigwardax it-titolu. Huwa biżżejjed li l-Qorti tinsab sodisfatta li huma tassew is-sidien tal-fond in kwistjoni, u fil-kawża odjerna il-grad tal-prova mistennija mingħandhom intleħaq.*

41. Hekk ukoll ġie affermat fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***[17], fejn, b'referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[18], il-Qorti sostniet:

> *Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dan l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd tal-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Portokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.*

42. Hekk ukoll ġie rilevat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et***[19] dwar eċċezzjoni identika għal dik in eżami:

[17] Rik Kostituzzjonali Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Joanne Vella Cuschieri (in ġudikat)
[18] Rik Kostituzzjonali Nru 50/2015, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 7 ta' Frar 2017, Onor Imħ Joseph R Micallef (in ġudikat)
[19] Rik Kostituzzjonali Nru 15/2021, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022

14. Din l-eċċezzjoni għandha tiftiehem fil-kuntest tat-talbiet. L-ilment tal-attriċi kien dwar l-indħil fid-drittijiet tagħha mhux tant ta' sid daqskemm ta' sid-il-kera. Huwa għalhekk illi f'każijiet bħal dawn ma hijiex meħtieġa l-probatio diabolica tal-proprjeta': biżżejjed tintwera r-relazzjoni ta' bejn sid-il-kera u kerrej għax (i) minn dik ir-relazzjoni jiġi d-dħul mill-kirja; (ii) hija dik ir-relazzjoni li tintlaqat bir-restrizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera; u (iii) mhux meħtieġ li tkun sid biex tkun sid il-kera.

15. Għalhekk, strettament il-prova li għamlet l-attriċi li hija sidt il-fond, billi wriet il-kuntratt li bih kisbet il-proprjeta', ma hijiex biżżejjed għax ma turix ukoll illi hija sid-il-kera. Jekk sid-il-kera hija soċjeta' jew entita' oħra, id-dħul, jew nuqqas ta' dħul, tal-attriċi jiġi mir-relazzjoni tagħha ma' dik is-soċjeta' jew entita' oħra, u mhux mir-relazzjoni mal-konvenuti kerrejja. Iżda ladarba l-ilment tal-attriċi hu msejjes fuq ir-relazzjoni mal-konvenuti kerrejja, hija meħtieġa prova tal-eżistenza ta' dik ir-relazzjoni.

43. Fil-każ odjern, ir-rikorrenti ġabu prova illi huma akkwistaw nofs indiviż tal-proprjeta' mertu ta' din il-kawża mill-wirt ta' missierhom, il-Maġistrat Dr Joseph Apap Bologna, u n-nofs indiviż l-ieħor mill-wirt t'ommhom Maria Helena sive Mariella Apap Bologna[20]. In oltre, jirriżulta mill-irċevuti tal-kera u ċ-ċedoli ta' depożitu[21] illi l-inkwilini jirrikonoxxu lir-rikorrenti u, qabilhom, lill-ġenituri tagħhom, bħala sidien-il-kera;

[20] Vide dikjarazzjonijiet *causa mortis* annessi mar-rikors promotur u mmarkati **Dok A** a fol 5 *et seq* tal-proċess.
[21] Vide rċevuti mmarkati **Dok A1** sa **Dok A22** u ċedoli ta' depożitu mmarkati **Dok B1 u Dok B2**, a fol 147 *et seq* tal-proċess

44. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti tqis illi r-rikorrenti ġabu prova kemm tal-fatt illi huma l-proprjetarji tal-fond mertu tal-kawża, kif ukoll tal-fatt illi huma sidien-il-kera;

45. In oltre, imbagħad, f'dak illi jirrigwarda prova illi l-kirja hija waħda soġġetta għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din il-Qorti rat illi l-intimati Buhagiar, fir-risposta tagħhom għar-rikors promotur, iddikjaraw illi l-kirja ilha viġenti sa mis-sena 1944. Min-naħa tiegħu, ir-rikorrent Paul Apap Bologna jikkonferma fl-affidavit tiegħu illi *"l-inkwilini ilhom jgħixu fid-dar minn tal-anqas is-snin tmenin"*. Din il-Qorti hija għalhekk sodisfatta illi l-kirja mertu tal-kawża odjerna hija waħda regolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

46. Din il-Qorti sejra tikkunsidra għalhekk l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fl-ewwel paragrafu tar-risposta tiegħu bħala **sorvolata** u sejra **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

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

47. 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.

48. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[22]:

> *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, 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).*

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

49. 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.

50. 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***[23] 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).*

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

M’hemm l-ebda dubju illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 u tal-Att X tal-2009, u l-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11, saru taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

51. 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, meħtieġ fl-interess ġenerali sabiex jipproteġi nies vulnerabbli minn *homelessness* u jissalvagwardja d-dinjita' ta' inkwilini b'mezzi limitati. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

52. 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;

53. 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.*[24]

[24] Harris, O'Boyle u Warbrick, *Law of the European Convention on Human Rights* (Oxford, 2nd Edn, 2009) p. 687-688

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[25] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

> *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).*

[25] Appl Nr 8793/79, 21 ta' Frar 1986

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[26] 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 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***[27], *"[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."*;

54. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[28], 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*

[26] 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)
[27] Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 12 ta' Novembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)
[28] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

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 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;

55. L-Artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta qabel 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.

56. Ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom kienu għalhekk limitati kemm fil-*quantum* tal-kera illi setgħu jitolbu, u kif ukoll fil-possibilita' tar-ripresa tal-proprjeta' tagħhom. Ir-rimedji ordinarji illi kienet toffrilhom il-liġi ma kinux effettivi, stante illi l-Bord kien limitat ferm f'dak illi kellu s-setgħa jibdel. 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***[29]:

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'.

57. 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

[29] Rik Nru 79/2017, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2021

eżami jiġu proporzjonali għas-soċjeta' tal-lum. Din il-Qorti sejra għalhekk tgħaddi f'dan l-istadju sabiex teżamina l-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021, u l-influwenza tagħhom fuq il-leżjoni o meno tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti:

➢ **<u>L-Emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009</u>**

58. 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***[30] irriteniet illi:

> *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.*

59. 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***[31]:

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

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 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.

60. Dwar il-kera illi ġiet perċepita mir-rikorrenti, jirriżulta mill-irċevuti tal-kera esebiti mill-intimati Buhagiar[32] illi l-kera qatt ma eċċediet l-ammont ta' **€212.16** fis-sena[33];

61. Jirriżulta mit-test tal-liġi stess 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[34], id-diskrepanza hija waħda sostanzjali, anke kkunsidrati l-awmenti permessi mil-liġi;

62. In oltre, l-Att X tal-2009 ma introduċa fil-liġi l-ebda proċedura illi setgħet toffri rimedju għall-inċertezza illi kellhom ir-rikorrenti dwar meta kien ser jirnexxilhom jieħdu lura l-pussess tal-fond. L-intimati Buhagiar jgħidu fir-risposta tagħhom illi l-fond ilu mikri lilhom u lil familthom sa mis-sena 1944, u l-Artikolu 1531F tal-Kap 16[35], introdott bl-Att X tal-2009, tahom id-dritt illi jibqgħu jirrisjedu fil-fond sa mewthom:

> *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 separata legalment; meta jmut l-inkwilin il-kirja għandha tiġi terminata:*

Għaldaqstant, ir-rikorrenti baqgħu kostretti jirrikonoxxu lill-intimati Buhagiar bħala kerrejja, mingħajr idea ta' meta ser jirnexxilhom jerġgħu

[32] Vide **Dok JA** a fol 87 *et seq* tal-proċess
[33] Vide **Dok A1 sa A22** a fol 147 *et seq* tal-proċess
[34] Vide paġna 7 tar-Rapport tal-Perit Tekniku, a fol 75 tal-proċess
[35] Illum imħassar bl-Att XXIV tal-2021

jieħdu lura l-pussess tal-fond illi tiegħu huma proprjetarji, u dan saħansitra anke wara l-promulgazzjoni tal-Att X tal-2009;

63. 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, huma baqgħu marbuta b'kundizzjonijiet imposti fuqhom mill-Istat, b'rimedji ordinarji a dispożizzjoni tagħhom illi effettivament ma kienu rimedji xejn, stante illi ma kinux suffiċjenti sabiex jindirizzaw il-pożizzjoni illi kienu fiha r-rikorrenti. 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 fih il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

- **<u>L-Emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021</u>**

64. 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;

65. 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;

66. Madanakollu, ir-rikorrenti qegħdin isostnu illi l-Att XXIV tal-2021 ma taffiex il-preġudizzju li qegħdin ibatu r-rikorrenti stante illi: (a) iż-żieda fil-kera

baqgħet waħda stabbilita taħt l-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li fil-massimu tagħha hija xorta waħda ferm 'il bogħod minn dak illi r-rikorrenti jistgħu jiksbu fis-suq miftuħ; (b) illi t-test tal-mezzi provdut fl-Artikolu 4A tal-Kap 69 u mħaddem bid-disposizzjonijiet tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 huwa wieħed sproporzjonat fil-konfront tas-sid; u (c) l-inċertezza ta' teħid lura tal-proprjeta' ser tibqa' hemm, u se tiddependi xorta waħda fuq it-test tal-mezzi;

67. 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***[36]:

> *66. Fil-fehma ta' din il-qorti, dan il-mekkaniżmu l-ġdid imdaħħal fil-liġi tagħna huwa wieħed li jaf iżomm bilanċ ġust bejn il-jeddijiet ta' sidien il-kera li jiġbru kera ġusta u l-interess ġenerali li l-Istat jipprovdi saqaf fuq ras kulħadd (ara f'dan is-sens is-sentenza* ***Tonio Brincat et v. L-Avukat tal-Istat*** *deċiża fis-26 ta' Ottubru 2022 fejn il-Qorti Kostituzzjonali sabet li l-****artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *huwa konformi mal-****ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****). Din il-qorti hawnhekk użat il-kliem "jaf iżomm bilanċ ġust" minħabba li hemm proċeduri pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera dwar dan l-aspett, li mistennija jinqatgħu fi ftit jiem oħra;*
>
> *[...]*
>
> *70. Tassew għalhekk il-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibilta' illi l-kera togħla sa mhux aktar minn tnejn fil-*

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

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-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.

68. In oltre, ma' dan l-insenjament illi din il-Qorti taqbel miegħu *in toto*, jiġi rilevat illi t-test tal-mezzi ġie emendat bl-Att XXIV tal-2021, b'dana illi t-*thresholds* tad-dħul illi kien japplikaw qabel ġew mibdula. Hekk allura:

<u>*Qabel l-emendi tal-Att XXIV tal-2021*</u>:

Eta' (snin)	**Dħul**	**Kapital**
<46	<€25,000	<€125,000
46+	<€42,000	<€200,000
<46 iżda b'diżabilita'	<€42,000	<€200,000
46+ iżda b'diżabilita'	<€55,000	<€230,000
75+	<€50,000	<€600,000

<u>*Wara l-emendi tal-Att XXIV tal-2021*</u>*:*

Eta' (snin)	**Dħul**	**Kapital**
<36	<€28,500	<€60,000
36-45	<€38,000	<€90,000
46-55	<€42,000	<€185,000
56-65	<€44,500	<€213,000
66-75	<€46,500	<€245,000
75+	<€50,000	<€600,000

Huwa evidenti illi t-*thresholds* sabiex wieħed jissodisfa l-kriterji tad-dħul u kapital tat-test tal-mezzi saru aktar riġidi u aktar diversi, b'dana illi jista' hekk jiġi assigurat illi huwa aktar diffiċli għal inkwilini sabiex jikkwalifikaw għat-tkomplija tal-kirja. Għaldaqstant, din il-Qorti ma tarax illi t-test tal-mezzi kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 huwa wieħed sproporzjonat fil-konfront tas-sid, stante illi l-inċertezza ta' teħid lura tal-proprjeta' ċertament illi naqset. Dan apparti l-fatt illi, permezz tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti ngħataw il-possibilta' wkoll illi l-kera tiġi awmentata, illi l-kundizzjonijiet tal-kirja jiġu riveduti, u illi l-kirja tieqaf mal-inkwilin preżenti u mhux tibqa' tiġġedded b'mod awtomatiku[37];

69. Il-Qorti rat illi, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti jagħmlu referenza għal dak illi ntqal mill-Qorti Ewropea fil-kawża fl-ismijiet ***Bartolo Parnis vs Malta***[38], madanakollu, il-bran ċitat mir-rikorrenti ma jistax jagħtihom konfort, stante illi m'huwiex meħud mill-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Qorti Ewropea, iżda huwa kliem ir-rikorrent f'dik il-kawża. Dan mingħajr preġudizzju għall-fatt illi r-rikorrent kien qed jagħmel referenza għall-Artikolu 12B tal-Kap 158 u t-test tal-mezzi kif kien qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021, u mhux wara;

70. Din il-Qorti tagħmel referenza għall-argument tar-rikorrenti illi t-test tal-mezzi fil-każ ta' kirjiet privati huwa inqas riġidu minn dak adottat mill-Awtorita' tad-Djar sabiex wieħed jingħata Akkomodazzjoni Soċjali. **Leonard McKay**, illi serva bħala Kap Eżekuttiv tal-Awtorita' tad-Djar, spjega b'mod mill-aktar ċar fl-affidavit tiegħu[39]:

> *5. Għalhekk, iż-żewġ means testing huma differenti għax għandhom għanijiet differenti u ma jistgħu bl-ebda mod*

[37] L-Artikolu 1531F tħassar bl-Att XXIV tal-2021.
[38] App Nru 49378/18 deċiża fit-8 t'Ottubru 2021
[39] A fol 111-112 tal-proċess

jitpoġġew fuq l-istess keffa jew jiġu kkumparati. Il-means testing thresholds adottati fil-liġijiet tal-kirjiet taħt Kap 69 u Kap 158 huma bbażati fuq studju li sar mill-Bank Ċentrali dwar il-mezzi li persuni għandhom jew setgħu kellhom matul is-snin sabiex jiksbu residenza alternattiva u għalhekk huma maħduma b'mod kompletament differenti mill-kriterji tal-policies li taddotta l-Awtorita' tad-Djar fl-iskemi varji tagħha.

6. L-akkomodazzjoni soċjali trid taqdi nies li ma għandhomx saqaf fuq rashom filwaqt li l-Kap 69 u 158 huma intiżi biex il-kirjiet pre-1995 isiru aktar proporzjonati mal-valur tal-proprjeta'. Bl-għajnuna ta' l-Awtorita' tad-Djar l-inkwilini f'dawn il-kirjiet se jibdew iħallsu kera ferm ogħla u li ser togħla bl-istess mod – cioe sa 2% tal-valur tal-proprjeta'. Il-kera tiġi riveduta matul is-snin sabiex tibqa' tirrifletti l-valur aġġornat tal-proprjeta'.

7. It-test għall-akkomodazzjoni soċjali huwa bażat fuq policy proprju biex ikunu jistgħu isiru eċċezzjonijiet fejn jinqalgħu bżonnijiet urġenti jew speċjali, il-means test taħt il-Kap 69 u 158 huma liġi għax fihom hemm bżonn ċertezza f'kamp li qabel kien inċert. Ma tistax tqabbel wieħed ma' l-ieħor anke għax l-iskop huwa differenti. L-akkomodazjoni soċjali trid taqdi nies li ma għandhomx saqaf fuq rashom, il-Kap 69 u 158 huwa intiż biex il-kirjiet pre-1995 isiru aktar proporzjonati mal-valur tal-proprjeta', jiġi protett biss min jeħtieġ skont il-kriterji oġġettivi mniżżla fl-iskema, u mhux biex jitkeċċew in-nies.

8. Id-differenza ukoll hija li waqt li fl-akkomodazzjoni soċjali (u għalhekk fil-means test tagħha) l-intenzjoni hi li nagħtu dar lil min huwa fi stat soċjalment vulnerabbli, u min l-aktar għandu bżonn u ma jiflaħx piż; tenut ukoll kont tal-fatt li il-Gvern ma għandux riżorsi bla limitu f'dawk li huma spazji għall-kera, waqt li bl-emendi għal Kap 69 u 158 (u anke għal Kap 125 re RO's) dawn huma intiżi mhux biex jiġu imkeċċija l-inkwilini imma biex minn hawn 'il quddiem ma jkunx hemm disproporzjon bejn il-kera li jirċievu s-sidien u l-piż li jkunu qed iġorru biex iżommu lill-inkwilini hemm.

Din il-Qorti taqbel max-xhud illi t-test tal-mezzi applikat f'kirjiet bħal dik mertu tal-kawża għandu skop kompletament divers mit-test tal-mezzi applikat fil-każ ta' applikazzjoni għal Akkomodazzjoni Soċjali, u għalhekk iż-żewġ proċeduri ma jistgħux jiġu mqabbla ma' xulxin;

71. Finalment, din il-Qorti rat illi ma nġabet l-ebda prova illi r-rikorrenti intavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fit-termini tal-Artikolu 4A tal-Kap 69, iżda qegħdin jilmentaw minn leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom minn proċedura illi huma lanqas biss għadhom għamlu użu minnha;

72. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti **<u>ma taqbilx mar-rikorrenti illi l-Att XXIV tal-2021 xorta waħda rrenda l-Kap 69 u l-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 leżivi għad-drittijiet fundamentali tagħhom</u>**;

73. 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 huwa ġustifikat. 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 sofferti minnhom u mill-antekawża tagħhom sa mill-1987. 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 u tal-antekawża tagħhom qabel ma ġew introdotti l-istess emendi;

74. 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.

75. 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***[40]

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.

76. Għaldaqstant, in konklużjoni, f'dik illi hija l-lezjoni o meno tad-drittijjiet 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-

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

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 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 *qua* proprjetarji;

77. 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 **mhux sodisfatt** 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 **tiddikjara illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, per konsegwenza tal-applikazzjoni tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, limitatament sa Mejju 2021**;

78. Konsegwentement sejra **tiċħad** it-tieni talba rikorrenti, u tiddikjara illi l-Artikolu 4A tal-Kap 69 kif imħaddem bid-disposizzjonijiet tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 **m'huwiex leżiv** għad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

D. L-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Protokoll Tnax tal-Konvenzjoni Ewropea

79. Fl-ewwel lok, f'dak illi jirrigwarda l-Ewwel Artikolu tal-Protokoll Tnax tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti tqis illi l-Avukat tal-Istat għandu raġun jeċċepixxi illi dan l-Artikolu huwa inapplikabbli għall-każ odjern. Hekk kif

ġie ritenut fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Mark Formosa vs L-Avukat Ġenerali***[41]:

> *31. [...] Għalkemm huwa minnu li l-Istat Malti rratifika t-Tnax-il Protokoll, xorta waħda dan l-Protokoll ma jistax jingħata effett minn din il-Qorti ladarba ma jifformax parti mill-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta. Fil-fatt, l-Artikolu 2 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta ma jagħmel l-ebda referenza għal dan il-Protokoll fid-definizjonijiet mogħtija għat-termini "Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali" u "Konvenzjoni":*
>
> *"Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali" tfisser dawk id-drittijiet u libertajiet elenkati fl-artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni u l-artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll, l-artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba' Protokoll, l-artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll u l-artikoli 1 sa 5 (inklużi) tas-Seba' Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni, liema artikoli qegħdin jinġiebu fl-Ewwel Skeda;*
>
> *"Konvenzjoni" tfisser il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali ffirmata f'Ruma fl-4 ta' Novembru, 1950 u l-Ewwel, it-Tieni, t-Tielet, ir-Raba', l-Ħames, is-Sitt u s-Seba' Protokolli li hemm magħha ffirmati f'Pariġi fl-20 ta' Marzu 1952, u fi Strasbourg fis-6 ta'Mejju 1963, 6 ta' Mejju 1963, 16 ta' Settembru 1963, 20 ta' Jannar 1966, 18 ta' April 1983 u 22 ta' Novembru 1984, rispettivament;"*

[41] Rik Nru 47/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 31 ta' Mejju 2023

> *32. Għalhekk huwa ċar li l-Qrati Maltin m'għandhomx ġurisdizzjoni sabiex jiddeterminaw ilmenti bbażati fuq it-Tnax-il Protokoll talKonvenzjoni Ewropea [...]*

Din il-Qorti sejra għalhekk **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet rikorrenti in kwantu jagħmlu referenza għall-Ewwel Artikolu tat-Tnax-il Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

80. Fit-tieni lok, 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. Ir-rikorrent qed isostnu illi l-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif imħaddem bil-LS 16.11 huwa diskriminatorju fil-konfront tagħhom, stante illi l-Istat qed juża kejl differenti għal proprjetajiet taċ-ċittadin privat, billi jimponi fuq il-privat kriterji illi huma ħafna aktar onerużi minn dawk adottati mill-Awtorita' tad-Djar;

82. Hekk kif ġia spjegat din il-Qorti aktar 'il fuq, it-test tal-mezzi adottat mill-Awtorita' tad-Djar ma jistax jitqabbel ma' dak applikat fil-każ ta' kirjiet privati, stante illi huma proċeduri kompletament diversi. Huwa ben risaput illi l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni huwa applikabbli fil-kuntest ta' ċirkostanzi

li jkunu *"comparison of like with like"*, illi assolutament mhux il-każ fil-każ odjern;

83. Għaldaqstant, din il-Qorti sejra tgħaddi biex **tiċħad** ukoll it-talbiet rikorrenti in kwantu jagħmlu referenza għall-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

E. L-Applikazzjoni tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni għall-każ odjern

84. Fil-ħames (5) u s-seba' (7) talbiet tagħhom, ir-rikorrenti jagħmlu referenza għall-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

85. Referenza ssir għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[42], fejn, fir-rigward ta' talbiet rikorrenti illi saru fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, ġie ritenut:

> *Illi l-Qorti tibda biex tgħid li l-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 mġarrba. Minbarra dan, ir-rikorrent ma jistax jistrieħ fuq l-għoti ta' kumpens taħt l-artikolu minnu msemmi tal-Konvenzjoni. Fl-ewwel lok, il-Konvenzjoni tagħmel mil-liġijiet ta' Malta safejn id-dispożizzjonijiet tagħha kienu inkorporati fil-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta. L-imsemmi artikolu ma kienx hekk inkorporat. Fit-tieni lok, huwa maqbul li d-dispożizzjonijiet ta' dak l-artikolu jgħoddu għall-Qorti ta' Strasbourg u mhux għall-qrati domestiċi tal-Pajjiżi Membri*

[42] Rik Nru 50/2015, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 7 ta' Frar 2017, Onor Imħ Joseph R Micallef (in ġudikat). Ara wkoll Rik Nru 74/2018, ***Joseph Laspina et vs L-Avukat Ġenerali***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Settembru 2021, Onor Imħ Toni Abela (in ġudikat), u ***Dorotea sive Dorothy Darmanin et vs Avukat tal-Istat et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 21 ta' Ġunju 2022, Onor Imħ Grazio Mercieca (in ġudikat)

> *tal-Kunsill tal-Ewropa* [Ara Kost. 30.9.2016 fil-kawża fl-ismijiet ***Maria Stella Azzopardi Vella et vs Avukat Ġenerali et***];

86. Għaldaqstant jirriżulta illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jsibx applikazzjoni għall-każ odjern. Madanakollu, iżda, dan ma jfissirx illi r-rikorrenti m'għandhom l-ebda dritt għal kumpens fit-termini tal-liġi domestika. Tkompli din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza appena ċitata:

> *Illi b'daqshekk ma jfissirx li t-talbiet tar-rikorrent dwar l-għoti ta' rimedju mhumiex sejrin jintlaqgħu. Jekk ma jistgħux jintlaqgħu talbiet għal-likwidazzjoni ta' kumpens u danni bis-saħħa tal-imsemmi artikolu 41 tal-Konvenzjoni, jista' u sejjer jingħata rimedju taħt il-kriterji tal-għoti ta' rimedju bħal dan minn din il-Qorti fis-setgħat u kompetenza attwali tagħha* [Kost 17.12.2010 fil-kawża fl-ismijiet ***Philip Grech pro et noe vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et***]. [...]

87. Fid-dawl tal-premess, din il-Qorti tqis illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jsibx applikazzjoni għall-każ odjern. Iżda, madanakollu, dan ma jfissirx illi r-rikorrenti ma jistgħux xorta waħda jingħataw kumpens pekunjarju u non-pekunjarju għal-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom, u dan bħala r-rimedju illi din il-Qorti tqis xieraq għall-istess.

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

88. 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 kif gia ngħad;

89. Fl-ewwel lok għandu jiġi stabbilit **il-perjodu illi fih sofrew leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom ir-rikorrenti**;

90. Il-Qorti taqbel mal-Avukat tal-Istat illi ma jistax jingħata kumpens għall-perjodu preċedenti għas-sena 1987, u dan fit-termini tal-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta, illi jgħid, *"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. Jidher illi anke r-rikorrenti jirrikonoxxu dan il-fatt, stante illi fit-talba tagħhom għall-ħatra ta' Perit Tekniku, jitolbu stima tal-valur lokatizju tal-fond mis-sena 1987 'il quddiem;

91. In oltre, għandu jingħad illi fit-termini ta' dak illi ġie ritenut, *inter alia,* fis-sentenzi mogħtija fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***[43], ***Georgina Grima et vs Awtorita' tad-Djar et***[44], ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud***[45], ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat***[46]**,** ***Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat***[47] u ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et***[48], ir-rikorrenti huma wkoll entitolati għal kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti mill-antekawża tagħhom, u dan stante illi huwa llum ben stabbilit illi min jiret fond bħala eredi universali, ikollu dritt għal kumpens saħansitra anke għall-perjodu illi fih kienu għadhom proprjetarji l-antekawża tiegħu, u dan peress illi l-eredi "jidħol fiż-żarbun" tad-defunt;

---

[43] Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca
[44] Rik Nru 216/2019, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021
[45] Rik Nru 12/2013, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2017
[46] Rik Nru 116/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022
[47] Rik Nru 202/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 5 ta' Mejju 2022
[48] Rik Nru 209/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022

92. Għaldaqstant, il-Qorti sejra tordna illi jingħata kumpens **<u>għall-perjodu bejn l-1987 u l-2021</u>**;

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

94. Skont il-**<u>Perit Tekniku Michael Lanfranco</u>**[49], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 1987 u 2021 kien kif isegwi:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju (€) Globali**
1987	1991	€ 7,230
1992	1996	€ 11,851
1997	2001	€ 21,168
2002	2006	€ 27,479
2007	2011	€ 42,709
2012	2016	€ 42,833
2017	2020	€ 56,696
2021		€ 64,000
	Ammont Globali illi kellu jiġi perċepit	**€ 1,057,134**

[49] Vide rapport tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco a fol 69 *et seq* tal-proċess.

95. 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***[50], 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 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*

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

*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)*

96. Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, la saru mistoqsijiet in eskussjoni lill-Perit Tekniku u lanqas tressqet xi talba għall-ħatra ta' Periti Perizjuri. Għaldaqstant, din il-Qorti tiddikjara <u>illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha</u>;

97. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita fuq il-fond tul is-snin, jirriżulta mill-irċevuti tal-kera esebiti mill-intimati Buhagiar[51] illi:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Kera Annwali Perċepita (€)**
1987	2008	LM 19.00 jew € 44.26
2010	2013	€ 185.00
2014	2018	€ 203.50
2019	2021	€ 212.16
	Total	**€ 3,367.70**

98. 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:

[51] Vide **Dok A1** sa **A22** a fol 147 *et seq* tal-proċess

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)]

99. 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***[52]:

[52] 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 (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)

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 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***[53] 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."*

[53] 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***[54], 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."*;

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

a. Il-valur totali ta' kera perċepita mir-rikorrenti bejn l-1987 u l-2021 kien fl-ammont ta' **€ 3,367.70**;

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta' **€ 1,057,134**;

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 1,057,134 – **30% għall-interess ġenerali** = € 739,993.80
€ 739,993.80 - **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 591,995.04
€ 591,995.04 - **€ 3,367.70 kera perċepita kif fuq maħdum** = **€ 588,627.34**

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

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **ħames mija u tmienja u tmenin elf, sitt mija u sebgħa u għoxrin Ewro u erbgħa u tletin ċenteżmu (€ 588,627.34)**.

In oltre, il-Qorti tissenjala illi mhix sejra tordna sabiex jitħallas imgħax fuq din is-somma, stante illi l-ammonti wżati fil-kalkoli suriferiti diġa jieħdu in konsiderazzjoni ż-żieda fl-indiċi tal-inflazzjoni;

101. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **disat elef Ewro (€9,000)**. Dan wara illi l-Qorti ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin;

102. Din il-Qorti sejra tordna illi tali kumpens jitħallas mill-Avukat tal-Istat, stante illi, hekk kif ġia ġie senjalat aktar 'il fuq, l-intimati Buhagiar ma jaħtux għall-fatt illi l-liġijiet viġenti kienu jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

G. Żgumbrament tal-Inkwilini

103. Fir-raba' talba tagħhom, ir-rikorrenti jitolbu lil din il-Qorti tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa, inkluż l-iżgumbrament tal-intimati Buhagiar mill-fond mertu tal-kawża;

104. Il-Qorti tirrileva illi bl-introduzzjoni tal-XXIV tal-2021: (a) ma baqgħetx tippersisti, mit-28 ta' Mejju 2021 'il quddiem, il-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti; u (b) 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. Dan ir-rimedju ordinarju huwa għad-disposizzjoni tar-rikorrenti quddiem forum ieħor, u l-Att XXIV tal-2021 għamel dan ir-rimedju wieħed aktar effettiv, hekk kif ġia ġie ampjament spjegat;

105. Għaldaqstant, din il-Qorti sejra **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni tat-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-intimati Buhagiar, u dan stante illi (a) id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta m'għadhomx jitqiesu bħala leżivi għad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u (b) ir-rikorrenti għandhom illum għad-disposizzjoni tagħhom rimedju ordinarju illi permezz tiegħu jistgħu jemiljoraw il-posizzjoni tagħhom qua proprjetarji.

H. Spejjeż Ġudizzjarji

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

107. Madanakollu, din il-Qorti ma tistax tinjora l-fatt illi r-rikorrenti intavolaw il-kawża kontra l-Awtorita' tad-Djar, illi mhijiex leġittimu kontradittur fil-proċeduri odjerni, u illi t-talbiet tar-rikorrenti mhux qed jiġu milqugħa fl-intier tagħhom, b'mod partikolari safejn it-talbiet rikorrenti jagħmlu referenza għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom bl-operazzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-LS 16.11, għall-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tat-Tnax-il Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u għat-talba għall-iżgumbrament tal-intimati mill-fond mertu tal-kawża;

108. Għaldaqstant, din il-Qorti sejra tordna illi r-rikorrenti għandhom iħallsu kwinta (1/5) mill-ispejjeż tal-kawża, filwaqt illi l-ispejjeż l-oħra (4/5) jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Decide

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

i. **<u>Tilqa</u>'** l-eċċezzjoni sollevata mill-Awtorita' tad-Djar fit-tieni paragrafu tar-risposta tagħha, u tilliberaha mill-osservanza tal-ġudizzju;

ii. **<u>Tilqa' l-ewwel talba rikorrenti</u>**, u tiddikjara u tiddeċiedi illi per konsegwenza tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, inkluż tal-artikolu 3 tal-istess kapitolu fil-liġi, u minħabba l-Att X tal-2009, ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom merrtu ta' din il-kawża, bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

iii. **<u>Tiċħad it-tieni talba rikorrenti</u>** għar-raġunijiet mogħtija f'din is-sentenza;

iv. **<u>Tiċħad it-tielet talba rikorrenti</u>** in kwantu tagħmel referenza għall-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u **<u>tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni tagħha in kwantu tagħmel referenza għall-Ewwel Artikolu tat-Tnax-il Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

v. **<u>Tilqa' *in parte* r-raba' talba rikorrenti</u>**, u tiddikjara illi sejra tagħti rimedju f'kumpens pekunjarju u non-pekunjarju, iżda **<u>tiċħad</u>** l-istess talba in kwantu r-rikorrenti jitolbu l-iżgumbrament tal-intimati Buhagiar mill-fond mertu tal-kawża;

vi. **<u>Tilqa' l-ħames talba rikorrenti</u>**, u tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens illi sejjer jingħata bħala rimedju. **Dan, iżda, mhux fit-termini tal-Artikolu 41 tal-**

Konvenzjoni Ewropea, iżda bħala rimedju mogħti minn din il-Qorti fil-kompetenza tagħha;

vii. **<u>Tilqa' s-sitt talba rikorrenti</u>** u tillikwida kumpens pekunjarju fl-ammont ta' **ħames mija u tmienja u tmenin elf, sitt mija u sebgħa u għoxrin Ewro u erbgħa u tletin ċenteżmu (€ 588,627.34)** u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **disat elef Ewro (€ 9,000)**;

viii. **<u>Tilqa' s-seba' talba rikorrenti</u>,** u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens likwidat, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament. **Dan, iżda, mhux fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, iżda bħala rimedju mogħti minn din il-Qorti fil-kompetenza tagħha**;

Bl-ispejjeż jiġu sopportati in kwantu għal kwinta (1/5) mir-rikorrenti, u l-ispejjeż l-oħra (4/5) mill-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Karen Bonello
Deputat Reġistratur