QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

Illum 04 ta' Ottubru, 2023

Rikors Guramentat Nru: 243/2020 AF

Josephine Borg

Anna Maria Falzon

Raymond Borg

u

Carmelo *sive* Charles Borg

vs

L-Avukat tal-Istat

u

Miriam Sant

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tal-atturi Josephine Borg, Anna Maria Falzon, Raymond Borg u Carmelo *sive* Charles Borg, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti huma sidien tal-proprjetà *ossia* l-fond bl-indirizz 44, Triq il-Kapuccini, Marsa liema jikkonsisti f'mezzanin minghajr l-arja tieghu , u sovrappost ghal garaxxijiet, li jifforma parti minn kerrejja akkwistat mill-istess rikorrenti permezz ta' wirt.

Wara li ghal xi zmien il-proprjetà kienet rekwizizzjonata u mikrija mill-Gvern, il-kirja ghaddiet ghand omm u missier l-intimata Sant, Paul u Felicia konjugi Sant. Felicia Sant illum tghix go dar tal-anzjani.

L-istess esponenti permezz ta' rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera talbu lill-istess Bord jiddikjara illi l-fond *de quo* jinsab battal u li ghalhekk ghandu jghaddi lura f'idejn ir-rikorrenti dan permezz illi l-kerrejja originali, il-genituri tal-intimata, ma kienux ghadhom joqoghdu fil-fond.

Permezz ta' sentenza moghtija fis-26 ta' Marzu 2019, Borg iddikjara illi l-intimata ghandha tibqa' tokkupa l-fond in kwistjoni ghal hames snin mid-data tas-sentenza u li l-prezenti rikorrenti ghandhom jiehdu lura l-proprjetà mal-gheluq ta' hames snin mid-data tas-sentenza.

L-inkwilina zammet u zzomm il-fond b'kirja protetta taht il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, li bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u bl-operazzjoni tas-sentenza surriferita, tintitola lis-sidien rikorrenti jircievu kera fis-somma ta' €407 fis-sena.

Il-protezzjoni li tgawdi l-inkwilina tinkludi provedimenti fil-ligi li kienu jcahhdu lis-sidien rikorrenti milli jiehdu l-pussess immedjat lura tal-proprjetà, b'dana li kienu sfurzati jaccettaw ir-rilokazzjoni tal-kirja b'massimu ta' kera li tizdied biss limitament kif ipprovdut mill-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta'

Malta. Il-kera percepita llum, u anke qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, hija baxxa ferm u ʽl boghod minn dawk li r-rikorrenti setghu u jistghu jiksbu fis-suq miftuh, kieku ma hemmx l-ligi li tipprevjeni dan.

Il-protezzjoni moghtija lill-inkwilina bid-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta kemm issa u kemm qabel is-sentenza fuq imsemmija, tal-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u tal-Att X tal-2009, jikkrejaw zbilanc qawwi u nuqqas ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sidien (ir-rikorrenti) u dawk tal-inkwilina (l-intimata Sant), stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk tali zbilanc jilledi l-jeddijiet tar-rikorrenti kemm taht l-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, u kif ukoll l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan l-istat ta' fatt kien fis-sehh kemm qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, u kif ukoll wara.

Il-livell baxx ta' kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilità tat-tehid lura ta' proprjetà, in-nuqqas ta' salvagwardja procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawk l-ahhar decimi u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.

Ir-rikorrenti ma kellux rimedju effettiv ai termini tal-htigijiet tal-Konvenzjoni Ewropea, stante l-fatt li huma ma jistghux izidu l-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum u anke minhabba li effettivament jistghu biss jircievu dak l-ammont kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta u bis-sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera.

Dawn id-dispozizzjonijiet ta' kontroll tal-kirja huma interferenza mhux gustifikata fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u b'hekk jilledu l-jeddijiet tal-mittenti kif sanciti mill-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

F'din il-kawza l-esponenti qeghdin jaghmlu s-solita talba ghall-kumpens biex jigu rimedjati l-lezjonijiet passati u sad-data li l-intimata mistennija tizgombra. Ma hijiex qeghda ssir talba ghall-

izgumbrament minhabba l-fatt illi fi ftit snin, l-intimata hija ordnata tizgombra.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi l-kirja viggenti hija kirja protetta taht il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Tiddikjara illi ghar-ragunijiet fuq spjegati, u ghal dawk li ser jirrizultaw fil-provi, il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16, jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, u kif ukoll fl-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

3. Tiddikjara konsegwentement illi, l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 huma nulli u bla effett, erga omnes, jew inkella fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet ir-rikorrenti u Sant.

4. Tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrenti minhabba t-telf ta' kontroll, uzu u t-tgawdija tal-proprjetà de quo u tordna illi l-istess rikorrenti ghandhom dritt ghal kumpens.

5. Tillikwida l-kumpens/d-danni li ghandhom jithallsu lir-rikorrenti, u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas dik is-somma hekk likwidata.

6. Taghti kull rimedju u/jew provvediment iehor mehtieg.

Bl-imghax legali fejn applikabbli, bl-ispejjez kontra l-intimati.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tal-konvenut l-Avukat tal-Istat li permezz tagħha ġie eċċepit illi:

Qabel xejn huwa xieraq illi r-rikorrenti jġibu prova tal-ftehim tal-kirja li qiegħdin jattakkaw b'din il-kawża.

Ir-rikorrenti huma meħtieġa jippruvaw illi l-imħarrka Miriam Sant tabilħaqq tgawdi minn kirja li tiġġedded skont il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Għallinqas mill-kitba tar-rikors konvenzjonali ma jirriżultax li saret kirja qabel l-1 ta' Ġunju 1995, u għalhekk la jgħoddu d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas japplika l-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

F'dan il-kuntest, iż-żmien kollu li l-ġenituri tal-intimata, u l-intimata innifisha, damu jokkupaw id-dar bis-saħħa tal-ordni ta' rekwiżizzjoni mhuwiex meqjus bħala kirja skont l-artikolu 44(2) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Bla ħsara għall-premess, sa fejn ir-rikorrenti qiegħdin jattakkaw id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-esponent iwieġeb li skont il-proviso ta' dan l-artikolu protokolari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-Liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesa' sabiex jiddentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

Il-Kap. 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali.

Dwar l-ilment marbut mal-ammont tal-kera, jingħad li l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi mekkaniżmu xieraq ta' kumpens.

Għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenjenza Ewropea, b'dana li kull talba marbuta ma' dan l-artikolu mhijiex mistħoqqha.

Għaldaqstant fid-dawn ta' dawn ir-raġunijiet l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Rat ir-risposta tal-intimata Miriam Sant, li permezz taghha eccepit illi:

Preliminarjament l-esponenti giet ammessa ghall-beneficcju tal-ghajnuna legali permezz ta' digriet datat 6 ta' Novembru 2020.

Fit-tieni lok l-esponenti personalment qatt ma ghamlet xejn li legalment jew fattwalment kien ta' pregudizzju ghar-rikorrent; u f'dan ir-rigward hija barra minn lokha li hija ghandha tkun parti minn din il-kawza ghal kumpens; gialadarba hija ma kienitx iddeterminat hija stess jekk jittihiedx b'rekwizizzjoni l-fond tar-rikorrent jew le.

Barra minn hekk tikkonferma li permezz ta' sentenza moghtija fis-26 ta' Marzu 2019 (referenza 121/2016) mill-Bord li Jirregola l-Kera, gie ddikjarat li l-esponenti ghandha dritt tkompli l-kirja tal-fond 44, Triq il-Kappuccini, Marsa, sa zmien hames snin mid-data tas-sentenza.

Salv eccezzjonijiet jew risposti ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li huwa minn issa ingunt in subizzjoni.

Rat illi fl-udjenza tad-9 ta' Frar 2021 il-Qorti ħatret lill-Perit Mario Axisa sabiex iħejji stima tal-valur lokatizju tal-fond mil-1 ta' Jannar 1974 'il quddiem fuq perijodi ta' ħames snin.

Rat illi fl-udjenza tat-3 ta' Novembru 2021 il-Qorti laqgħet it-talba tal-Avukat tal-Istat u awtorizzatu jippreżenta nota t'eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-risposta ulterjuri tal-intimat Avukat tal-Istat li permezz tagħha ġie eċċepit illi:

Bla ħsara għal dak ġia eċċepit, mal-miġja tal-**artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti ma jistgħux iżjed jilmentaw dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat.

Konsegwentement u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimati qed jokkupaw l-fond in mertu bis-saħħa **Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex issib ksur tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** wara d-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021.** Għall-istess raġunijiet din il-Qorti lanqas m'għandha tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. Konsegwentement din l-Onorabbli Qorti lanqas ma għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-intimati ma jistawx jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Rat ir-relazzjoni teknika li ġiet ikkonfermata bil-ġurament tal-istess perit tekniku fid-29 ta' Marzu 2022.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet kollha.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti ssib leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà kif imħares taħt l-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali, konsegwenza tat-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk, l-atturi qegħdin jitolbu rimedju għall-ksur lamentat inkluż ukoll danni u/jew kumpens għall-ksur tad-drittijiet tagħhom.

Il-kawża hija dwar il-fond 44, Triq il-Kapuċċini, Marsa. Din il-proprjetà għaddiet għand l-atturi, lkoll aħwa, mill-wirt tal-ġenituri tagħhom Emanuel u Raffaela konjuġi Borg in forza ta' testment *unica charta* tal-5 ta' Mejju 1993 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino[1].

Mill-atti jirriżulta illi l-fond *de quo* kien ġie rekwiżizzjonat mill-Gvern u mikri lill-konjuġi Paul u Felicia Sant ossia l-ġenituri tal-intimata Sant. Il-fond ġie derekwiżizzjonat kif jirriżulta miċ-ċertifikat relattiv datat 8 ta' Novembru 2015[2].

Jirriżulta wkoll illi Felicia Sant illum tinsab tirrisjedi ġewwa dar tal-anzjani. Għal din ir-raġuni u stante l-fatt illi l-fond safa battal, l-atturi rrikorrew quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu li jiksbu lura l-pussess tal-fond battal. B'sentenza tas-26 ta' Marzu 2019 il-Bord li Jirregola l-Kera awtorizza lill-konvenuta Sant tibqa' tirrisjedi fil-fond *de quo* sa terminu massimu ta' ħames snin mid-data ta' dik is-sentenza. Dan ifisser illi l-intimata Sant trid tiżgombra mill-imsemmija proprjetà sas-26 ta'

[1] A fol. 5 et seq.
[2] A fol. 106

Marzu 2024 u minn dak inhar stess l-atturi ser jiksbu lura l-pussess battal tal-fond.

Il-Qorti tosserva li waqt li huwa minnu li jonqos biss ftit xhur sakemm l-atturi jakkwistaw il-pussess battal tal-fond, il-fatt jibqa' illi l-fond ġie konċess b'kera qabel l-1995 liema kirja hija waħda protetta bil-liġi. Fi ftit kliem dan ifisser illi l-atturi u l-ante kawża tagħhom kienu marbuta bil-liġi illi jkomplu jġeddu l-kirja fit-termini ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Id-disposizzjoni taqra hekk:

> "*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*."

Waqt illi l-Kap. 69 jaħseb għal sitwazzjonijiet fejn il-Bord jista' jordna l-awment fil-kera jew saħansitra t-terminazzjoni tal-kirja, dawn iċ-ċirkostanzi huma speċifiċi u limitati ferm ai termini tal-Artikolu 4 u 4A li in ogni każ jillimita lill-Bord li Jirregola l-Kera li jawmenta l-kera għal ammont illi ma jaqbiżx it-2%.

Permezz tal-Att X tal-2009, daħlu fis-seħħ emendi għal-liġi tal-kera. L-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 jaqra hekk:

> "*(1) Għall-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-ewwel ħlas tal-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar, 2010, għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont.*
>
> *Iżda fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita.*

(2) F'kull każ imsemmi fis-subartikolu (1) ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni skont l-artikolu 13 tal-Ordinanza li Tneħħi il-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2013:

B'dan iżda li fejn il-kera tkun fl-1 ta' Jannar, 2010 aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, u b'kuntratt bil-miktub qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 il-partijiet ikunu qablu fuq metodu ta' żjieda fil-kera, wara l-1 ta' Jannar, 2010 iż-żjidiet fil-kera għandhom jibqgħu jkunu regolati skont dak il-ftehim sakemm jibqa' fis-seħħ."

Skont il-perit tekniku, l-proprjetà kienet tiswa €125,000 fis-sena 2022 filwaqt illi l-valur lokatizju tagħha fl-istess sena kien ta' €3,840 fis-sena.

Fil-każ li għandha quddiemha l-Qorti, l-atturi qegħdin jilmentaw mill-fatt illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 qegħdin joħolqu relazzjoni forżuza għad-detriment tagħhom vis-à-vis l-konvenuta Pace *qua* inkwilina tagħhom. Għalhekk qegħdin jitolbu dikjarazzjoni illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 jiksru l-jeddijiet fondamentali tagħhom skont l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi inter alia li l-ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju u l-ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li jkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjonijiet ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist (...) għall-ħlas ta' kumpens xieraq.

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi li kulħadd għandu d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà tiegħu u ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku.

L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa ukoll illi r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li ma kien hemm l-ebda teħid forzuz ta' proprjetà. Din il-Qorti taqbel li l-provvedimenti tal-Kap. 69 dwar it-tiġdid awtomatiku tal-kirjiet protetti ma jikkostitwixxux teħid forzuz, formali jew *de facto* tal-proprjetà tar-rikorrenti *qua* sidien tal-proprjetà mertu tal-kawża, iżda jikkostitwixxu kontroll ta' użu tal-istess proprjetà.

L-artikolu 37(1) jipprovdi li, '*ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun*' ma jista' jittieħed jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji kollha hemm elenkati. Għalkemm ir-rikorrenti ma ġewx imċaħħda minn kull interess fil-proprjetà in kwistjoni, id-dritt tagħhom li jkollhom il-pussess materjali u mhux biss legali ta' ħwejjiġhom huwa interess fuq proprjetà u għalhekk bla dubju huwa mħares taħt dan l-artikolu.

La fin-noti ta' eċċezzjonijiet u lanqas fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tal-partijiet ma ġiet sollevata l-kwistjoni tal-inapplikabilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ ta' llum in vista ta' dak illi jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, kwistjoni din però li l-Qorti ma tistax ma tissollevax *ex officio*. L-Artikolu 47(9) jaqra hekk:

> "*Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –*
>
> *(a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;*
>
> *(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;*
>
> *(ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew*

(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."

Kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet Michael Farrugia et vs L-Avukat Ġenerali et, deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottubru 2020:

"*Għalkemm il-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-art. 47(9). Konsegwentement, sewwa jgħid l-Avukat tal-Istat illi l-Kap. 69, ukoll kif emendat, ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni.*

Inoltre l-art. 47(9) jirreferi għal 'liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962' u mhux għal dak li jkun sar qabel dik id-data bis-saħħa ta' liġi bħal dik. It-tiġdid tal-kiri kien qiegħed iseħħ bis-saħħa ta' liġijiet li kienu fis-seħħ qabel l-1962. Għaldaqstant, b'applikazzjoni tal-art. 47(9) ma jintlaqtux bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni."

Il-Qorti tqis li f'dan il-każ m'hemmx dubju li l-liġijiet impunjati mill-atturi daħlu fis-seħħ ferm qabel l-1962, u l-atturi ma ressqu l-ebda prova jew argument li xi eċċezzjoni li taqa' taħt dik id-dispożizzjoni tal-liġi taqa' *entro* l-eċċezzjonijiet maħsuba fl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Għalhekk, la darba bl-applikazzjoni tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 ma jintlaqtux bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti ssib illi l-atturi ma jistgħux javvanzaw pretensjoni ta' vjolazzjoni tal-jedd tagħhom kif imħares taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Konsegwentement, ma hemmx il-ħtieġa li tiġi mistħarrġa ulterjorment l-applikabilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ ta' llum.

L-eċċezzjonijiet rimanenti tal-intimati ser jiġu indirizzati fil-konsiderazzjonijiet li ser tagħmel il-Qorti dwar il-mertu tal-każ. Il-Qorti tibda billi tagħmel riferenza għall-ġurisprudenza tal-Qrati ta' Malta u tal-Qorti Ewropea li għalkemm hafna minnha tirreferi

għad-disposizzjonijiet u tħaddim tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, fiha hemm miġbura prinċipji li japplikaw bi sħiħ għal każ li għandha quddiemha din il-Qorti llum.

M'hemmx dubju li kif ingħad minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Anna Fleri Soler et vs Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali et, tas-26 ta' Novembru 2003, ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fit-18 ta' Marzu 2005, l-istat għandu d-dritt li jagħmel liġijiet sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, liema dritt huwa soġġett in sostanza għall-interess ġenerali. Depożizzjoni din li hija skolpita f'termini wiesgħa u li tagħti skop ampju u diskrezzjoni wiesgħa lill-istat f'dan ir-rigward.

Fis-sentenza tal-Qorti Ewropea ta' Amato Gauci v Malta, tal-15 ta' Settembru 2009, li kienet tirrigwarda l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 ingħad illi:

> "*...a measure aiming at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the "general" or "public" interest. The notion of "public" or "general" interest is necessarily extensive. In particular, spheres such as housing of the population, which modern societies consider a prime social need and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting States, may often call for some form of regulation by the State. In that sphere decisions as to whether, and if so when, it may fully be left to the play of free market forces or whether it should be subject to State control, as well as the choice of measures for securing the housing needs of the community and of the timing for their implementation, necessarily involve consideration of complex social, economic and political issues. Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest*

unless that judgment is manifestly without reasonable foundation."

Madanakollu, il-Qorti Ewropea dejjem illimitat din id-diskrezzjoni li jgawdu l-istati membri billi sostniet li anke din ir-regola għandha tiġi interpretata fid-dawl tal-prinċipju ġenerali tal-'*fair balance*'. Kif ingħad mill-Qorti Ewropea fis-sentenza ta' Lithgrow and Others v. United Kingdom, tat-8 ta' Lulju 1986:

"*The Court recalls that 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. This latter requirement was expressed in other terms in the above-mentioned Sporrong and Lönnroth judgment 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 judgment 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)*."

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et, tal-24 ta' Frar 2012, spjegat illi:

"*F'kazijiet bhal dawn il-kumpens xieraq ghandu jiehu in konsiderazzjoni l-ghan legittimu li mmotiva l-mizura tar-rekwizizzjoni u li l-kumpens jista' jkun anqas mill-kumpens shih li altrimenti jkun dovut skont il-kriterji tas-suq. Il-Qorti Ewropeja fil-kazijiet ta' Edwards v. Malta u Ghigo v. Malta ddecidiet li:*

"(Para 76). As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population,

States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (emfazi tal-Qorti u Mellacher and Others, cited above, § 45."”

Hekk ukoll, kif osservat il-Qorti Ewropea fis-sentenza msemmija ta' Amato Gauci v Malta:

"*[The Court] reiterating 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*."

Il-Qorti Ewropeja, għalkemm irrikonoxxiet li l-istat għandu dritt jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, sostniet li għandu jkun sodisfatt ir-rekwiżit tal-proporzjonalità:

"*56. Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality. As the Court has repeatedly stated, a fair balance 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, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see Sporrong and Lönnroth cited above, §§ 69-74, and Brumărescu v. Romania [GC], no. 28342/95, § 78, ECHR 1999-VII).*

57. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see James and Others, cited above, § 50; Mellacher and Others, cited

above, § 48, and Spadea and Scalabrino v. Italy, judgment of 28 September 1995, § 33, Series A no. 315-B).

58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. In cases concerning the operation of wide-ranging housing legislation, that assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct. Indeed, where an issue in the general interest is at stake, it is incumbent on the public authorities to act in good time, and in an appropriate and consistent manner (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V; and Broniowski, cited above, § 151).

59. Moreover, in situations where the operation of the rent control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see, mutatis mutandis, HuttenCzapska, cited above, § 223)."

Il-Qorti Ewropea ikkunsidrat fid-dettall l-impatt li l-Att tal-1979 kellu fuq il-proprjetà tal-applikant Amato Gauci. Innutat li l-

applikant ma setax igawdi l-pussess fiżiku tal-proprjetà tiegħu u ma setax jittermina l-kera: '*Thus while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time*.' Ikkunsidrat li l-applikant ma kellux rimedju biex jiżgombra lill-inkwilini f'każ li kellu bżonn il-proprjetà għalih jew għall-familja tiegħu. Ikkunsidrat ukoll li l-inkwilini ma kienux '*deserving of such protection*' għaliex kellhom proprjetà alternattiva. Għalhekk, ikkummentat li l-liġi '*lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners*'.

Ikkunsidrat ukoll illi l-possibilità tal-inkwilini li jivvakaw il-proprjetà kienet waħda remota peress li l-kirja tista' tintiret. Aċċennat għall-fatt li dawn iċ-ċirkostanzi ħallew lill-applikant '*in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property*.' Ikkunsidrat ukoll li l-ammont massimu ta' kera li seta' jirċievi l-applikant kien ferm baxx u jikkontrasta bil-qawwi mal-valur tas-suq.

Wara li qieset dawn il-fatturi, il-Qorti Ewropea kienet tal-fehma li '*a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant….the Maltese state failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property*.' Għalhekk, sabet li kien hemm ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Il-Qorti tirreferi fil-kuntest ghall-kaz ta' Cassar vs Malta (deciz mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Jannar 2018) u l-analizi hemm maghmula dwar is-sitwazzjoni fil-ligi ta' Malta.

Stabbilit dan kollu, l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni huwa mibni fuq tlett principji:

i. Għandu jkun hemm it-tgawdija paċifika tal-proprjetà;

ii. Il-privazzjoni minn possedimenti hija soġġetta għall-kondizzjonijiet; u

iii. L-Istat għandu l-jedd illi jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali.

Dawn it-tlett prinċipji, għalkemm distinti, huma relatati, peress illi l-aħħar tnejn jittrattaw sitwazzjonijiet partikolari ta' indħil fid-dritt għall-godiment paċifiku tal-proprjetà u għalhekk iridu jinftehmu fid-dawl tal-prinċipju ġenerali espost fl-ewwel principju.

Kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-principji (i) tal-legalità, (ii) tal-għan leġittimu fl-interess ġenerali, u (iii) tal-bilanċ ġust. Irid jinżamm proporzjon raġjonevoli bejn il-mezzi użati u l-għan persegwit mill-Istat sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta tal-individwu. Dan il-proporzjon isib il-qofol tiegħu fil-prinċipju tal-'bilanċ xieraq' li għandu jinżamm bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunità u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Għalhekk, il-Qorti trid tagħmel analiżi komprensiva tal-varji interessi, u taċċerta ruħha jekk bħala konsegwenza tal-indħil mill-Istat, l-individwu kellux iġarrab piż eċċessiv u sproporzjonat.

Fil-każ ta' Emanuel Bezzina et vs Avukat Ġenerali et, tat-30 ta' Mejju 2019, din il-Qorti diversament presjeduta għamlet riassunt tal-isfond leġislattiv li wassal għall-promulgazzjoni tal-Ordinanza XXI tal-1931 li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (illum il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta). Qalet hekk:

> "*Meta sar il-Kap 16 fl-1868, is-suq tal-kera kien totalment hieles b'mod u manjiera illi meta taghlaq is-sid kellu l-jedd jgholli l-kera jew ma jgeddidhiex. Meta la s-sid u lanqas l-inkwilin ma kienu jitolbu tibdil fil-kondizzjonijiet tal-kirja, il-kirja kienet tiggedded ope legis.*
>
> *Wara l-Ewwel Gwerra Dinija, il-kirjiet bdew joghlew b'rata mghaggla. Ghalhekk kienet mehtiega regolamentazzjoni. L-Att I tal-1925 kien l-ewwel att legislattiv li kien intiz sabiex jirregola zidiet fil-kera tant li mpona arbitragg meta ma kienx jintlahaq ftehim dwar iz-zidiet fil-kera. Dan l-Att kellu jkollu effett temporanju biss sal-31 ta' Dicembru 1927.*
>
> *Inhasset il-htiega ta' kontroll aktar strett. Ghalhekk kien promulgat l-Att XXIII tal-1929, li permezz tieghu, is-sidien gew prekluzi milli jghollu l-kera jew milli jirrifjutaw li jgeddu l-kera minghajr il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera. Il-*

Bord ingħata s-setgħa illi jilqa' talba għal żgumbrament biss wara li jkunu sodisfatti numru ta' kondizzjonijiet. In kwantu għat-talbiet għal żieda fil-kera, il-Bord seta' jawtorizza awment sa massimu ta' 40% tal-kera ġusta f'Awwissu 1914. Din il-miżura wkoll kellha tkun waħda temporanja sakemm is-suq jistabilizza ruħu. L-Att XXIII tal-1929 kellu jkollu effett sal-31 ta' Diċembru 1933.

L-Ordinanza XXI tal-1931 li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (illum Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta) li ħadet post l-Att XXIII tal-1929 kienet promulgata fid-19 ta' Ġunju 1931 u kienet intiża sabiex ikollha effett sal-31 ta' Diċembru 1933. Biss in segwitu saret definittiva. Il-liġi kienet neċessitata minħabba nuqqas kbir ta' djar ta' abitazzjoni wara l-ħerba tat-Tieni Gwerra Dinija. Kien meħtieġ illi l-kera tad-djar titrażżan fi żmien ta' skarsezza u li l-valur lokatizju kellu jkun ġust. Kien frott dan l-intervent leġislattiv illi ħafna nies setgħu jifilħu jħallsu sabiex ikollhom saqaf fuq rashom. Waqt li l-liġi serviet l-iskop oriġinali tagħha, maż-żmien ġabet magħha konsegwenzi negattivi fis-sens illi bdiet toħnoq is-suq u bdew jonqsu l-postijiet disponibbli għall-kera.

Kien biss bl-Att XXXI tal-1995 illi l-leġislatur addotta posizzjoni differenti sabiex jagħti nifs lis-suq tal-kera. B'dan l-Att il-kirijiet il-ġodda u cioè dawk li jsiru wara l-1 ta' Ġunju 1995 ma baqgħux soġġetti għal-liġijiet speċjali tal-kera. Għall-kirijiet li saru qabel l-1 ta' Ġunju 1995 baqgħu jgħoddu l-liġijiet ta' qabel. Għalkemm saru diversi emendi, ftit li xejn ittaffa l-piż fuq is-sidien."

Madanakollu, kif kompliet tgħid il-Qorti:

"*L-introduzzjoni tal-Ordinanza XXI tal-1931 kellha skop leġittimu u sar fl-interess ġenerali għaliex kien intiż sabiex jiskansa li nies jispiċċaw barra t-triq, u assikurat li persuni jkollhom fejn joqgħodu. L-istorja soċjali u ekonomika tal-pajjiż tixhed li l-leġislazzjoni saret għal skop tajjeb u kienet neċessarja. Il-leġislatur ipprova jsib bilanċ bejn interessi konfliġġenti. It-tkattir tal-ġid fil-kors tas-snin wera però li dak l-intervent leġislattiv għalkemm kellu propositi tajba ma kienx baqa' joffri bilanċ anzi ħoloq sproporzjon u żvantaġġ*

evidenti u notevoli ta' parti fil-konfront ta' ohra. Il-kera li r-rikorrenti setghu jippercepixxu bl-effett tal-Kap 69 meta mqabbla mal-kera fis-suq hieles oggettivament hija bil-wisq baxxa."

Isegwi mill-ġurisprudenza citata li l-provvedimenti ta' liġi tax-xorta taħt eżami huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tas-sidien meta jkun hemm nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur lokatizju attwali tal-fond, u l-kera stabbilita mill-istess liġi.

Fil-każ tal-lum, l-atturi mhux jikkontestaw il-legalità tal-leġislazzjoni. Lanqas ma qegħdin jikkontestaw il-leġittimità tal-iskop għaliex saret. Madanakollu, il-piż sabiex jintlaħaq dan l-għan ma kellux jintrefa kollu mis-sidien imma kellu jiġi żgurat bilanċ bejn id-drittijiet tagħhom u dawk tas-soċjetà in ġenerali.

Bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li ġab miegħu diversi emendi fil-liġijiet tal-kera l-Artikoli 4 u 4A jagħtu lis-sid il-possibilità illi japplika quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u jitlob reviżjoni tal-kera għal ammont li ma jeċċedix it-2% tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ ta' dik l-abitazzjoni. Din l-emenda tistabbilixxi wkoll illi fil-bidu ta' kull proċediment għall-awment fil-kera għandu jsir test tal-mezzi tal-inkwilin. L-istess emenda mbagħad taħseb għal sitwazzjonijiet fejn l-inkwilin ma jkunx jissodisfa t-test tal-mezzi, f'liema każ l-inkwilin għandu jingħata terminu ta' sentejn sabiex jivvaka l-abitazzjoni. Waqt illi l-Qorti tirrikonoxxi l-isforz tal-leġislatur illi jirrimedja għal sitwazzjoni li ħolqot piż żejjed fuq is-sidien, fl-istess ħin tisħaq illi l-mertu ta' dawn il-proċeduri jittratta allegat ksur tad-drittijiet fondamentali tal-attur. Għalkemm il-Bord għandu s-setgħa illi jawtorizza awment fil-kera, il-Bord huwa eżawtorat milli jistħarreġ allegat ksur ta' drittijiet fondamentali. Dikjarazzjoni dwar lezjoni ta' drittijiet fondamentali, kif mitlub mill-atturi, tista' tingħata biss minn din il-Qorti kif adita.

Kif tajjeb osservat din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza li tat fit-30 ta' Jannar 2018 fil-kawża fl-ismijiet Sergio Falzon et vs Avukat Generali et :-

"*Illi konsegwenza tal-istess, l-imsemmi disposizzjonijiet li huma applikabbli mill-Bord li Jirregola l-Kera jikkostitwixxu*

in effett ostakolu legali ghar-rikorrenti biex jirriprendu l-pussess tal-proprjeta` taghhom stante li l-intimati Farrugia ssodisfaw ir-rekwiziti tac-cittadinanza u tar-residenza ordinarja fuq indikati kif ukoll il-kondizzjonijiet tal-kirja. Certament f'tali kuntest il-Bord wiesgha kemm hi wiesgha il-kompetenza tieghu, mhuwiex fakoltizzat bil-Ligi li jizgumbra inkwilin li qed jonora l-obbligazzjonijiet tal-kirja - materja li hija ghal kollox irrilevanti ghall-ezercizzju tallum.

Illi huwa ovvju li it-talbiet odjerni, fis-sustanza taghhom, imorru oltre konsiderazzjoni ta' allegat ksur tal-obbligi tal-kerrej. Anzi l-intimati inkwilini ghamlu enfasi fuq l-osservazzjoni rigida taghhom tal-kondizzjonijiet tal-kirja.

Inoltre r-rikorrenti qed jitolbu kumpens ghall-ksur tad-drittijiet fondamentali li, kif gie ribadit mill-Qorti Ewropea f'Strasbourg:

[t]o date the Court has always held that constitutional redress proceedings are effective in respect of complaints under Article 1 of Protocol No. 1, in so far as it has always been considered that there are no limits on the means of redress (including financial redress) which may be provided by the courts of constitutional jurisdiction." (Apap Bologna v. Malta, ECHR 46931/12 deciza 30 ta` Awwissu 2016)."

Fil-każ tal-lum, il-Qorti tqis illi l-azzjoni kif impostata mill-atturi tista' biss tiġi deċiża minn qorti bħal din, munita b'ġurisdizzjoni kostituzzjonali, u ma tistax tkun trattata u deċiża minn qorti u/jew tribunal ta' ġurisdizzjoni ordinarja.

Il-Qorti tosserva wkoll li l-emendi għall-Kap. 16 li saru bl-Att X tal-2009 ma jistgħux jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tal-atturi għaliex anke b'dawk l-emendi jirriżulta sproporzjon bejn l-awment fil-kera skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles.

Għalkemm illum bl-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 il-kera togħla kull tlett snin, din iż-żieda mhjiex tali li jista' jingħad li hija l-kera ġusta fis-suq li ġġib magħha din il-proprjetà. Meta jittieħed in konsiderazzjoni l-valur lokatizju attwali tal-fond in kwistjoni,

jirriżulta ċar li hemm sproporzjon fil-kera u li huma l-atturi li qegħdin ibatu l-preġudizzju għaliex il-piż finanzjarju ġie mitfugħ kollu fuqhom.

Fil-fatt, fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fil-każ ta' Aquilina v Malta, il-Qorti Ewropea irrimarkat illi '*the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord`s position*.'

Imbagħad, wara l-1995, bil-liberalizzazzjoni tal-kera, il-qagħda tal-atturi, a paragun ma' sidien oħra, li ma kienux vinkolati bil-Kap. 69, tgħarrqet aktar.

Il-Qorti ma tistax tiskarta wkoll il-fatt illi l-inkwilina baqalgha hames snin ohra tgawdi l-proprjetà bi ksur tal-jedd tar-rikorrenti.

Fil-każ ta' Zammit and Attard Cassar v Malta, deċiża mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Lulju 2015, intqal hekk:

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

Hekk ukoll, fil-każ ta' Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et, deċiż fis-27 ta' Marzu 2015, il-Qorti Kostituzzjonali stabbiliet illi:

> "*Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531F, fic-cirkostanzi tal-kaz,*

jaghmlu remota l-possibilità li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom."

Il-provvedimenti tal-Kap. 69 u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 jipproteġu lill-inkwilini mingħajr konsiderazzjoni għall-bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, b'mod li bħal fil-każ odjern, ġie leż il-prinċipju ta' proporzjonalità. Skont l-istima magħmulha mill-perit tekniku, is-sidien potenzjalment qalgħu ferm u ferm aktar f'kirjiet mill-1987 sal-2021 iżda minflok qalgħu ammont ferm ridott.

Huwa minnu li ma jidhirx illi l-atturi jew l-ante-kawża tagħhom qatt irrifjutaw il-kera biss kif ingħad minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha tat-30 ta' Mejju 2018, fil-kawża fl-ismijiet David Pullicino et vs Avukat Generali et:

"*Il-fatt wahdu li sid jipprova jikseb l-akbar gid minn sitwazzjoni legali li tikkundizzjonah, ma jfissirx b'daqshekk li jkun qabel ma' dik il-qaghda u warrab kull ilment li jista' ghandu dwar ic-cahda jew l-indhil fit-tgawdija ta' hwejgu minhabba f'ligi bhal dik jew illi rrinunzja ghall-jedd li jitlob rimedju (ara Robert Galea vs Avukat Generali et, 07/02/2017)*."

Tal-istess ħsieb kienet din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ ċitat ta' Emanuel Bezzina et vs Avukat Ġenerali et:

"...*jibqa' fatt illi jekk dak iz-zmien is-sid ried jiehu xi gwadann mill-proprjetà tieghu kien ta' bilfors kostrett jottempra ruhu mal-ligi vigenti fiz-zmien ghar-rigward ilkera. Zgur illi fl-1993 ma setax ikun prevedibbli bdil fis-suq jew fil-ligi. Din il-Qorti tghid illi kienu x'kienu c-cirkostanzi tal-kaz meta s-sidien krew il-post u ghad li kienu jafu l-kirja kienet sejra tispicca regolata bil-Kap 69 b'daqshekk ma jfissirx illi bl-applikazzjoni ta' dik il-ligi fir-realtajiet tassocjetà Maltija il-qaghda taghhom bhala sidien kienet ben tutelata. Fil-kaz tar-rikorrenti, l-accettazzjoni da parti taghhom tal-fatt tal-kirja m'ghandhiex tiftiehem jew testendi sabiex tfisser illi ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni. L-istat ta' nuqqas ta' ghazla kienet realtà*

fil-pajjiz li baqa' jippersisti anke sa zminijiet ricenti. L-isvolta giet mis-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjoni u tal-ECtHR fejn kien dikjarat illi l-applikazzjoni tal-ligijiet specjali tal-kera jiksru l-jeddijiet fondamentali tas-sidien.

....

Jirrizulta ghalhekk illi l-kirja tal-fond de quo kienet imgedda ope legis b'mod u manjiera illi s-sid kien kostrett a suo malgrado li joqghod ghal dak ir-regim ta' dritt certament sfavorevoli ghalih. Anke li kieku ntalab awment fil-kera, illigi ma kinitx tipprovdi ghal kondizzjonijiet biex eventwali awment ikun tassew reali u gust. Ghalhekk ir-rikorrent u lawturi taghhom ma kellhomx rimedji effettivi."

Għalkemm setghet tintalab żieda fil-kera quddiem il-Bord li jirregola l-Kera, kif diġà ntqal xorta jibqa' l-fatt illi hemm limitazzjonijiet dwar kif tiżdied il-kera, u m'għandhom l-ebda relazzjoni mal-kera fis-suq miftuħ.

Fil-każ tal-lum, din il-Qorti għandha quddiemha kemm tiswa l-proprjetà, kemm hu l-valur lokatizju tagħha u kemm qed titħallas kera mill-konvenuta. Kif diġà ntqal, meta wieħed iqabbel il-valur lokatizju tal-proprjetà mal-kera li l-atturi għandhom dritt jipperċepixxu taħt l-effetti tal-artikolu 1531Ċ, wieħed isib li hemm sproporzjon bejn qagħda u oħra. Meħud in konsiderazzjoni wkoll illi r-rapport tekniku fih element inevitabbli ta' soġġettività, illi mhux bilfors l-atturi kienu ser isibu jikru b'kemm qalet il-perit tekniku, u illi meta tqis l-iskop socjali l-kera ma jkunx bilfors daqs il-kera fis-suq ħieles, xorta jibqa' l-fatt illi hemm diskrepanza konsiderevoli bejn il-kera xierqa u l-kera li jirċievu l-atturi. Ir-rapport tal-perit juri illi din id-diskrepanza kompliet tikber aktar ma għaddew is-snin.

Għalhekk, minkejja li l-Istat għandu marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa, billi l-ammont ta' kera dovut bil-liġi bl-applikazzjoni tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 huwa tant baxx meta mqabbel mal-valur lokatizju stabbilit mill-perit tekniku, ma jistax jingħad li l-atturi qegħdin jingħataw kumpens adegwat għat-tfixkil sostanzjali fid-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Huwa prinċipalment dan il-fattur li, fil-fehma tal-Qorti, jitfa' a '*disproprotionate and excessive burden*' fuq is-sidien.

Il-Qorti tqis illi waqt li huwa minnu illi l-atturi għandhom ċertezza dwar meta sejra tintemm il-kirja *de quo* xorta waħda hija tal-fehma illi għandhom jedd għal rimedju. Kawżi bħal dik ta' llum huma dwar leżjoni tad-drittijiet fundamentali li finalment huma mmirati lejn il-fatt illi l-imġarrab jikseb kumpens għal-leżjoni subita.

Dan iwassal lill-Qorti biex tikkonkludi illi l-atturi ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom, kif imħares taħt l-ewwel artikolu tal-1 Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Fil-fehma tal-Qorti, fil-każ preżenti d-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni waħedha ma tkunx biżżejjed imma l-Qorti għandha tagħti kumpens għal vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-atturi. Għal dan il-ksur tad-dritt fundamentali tagħhom kif protett mill-Konvenzjoni Ewropea, l-atturi għandhom jiġu kompensati għaż-żmien li ġew imċaħħda mill-godiment tal-proprjetà tagħhom.

Huwa stabbilit fil-ġurisprudenza illi l-kumpens dovut f'każijiet fejn il-ligi impunjata ikollha skop leġittimu fl-interess ġenerali, m'għandux jirrifletti il-valur lokatizju sħiħ li kien ikun perċepibbli fuq is-suq liberu. Fil-każ riċenti fl-ismijiet Cauchi v Malta, tal-25 ta' Marzu 2021, il-Qorti Ewropea kellha xi tgħid hekk dwar il-likwidazzjoni ta' kumpens pekunjarju f'kawżi ta' din ix-xorta:

> "*102. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values in the Maltese property market during the relevant period (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63).*
>
> *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).”

Il-Qorti Ewropea kkonkludiet li l-kumpens jista’ jonqos b’xi 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjetà kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu.

Il-Qorti sejra għalhekk tieħu in konsiderazzjoni s-segwenti fatturi fil-likwidazzjoni tal-quantum tal-kumpens dovut lir-rikorrenti għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali sofferta minnhom:

i. L-isproporzjon fid-differenza bejn il-kera perċepita u dik li setgħet tkun perċepita fis-suq ħieles li kieku ma kienitx kontrollata bil-liġi;

ii. Iż-żmien li damu l-atturi jbatu minn dan in-nuqqas ta’ proporzjonalità;

iii. L-inerzja tal-Istat li baqa’ u sa llum għadu ma rrimedjax għas-sitwazzjoni b’leġislazzjoni *ad hoc*;

iv. Il-kera mħallsa mill-inkwilin.

(Ara f’dan is-sens id-deċiżjoni riċenti ta’ din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Anthony Zammit et vs L-Avukat tal-Istat et, tal-15 ta’ April 2021, li kienet tirrigwarda l-kirjiet protetti permezz tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta).

Għalhekk, il-Qorti, wara li qieset dawn il-fatturi kollha u qieset ukoll l-istima magħmula mill-perit tekniku, kif ukoll illi l-funzjoni tagħha mhijiex li tillikwida danni ċivili iżda danni għall-ksur ta’ jeddijiet fundamentali, hi tal-fehma illi s-somma ta’ seba’ u ghoxrin elf Ewro (€27,000) għandha titħallas lill-atturi bħala kumpens pekunjarju. Il-Qorti tqis ukoll illi tenut kont tal-fatti tal-każ, ir-rikorrenti għandhom jirċievu wkoll is-somma ta’ hmistax-il elf Ewro (€15,000) bħala kumpens non-pekunjarju.

Għalhekk u ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt illi tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti, tiddisponi mit-talbiet attriċi kif ġej:

1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li t-tħaddim tal-provvedimenti tal-Kap. 69 flimkien mal-Att X tal-2009 u d-disposizzjonijiet tal-Kap. 16, jagħmlu l-kirja waħda protetta bil-liġi.

2. Tilqa' t-tieni talba limitatament u tiddikjara illi ġie leż id-dritt fundamentali tal-atturi għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom kif dan id-dritt huwa mħares permezz tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Tiċħad il-bqija tat-tieni talba.

3. Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara illi l-konvenuta Sant ma tistax tibqa' tistrieh fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 biex iggedded il-kirja.

4. Tilqa' l-bqija tat-talbiet u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lill-atturi s-somma komplessiva ta' tnejn u erbghin elf Ewro (€42,000) kwantu għal seba' u ghoxrin elf Ewro (€27,000) danni pekunjarji u ħmistax-il elf Ewro (€15,000) danni non-pekunjarji, inkluż l-imgħax legali sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

IMHALLEF

DEP/REG