QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 9 ta' Ottubru, 2023.

Numru 38

Rikors numru 273/20/1 TA

Juan Miguel sive Miguel Xuereb u Giuliano sive Julian Sciberras, u b'digriet tat-12 ta' April 2022, *stante* l-mewt ta' Giuliano Sciberras fil-mori tal-proċeduri saret it-trasfużjoni f'isem Michelle Doreen *sive* Doreen Xuereb *qua* eredi universali tiegħu

v.

L-Avukat tal-Istat u

Simon Falzon

1. Dan huwa appell tar-rikorrenti Juan Miguel sive Miguel Xuereb (ID 326794M) u Michelle Doreen sive Doreen Xuereb *qua* eredi universali ta' Giuliano Sciberras (li miet fil-mori tal-proċeduri quddiem l-Ewwel Qorti), minn sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali

tagħha ta’ nhar is-16 ta’ Ġunju 2022, permezz ta’ liema l-Ewwel Qorti ċaħdet it-talbiet tar-rikorrenti u laqgħet uħud mill-eċċezzjonijiet tal-intimati Avukat tal-Istat u Simon Falzon.

2. Il-fatti li waslu għall-kawża tal-lum huma dawn: r-rikorrenti Juan Miguel sive Miguel Xuereb huwa l-proprjetarju tal-fond Apparell, Triq il-Fuxa, San Gwann, liema fond attwalment qed jinkera lill-intimat Simon Falzon versu l-kera ta' erba' mija u tmenin ewro (€480) pagabbli kull sena. Dan il-fond ġie akkwistat mir-rikorrent Xuereb, permezz ta’ donazzjoni datata t-3 ta’ Ottubru tas-sena 2016 fl-Atti tan-Nutar Dottor Joanne Lia, fejn id-donatur Giuliano sive Julian Sciberras għadda l-mezzanin numru 98, qabel kien bla numru, bl-isem Dar l-Apparell, fi Triq il-Fuxa, San Ġwann, bl-arja tiegħu lill-istess Juan Miguel sive Miguel Xuereb. Giuliano sive Julian Sciberras ġie mogħti d-dritt ta’ użu u użufrutt gratuwitu matul ħajtu minn Xuereb. Matul il-mori tal-kawża miet l-istess Giuliano Sciberras u b’digriet tat-12 ta’ April 2022 saret it-trasfużjoni f’isem Michelle Doreen *sive* Doreen Xuereb *qua* eredi universali tiegħu u padruna assoluta ta’ ġidu.

3. Il-fond għadda għand Giuliano Sciberras wara kuntratt ta’ diviżjoni ta’ nhar it-28 ta’ Marzu 1993 fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza (*fol.*33) u l-fond kien inkera lill-intimat Simon Falzon permezz ta’ skrittura datata it-tletin (30) ta' Ġunju tas-sena elf disa' mija sitta u tmenin (1986). Il-fond

ġie mikri bħala fond dekontrollat. It-talbiet però ġew msejsa fuq il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta.

4. Ir-rikorrenti jidhrilhom li l-kirja a favur l-intimat Falzon hija bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija ta’ ħwejjiġhom u għalhekk fetħu l-kawża odjerna u talbu illi l-Ewwel Qorti:

> “i. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-opra tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta inkluż imma mhux limitat għall-Artikoli 3 u 4 ta' l-istess Kap u bl-opra tal-Liġijiet viġenti li qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Simon Falzon tal-fond Apparell, Triq il-Fuxa, San Gwann u li qegħdin iċaħdu lill-esponenti milli jirċievu kirja ġusta, wasslu u/jew qegħdin iwasslu għall-vjolazjoni d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u 45 tal Kostituzzjoni.
>
> ii. Tordna u Tagħti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkuż li jiġi dikjarat illi l-intimat ma jistax jibqa jużufruwixxi mill-protezzjoni tal-liġi kif ukoll billi tordna l-iżgumbrament tal-intimat Simon Falzon mill-fond de quo.
>
> iii. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-vjolazjoni minnhom sofferta ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.
>
> iv. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.
>
> v. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.
>
> Bl-ispejjeż kontra l-intimat li minn issa inġunti għas-subizzjoni.”

5. L-Avukat tal-Istat wieġeb hekk:

> “1. Illi in suċċint il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li qiegħed jiġi allegat li bit-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, partikolarment dawk ikkontemplati fil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari l-artikolu

3 u 4 ta' -istess, l artikolu 1531B tal-Kap-16 tal-Liġijiet ta' Malta qiegħdin jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll (l-ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. L-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens li l-intimati Simon Falzon qiegħed jingħata dritt ta' rilokazzjoni indefinita u r-rikorrenti m'humiex jirċievu dħul jew kumpens xieraq meta wieħed iqis kemm jiswa l-post fuq is-suq u kemm jiswa l-valur li bih jista' jinkera li kieku ma kienx imħares bil-liġijiet speċjali;

2. Illi l-esponent jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid dritt stante li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir tal-esponent ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti;

3 Illi in vena preliminarji r-rikorrenti jridu jġibu l-aħjar prova rigward it-titolu li għandhom fil-fondi mertu ta din il-kawża u ċioé tal-fond Apparell, Triq il Fuxa, San Gwann;

4. Illi fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti għadhom jigu michuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

5. Illi l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' tehid forzuż tal-proprjeta'. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq tehid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Pero ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa' sid tal-propjeta; tali żvestiment ma sarx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 3 tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qiegħdin jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni madakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud.

6. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja huwa ben magħruf li l-marġini ta' apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesa' ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli - li żgur mhux il-każ;

7. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jigi rilevat li

fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħda tipperċepixxu mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetá fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;

8. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest principalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetá imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesa' u ċioé mill-aspett tal-proprozjonalitá fid-dawl tar-realtá ekonomika u soċjali tal-pajjiż in generali;

9. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qiegħed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

10.Illi huwa risaput li l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' Amato Gauci vs Malta rrikonixxiet li: "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable. "Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi: "huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom mariġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles",

11.Illi jekk ir-rikorrenti qiegħdin jilmentaw li qed jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizżahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupant:

12. Illi rigward l-emendi li dahlu fis-sehh permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-sehh wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-White paper li ġġib l-isem: "Ligijiet tal-Kera: Il-ħtiega ta' Riforma" f'Ġunju tal-2008. Illi din il konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jinghħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa mal-pubbliku general u mal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

13. Illi xieraq ukoll li jiġi ssottolineat li dan il-fond ġie mikri bi qbil bejn l-antekawża tar-rikorrenti u tal-inkwilin u ħadd ma mpona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera ta' bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzata li tagħti dan il-fond b'kiri (vide Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et, deċiż nhar it-13 ta' April, 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r rikorrenti setgħet tagħzel dak iż-żmien, bħal tbiegħ il-fond jew tikri l-fond bħala fond kummerċjali;

14. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."

6. L-intimat Falzon wieġeb hekk:

"1. Illi l-esponenti jirrileva illi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġjaladarba r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad- drittijiet tal-bniedem u libertajiet fundamentali u dan għas-segwenti raġunijiet;

2 Illi preliminarjament, l-esponenti m' huwiex il-leġittimu kontradittur biex iwieġeb għat-talbiet magħmula mir-rikorrenti stante li minn natura tagħhom dawn it-talbiet jistgħu jitressqu kontra l-Gvern jew entiti pubbliċi biss;

3.Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, din l-Onorabbli Qorti għandha tirrifjuta li teżercita' s-setgħat tagħha taħt il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea ai termini tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal- provisio tal-artikolu 4(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kapitolu 319) billi r rikorrenti naqsu li jeżawrixxu r-rimedji ordinarji disponibbli lilhom skont il-liġi;

4. Illi fit-tieni lok l-intimat qiegħed igawdi minn kirja illi tibbenefika mill-protezzjoni tal-liġi u matul il-kirja hu dejjem aġixxa skont il-liġijiet viġenti u għalhekk mhux fil-kompitu tiegħu li jwieġeb għat-talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali;

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponenti jeċepixxi l-inapplikabilita' tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss meta s-sid jiġi sfurzat jikkonċedi l-proprjeta' u mhux bħal dan il-każ meta l-fond kien ġie mogħti lill-esponenti b'mod liberu. Illi fatti specie tal-każ odjern ma jittrattawx dwar it-tehid tal-proprjeta iżda fl-agħar ipoteżi dwar limitazzjoni tat-tgawdija talproprjeta'. u konsegwentament ma hemm l-ebda leżjoni tal-jeddijiet tar-rikorrenti msemmija fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

6. Illi di fatti r-rikorrenti dejjem aċċettaw u l-esponenti dejjem ħallas il-kera dovuta minnu fl-ammonti stipulati fil-liġi. Barra minn hekk l-esponenti dejjem żamm rapport tajjeb mar-rikorrenti u għalhekk ma jeżistux l-estremi rikjesti mill-liġi sabiex tiġi milqugħa t-talba tas-sidien sabiex dina l-Onorabbli Qorti tordna l-iżgumbrament tal-intimat mill-

fond;

7. Illi l-intimat sempliċiment avvela ruħu mill-fakultajiet tal-liġi viġenti u għalhekk mhux responsabbli li jwieġeb għall-kostituzzjonalita' tal-liġi applikabbli;

8. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost kwalsijasi rimedju li jista' jingħata lir-rikorrenti ma għandu bl-ebda mod jippreġudika r-relazzjoni lokatizzja ta' bejn il-partijiet. Illi subordinatament ir-rimedju ta' kumpens mitlub mir-rikorrenti, jekk din l-Onorabbli Qorti tasal għad-deċiżjoni li huwa mistħoqq, huwa wieħed effettiv u ekwu, pero ir-rimedju ta' żgumbrament mitlub ukoll mir-rikorrenti bla dubju joħloq inġustizzja da parti tal-esponenti;

9. Illi għal raġunijiet fuq esposti u mingħajr ebda preġudizzju għall-premess, il-pretensjonijiet tar-rikorrenti kif dedotti fir-rikors tagħhom għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż;

10. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."

7. L-Ewwel Qorti ddeċidiet is-segwenti:

"Tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-Intimat Avukat tal-Istat.

Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-inkwilin Intimat.

Tiċħad it-talbiet attriċi.

Bl-ispejjeż jitħallsu mir-Rikorrent.

u dan abbażi tas-segwenti konsiderazzjonijiet:

Il-Qorti se tibda billi tikkonsidra l-liġi applikabbli li għandha tirregola l-kera tal-fond mertu tal-kawża odjerna.

Ir-Rikorrenti jsostnu li l-kirja li jgawdi l-Intimat hija waħda protetta bil-liġi taħt il-Kap. 69. Il-Qorti tifhem li r-Rikorrenti qed jibbażaw din l-affermazzjoni tagħhom fuq il-fatt li l-kirja in kwistjoni hija waħda volontarja u mhux waħda sfurzata bid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap. 158.

Kif madanakollu jemerġi mill-iskrittura lokatizzja tat-30 ta' Ġunju 1986, il-fond in kwistjoni inkera bħala fond dekontrollat. Għaldaqstant dan il-ftehim volontarju ta' kera hemm kontrattat bejn l-Intimat Simon Falzon u l-awturi tar-Rikorrenti huwa eskluż mill-operat u l-effetti tal-liġijiet speċjali tal-kera, jiġifieri mil-Kap. 69 u mill-Kap. 116 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan għaliex il-fond in kwistjoni ġie dikjarat bħala wieħed dekontrollat ai termini tal-artikolu 3 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll

tad-Djar, Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Hekk kif jiddisponi l-artikolu 5 tal-Kap. 158, "*id-disposizzjonijiet tal-Ordinanzi dwar il-Kera ma għandhom jgħoddu għal ebda dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll mill-ġurnata li fiha d-dar tkun reġistrata skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 3*". Skont l-istess skrittura lokatizzja, l-fond inkera bħala dekontrollat "peress li l-proprjetarji ġja inizjaw il-proċeduri sabiex jiddekontrollaw l-istess fond". Dan ifisser li l-kirja tal-fond in kwistjoni hija regolata mil-Kap. 158, preċiżament mill-artikolu 5. Din il-Qorti diġa' kellha opportunita' tippronunzja ruħha f'dan ir - rigward f'Sentenza tas-26 ta' Ġunju 2020, fl-ismijiet **Paul Farruġia vs Avukat Ġenerali et** u dik deċiża fl-1 ta' Marzu 2022 fl-ismijiet **Giovanna sive Jeanette Pocock vs Mario Camilleri et**.

Dan qiegħed jingħad, għaliex il-protezzjoni li tagħti l-liġi hija imnissla minn artikoli 5(3) tal-Kap 158 tal-liġijiet ta' Malta u mhux direttament mill-artikoli ta' Kap 69 tal-liġijiet ta' Malta. Għalhekk, jekk qatt, huwa l-artikolu tal-ewwel liġi, li jikser id-drittijiet fundamentali u mhux it-tieni liġi, anke jekk din tissemma' fl-artikolu inkwistjoni.

Il-Qorti għalhekk sejra tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-Intimat Avukat tal-Istat u l-ewwel eċċezzjoni tal-inkwilin Intimat, għalkemm għal raġunijiet diverżi. Ladarba l-ilment kostituzzjonali huwa bbażat fuq applikazzjoni ħażina tal-liġi, il-Qorti hija prekluża milli tqis it-talbiet tar-Rikorrenti. Hija għaldaqstant sejra tiċħad l-ewwel talba għall-applikazzjoni tal-artikoli 3 u 4 tal-Kap. 69. Konsegwentement tiċħad ukoll it-talbiet rimanenti tal-promotur tal-ġudizzju."

8. Ir-rikorrenti intavolaw appell nhar l-4 ta' Lulju 2022. L-Avukat tal-Istat wieġeb għal dan l-appell nhar il-21 ta' Lulju 2022, filwaqt li l-intimat Falzon intavola r-risposta tiegħu nhar l-14 ta' Diċembru 2022.

9. Ir-rikorrenti fasslu l-appell tagħhom fuq żewġ aggravji u ċjoè:

(i) li l-Ewwel Qorti għamlet apprezzament żbaljat tal-provi għaliex straħet fuq dak dikjarat fl-ewwel żewġ klawżoli tal-iskrittura privata ta' lokazzjoni datata 30 ta' Ġunju 1986 fejn ġie dikjarat li l-fond *"qed jinkera*

bħala dekontrollat" meta fil-verità illum il-ġurnata dan il-fond mhux dekontrollat u dan kif isostnu r-rikorrenti kemm fir-rikors promotur u kemm fl-affidavits tagħhom (L-Ewwel Aggravju).

(ii) li l-Ewwel Qorti kienet skoretta meta llimitat ruħha fil-kompetenza u l-ġurisdizzjoni tagħha għall-kompetenza ta' Qorti Ċivili fil-Prim'Awla biss u mhux dik wiesa' tal-Qorti Ċivili Prim'Awla (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) (It-Tieni Aggravju);

10. L-Avukat tal-Istat wieġeb għall-appell tar-rikorrenti billi in suċċint saħaq illi r-rikorrenti ma kkontestawx li ma ġabux prova li l-fond ma huwiex wieħed dekontrollat. L-Avukat tal-Istat joġġezzjona għad-dokument anness mar-rikors tal-appell (dikjarazzjoni tal-Land Valuation Office fi ħdan Identity Malta, ara *fol.* 234) *stante* li ma ġietx imħarsa il-proċedura appożita. *Di piu'* fl-affidavit ta' Juan Miguel *sive* Juan Xuereb ma saret l-ebda referenza għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Jiġi sottomess ukoll mill-Avukat tal-Istat illi f'kawża dejjem għandha tinġieb l-aħjar prova u li għalkemm il-Qorti Kostituzzjonali għandha ċertu flessibilità dan ma jfissirx illi r-regoli tal-proċedura għandhom jiġu skartati.

11. L-intimat Falzon jirrispondi billi jsostni illi qabel ma ġie ntavolat ir-rikors ta' appell, ir-rikorrenti ma resqux provi oħra u kien wara s-sentenza li ttentaw iressqu provi billi jippreżentaw dikjarazzjoni li ġġib id-data ta' ftit

ġimgħat wara d-data tas-sentenza tal-Ewwel Qorti. L-intimat Falzon jgħid ukoll illi d-dokument in kwistjoni għandu jiġi sfilzat.

Kunsiderazzjonijiet

L-Ewwel Aggravju

12. Il-Qorti ser tindirizza l-Ewwel Aggravju li permezz tiegħu r-rikorrenti jgħidu illi l-Ewwel Qorti għamlet apprezzament żbaljat tal-provi għaliex straħet fuq dak dikjarat fl-ewwel żewġ klawżoli tal-iskrittura privata ta' lokazzjoni datata 30 ta' Ġunju 1986 fejn ġie dikjarat li l-fond *"qed jinkera bħala dekontrollat"* meta fil-verità llum il-ġurnata dan il-fond mhux dekontrollat u dan kif isostnu r-rikorrenti kemm fir-rikors promotur u kemm fl-affidavits tagħhom. Ir-rikorrenti jilmentaw ukoll illi dak dikjarat bejn is-sidien u l-inkwilin fl-iskrittura ta' lokazzjoni ma jagħmilx stat ta' fatt u li l-proċedura tad-dekontroll jista' jagħti l-każ li qatt ma ġiet inizjata mis-sidien jew aċċettata *stante* li ġie prodott id-dokument minn Identity Malta li jiċċertifika li mir-*records* ma jidhirx li seħħ dekontroll.

13. Tikkunsidra, anke b'referenza għall-atti proċesswali, li kienu r-rikorrenti stess li ressqu bħala prova l-iskrittura ta' lokazzjoni (*fol*. 15). Tikkunsidra wkoll illi oltre din l-iskrittura ma ressqu l-ebda provi dokumentarji oħra għajr dawk relatati mal-provenjenza tat-titolu u

dokumenti relatati ma' trasferiment *causa mortis* a favur Michelle Doreen *sive* Doreen Xuereb. B'referenza għall-affidavit tar-rikorrent Juan Miguel sive Miguel Xuereb (*fol.32)* ma saret l-ebda dikjarazzjoni fir-rigward tal-Kap 69.

14. Konsegwentement din il-Qorti tikkunsidra li <u>fl-istadju tal-għoti tas-sentenza</u> l-Ewwel Qorti ma kellhiex quddiemha biżżejjed provi f'dak li jirrigwarda jekk il-fond huwiex dekontrollat jew kontrollat. Għalhekk din il-Qorti ma taqbel xejn ma' dak li saħħqu r-rikorrenti fl-aggravju tagħhom u ċjoè li l-Ewwel Qorti għamlet apprezzament tal-provi żbaljat *stante* li biex tibda l-Ewwel Qorti ma kellhiex wisq quddiemha.

15. *In oltre* r-rikorrenti ma kienu xejn korretti f'dak li sostnew fl-ewwel aggravju tagħhom, kemm għaliex minn qari tal-affidavit tar-rikorrent Juan Miguel *sive* Miguel Xuereb joħroġ li ma saret l-ebda referenza għall-Kap 69, u kemm għaliex ir-rikorrenti jippretendu li l-Ewwel Qorti kellha sempliċiment tistrieħ fuq dikjarazzjoni unilaterali fir-rikors promotur u fl-affidavit, meta huma stess ressqu prova kontrastanti għal dak dikjarat minnhom. Dan mhux aġir li jixraq.

16. Madankollu, din il-Qorti issa tinsab rinfaċċjata b'Dok A, anness mar-rikors tal-appell (*fol.*234), u ċjoè dokument prodott mil-Land Valuation Office fi ħdan Identity Malta li jikkonferma li l-fond huwa fil-fatt

mhux dekontrollat. Il-Qorti tinnota wkoll li l-kwistjoni tal-preżentata tad-dokumenti ġiet imqajma fis-seduta ta’ nhar is-16 ta’ Jannar 2023 bl-Avukat tal-Istat jirreġistra l-oppożizzjoni tiegħu għall-preżentata tad-dokument. L-intimat Falzon irreġistra wkoll oppożizzjoni fir-risposta ta’ appell tiegħu.

17. Il-Qorti tqis illi fil-bidu r-rikorrenti ma ressqu l-ebda rikors għall-preżentata tad-Dokument A (*fol.234)*, madankollu saru sottomissjonijiet fir-rigward ta’ dan id-Dokument A fis-seduti quddiem din il-Qorti. Il-Qorti tifhem illi l-proċedura għandha tiġi mħarsa, madanakollu d-dritt ta' azzjoni sanċit fl-Artikoli 33 sa 45 tal-Kostituzzjoni tagħna għat-tħaris tal-libertajiet fundamentali tal-individwu għandu jippermetti flessibiltà fl-applikazzjoni tar-regolamenti proċedurali ordinarji u dan sabiex min jisfa vittma ta’ leżjoni jiġi kkumpensat fejn dovut.

18. Il-Qorti, konsegwentement, qiegħda taċċetta dan id-Dokument A, u sejra tqis li fil-każ odjern, id-dokument in kwistjoni jinkwadra ruħu fil-parametri tal-Artikolu 150(1)(b) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta’ Malta liema jaqra:

> *“150.(1) Il-Qorti tal-Appell għandha tħalli li jinġiebu dokumenti ġodda biss-*
>
> *(b) meta l-qorti tkun sodisfatta mill-ħtieġa jew mill-utilità li jkollha d-dokument quddiemha:*
>
> *Iżda, f’kull każ bħal dan, il-qorti tista’, fil-qtugħ tal-ispejjeż tal-kawża, tieħu qies tad-dewmien li bih ġie miġjub id-dokument;”*

19. In vista ta’ dan, il-Qorti sejra taċċetta dan id-dokument u

tikkunsidrah bħala prova valida u relevanti u b'hekk, **<u>sejra tilqa' l-aggravju</u>**, mhux għaliex l-Ewwel Qorti kienet żbaljata iżda għaliex din il-Qorti hija issa sodisfatta li d-dokument in kwistjoni huwa neċessarju sabiex it-talbiet tar-rikorrenti jiġu kkunsidrati.

20. Il-Qorti mhijiex ser tibgħat l-atti lura quddiem l-Ewwel Qorti sabiex tiddeċiedi l-mertu, ġialadarba din hi kawża oħra mill-ħafna li nstemgħu u ġew deċiżi dwar kirjiet antiki protetti taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (<u>ara Leonard Galea et v. Avukat tal-Istat</u>[1]) u llum il-ġurnata din il-Qorti għandha każistika assodata fuq dawn il-kwistjonijiet. *Di piu'*, a differenza tal-Ewwel Qorti din il-Qorti ma għandha l-ebda ostakolu quddiemha sabiex issa tiddetermina jekk fil-fatt seħħitx leżjoni ai finijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

21. Qabel tgħaddi sabiex tikkunsidra t-talbiet, din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-<u>"victim status"</u> tar-rikorrenti.

22. Jiġi kkunsidrat illi fir-rigward ta' Juan Miguel sive Miguel Xuereb, ma jistax jingħad li l-istess Miguel Xuereb huwa vittma u dan tenut kont li għalkemm huwa s-sid tal-fond in kwistjoni, Xuereb ta lil Giuliano Sciberras id-dritt ta' użu u użufrutt fuq il-fond in kwistjoni matul ħajtu, u dan *tramite* l-istess att ta' donazzjoni li permezz tiegħu hu ġie mogħti l-

[1] Ara Rikors numru 167/2021/1 LM - QK

fond (*fol.*9 *et seq,* senjatament *fol* 13.*)*. Dan ifisser illi kwalunkwe frottijiet ċivili li seta' ġġenera l-fond matul il-ħajja ta' Giuliano Sciberras kienu dovuti lilu, u dan anke wara t-trasferiment tal-fond bl-Att ta' Donazzjoni.

23. Dawn iċ-ċirkostanzi baqgħu jissussistu oltre l-mument li ġiet intavolata l-kawża odjerna. Konsegwentement, Juan Miguel sive Miguel Xuereb mhux vittma u għalhekk ma jistax jingħad li ġew leżi d-drittijiet fundamentali tiegħu fil-perjodu in kwistjoni. Issir referenza għall-insenjament pjuttost riċenti ta' din il-Qorti fl-ismijiet Agostina *sive* Ina Cini et v. l-Avukat tal-Istat:

> "6. L-atturi Angelo Grima u Alessandra Spiteri jippretendu li l-Ewwel Qorti żbaljat meta ddeċidiet li ma kinux vittmi tal-ksur tal-jedd fundamentali. Isostnu li f'każ ta' użufrutt ir-relazzjoni hi bejn is-sid u l-użufruttwarju. Komplew li għalkemm hu l-użufruttwarju li għandu jedd jirċievi l-kera, ma jfissirx li min għandu n-nuda proprjetà ma sofriex leżjoni.
>
> 7. L-Ewwel Qorti rraġunat hekk:
>
> > "30. Iżda hawn il-Qorti tixtieq tirrileva li mir-rapport tan-Nutar Musumeci Macelli, jirriżulta li għalkemm ir-rikorrenti aħwa Angelo Grima u Alessandra Spiteri huma ko-proprjetarji tal-fond, Victoria Grima t-tieni mara ta' missierhom Alfred Grima li huwa l-aventi kawża [recte: l-awtur] tagħhom, għandha d-dritt tal- użufrutt fuq l-imsemmi fond. Dan ifisser li jekk il-fond inkera matul dan iż-żmien kollu sallum fis-suq ħieles, kellha tkun hi li tirċievi l-kera skont dak is-suq u mhux huma. Għalhekk f'dan l-istadju huma ma jistgħu jivvantaw l-ebda pretensjoni fir-rigward ta' ksur tad-drittijiet tal-proprjetà kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, iżda mhux l-istess jista' jingħad fir-rigward ta' Victoria Grima. Konsegwentement l-imsemmija żewġ rikorrenti m'għandhom l- ebda dritt li jirċievu kumpens jew danni ta' kwalunkwe xorta f'dawn il- proċeduri, u għalhekk il-Qorti ser tnaqqas sehemhom ta' sest indiviż mill- kumpens pekunjarju dovut, sabiex b'hekk dan għandu jkun fl-ammont ta' €25,211.00".
>
> 8. L-ilment tal-atturi fir-rikors promotur hu dwar il-kera baxxa li sidien il-kera huma ntitolati li jirċievu minħabba li l-kirja hi protetta taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Fil-fatt huma ppremettew li:
>
> > "4. Illi huwa stat ta' fatt illi d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet

> ta' Malta tal-anqas qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021 ta d-dritt lill-intimati Raggio li jibqgħu jgħixu fil-fond surriferit minkejja li skada t-terminu lokatizju, b'kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas żżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-uniku awment permessibbli jkun dak skont ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-awtoritajiet governattivi. Dan irriżulta għal relazzjoni sforzata ta' sid u inkwilin għall-perjodu indefinit.
>
> 5.Illi b'dan il-mod ir-rikorrenti ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta tagħhom mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond. Għaldaqstant, ġew privati mill-proprjeta' tagħhom bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem".

9. Peress li s-sehem tal-atturi Angelo Grima u Alessandra Spiteri hu soġġett għall-użufrutt favur it-tieni mara ta' missierhom (Victoria Grima), hi l-użufruttwarja biss li għandha jedd għall-kera. Għalhekk hi l- użufruttwarja li tista' tilmenta li l-kera hi baxxa għaliex hi biss għandha jedd għal dik il-kera. Għalhekk fl-aggravju tal-atturi l-Qorti ma ssib xejn li jista' jikkonvinċiha li r-raġunament tal-Ewwel Qorti kien żbaljat.

U

Anke fil-kawża Catherine Tabone pro et nominee v. L-Avukat Ġenerali et :

> "L-appellata Catherine Tabone hi l-padruna diretta ta' kwart indiviż tal-fond, u għalhekk għandha interess fil-proprjetà oġġett tal- kawża. Madankollu is-sehem tal-kera jispetta lil ommha bħala użufruttwarja u mhux lilha.għalhekk minkejja l-interess tal-attriċi Catherine Tabone bħala nuda proprjetarja ta' kwart indiviż, ma jistax jingħad li ġarrbet telf materjali. Id-dħul fir-rigwrad ta' dak is-sehem hu tal-użufruttwarja u għalhekk it-telf ġarrbitu ommha u mhux l-attriċi Catherine Tabone. B'hekk l-attriċi Catherine Tabone m'għandhiex jedd għall-ħlas ta' parti mill-kumpens."

24. Fir-rigward ta' Michelle Doreen *sive* Doreen Xuereb jingħad illi ġialadarba hi daħlet fiż-żarbun ta' Giuliano Sciberras bħala eredi (ara Dr. Anna Mallia et v. l-Avukat tal-Istat et[2]) u ġialadarba wkoll Juan Miguel *sive* Miguel Xuereb ta d-dritt ta' użu u użufrutt lil Giuliano Scibberas, dan ifisser illi kwalunkwe qliegħ ipperċepiet mill-fond in kwistjoni kien dejjem dovut lill-Giuliano Sciberras u la seħħ id-deċess tal-istess Sciberras, l-istess

[2] Rik. Kost. 209/20/1

kumpens, għall-perjodu sa Novembru 2020 imiss lil Michelle Doreen *sive* Doreen Xuereb bħala eredi universali tiegħu.

25. B'referenza għall-ewwel talba tar-rikorrenti u ċjoè talba sabiex issir dikjarazzjoni tal-ksur tad-drittijiet hekk kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u 45 tal-Kostituzzjoni, jingħad illi din l-azzjoni ġiet intavolata f'Novembru tal-2020 u konsegwentement din il-Qorti ser tindaga biss jekk kienx hemm ksur sa dak il-mument, konsegwentement kwalunkwe dikjarazzjoni għandha tapplika biss għall-istat tal-liġijiet hekk kif kienu sa dakinhar tal-preżentata tar-rikors promotur.

26. Fir-rigward tal-<u>Artikolu 37</u> tal-Kostituzzjoni jingħad li fid-dawl ta' dak li jgħid l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-Art. 37 tal-Kostituzzjoni ma jolqotx il-ħdim tal-liġijiet impunjati, u għalhekk ma jistax jingħad illi hemm ksur tal-Art. 37 (ara Joe Pisani et vs l-Avukat tal-Istat et[3]). Konsegwentement, dik il-parti tat-talba relatata mal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni qiegħda tiġi miċħuda.

27. Fir-rigward tal-<u>Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll</u> tal-Konvenzjoni

[3] Rikors numru 310/2020/1 RGM - QK

Ewropea ssir referenza għal dak ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza *Bradshaw and Others v. Malta*[4]:

> *"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)."*

28. Isegwi illi b'hekk, huma tlieta l-elementi illi din il-Qorti għandha tindaga sabiex tiddetermina tirriżultax leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti *ai termini* tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, u ċjoè:

(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-sidien.

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

29. Fir-rigward tal-ewwel element, il-miżura trid tkun saret taħt qafas legali u dan anke kif spjegat f'Amato Gauci v. Malta[5]:

> *"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)."*

30. F'dan il-każ m'hemm l-ebda dubju illi d-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 saru taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element.

31. Fir-rigward tat-tieni element u ċjoè li l-iskop tal-miżura jrid ikun wieħed leġittimu terġa' ssir referenza għall-*Brashaw and Others v. Malta* (suċċitata) fejn intqal illi:

> *"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*

5 15 Appl No 47045/06, 15 ta' Settembru 2009

> *scrutiny at the European level* (ibid., in connection with property requisitioned for use as government offices)."

32. Din il-Qorti ma għandha l-ebda dubbju wkoll li l-iskop wara l-liġijiet illi minnhom qegħdin jilmentaw ir-rikorrenti kien wieħed leġittimu, u li tali liġijiet daħlu fil-qafas ġuridiku fl-interess ġenerali, sabiex jiġu indirizzati ħtiġijiet soċjali, *ossia* l-protezzjoni ta' nies vulnerabbli minn *homelessness*. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element.

33. Jibqa' allura t-tielet element rigward iż-żamma ta' bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien. *Ormai* hija l-pożizzjoni assodata tal-qrati *nostrana* li dan il-bilanċ ma nżammx u dan fid-dawl ta' kera baxxa pperċepita matul is-snin meta wieħed jipparaguna mal-kera fis-suq ħieles[6].

34. Fil-każ odjern il-kera pagabbli kienet ta' tmenin Lira Maltin (LM80) jew mija u sitta u tmenin ewro u erbgħin ċenteżmu (€186.40) fis-sena (*fol*. 15). Skont l-affidavit tar-rikorrent Juan Miguel *sive* Miguel Xuereb (*fol.*32), fil-mument tal-intavolar tal-azzjoni odjerna, l-intimat kien qiegħed iħallas erba' mija u tmenin ewro (€480) fis-sena.

35. Fl-atti ma tirriżulta l-ebda prova sħiħa ta' kemm ġiet ipperċepita

---

6 Ara Rikors numru 167/2021/1 LM fl-ismijiet Leonard Galea et v. Avukat tal-Istat -QK

kera kull sena bejn l-1995 u l-2020. Konsegwentement din il-Qorti ser ikollha tippreżumi li sas-sena 2009 l-intimat kien għadu jħallas mija u sitta u tmenin ewro u erbgħin ċenteżmu (€186.40) fis-sena, filwaqt li wara l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009 dik il-kirja ġiet aġġustata. Illi l-kuntratt ta' lokazzjoni (*a fol.*15) ma jinkludi l-ebda metodu ta' żieda fil-kera u ma nġabet anqas l-ebda prova fir-rigward tal-kera kollha perċepita, ħlief li kienu qiegħdin jitħallsu *circa* erba' mija u tmenin ewro (€480) fis-sena. Fl-affidavit ta' Juan Miguel *sive* Miguel Xuereb (*fol.* 32) jingħad ukoll illi l-ktieb tal-kera jinżamm għand Falzon, u Xuereb ma kellux rendikont, però Falzon qatt ma preżenta jew ġie mitlub jippreżenta tali ktieb. Abbażi ta' dan u b'referenza għas-sub-inċiż 2 tal-Artikolu 1531C[7], din il-Qorti ser tippreżumi illi ġiet imħallsa *circa* sitt elef u mija u sittin ewro (€6,160) f'kirja maqsumin hekk:

i. Mill-1995 sal-2012 - €186.40 fis-sena

ii. Mill-2013-2015 - €197.32 (presumibbilment peress illi mhux indikat)

iii. Mill-1/1/2016 'il quddiem - €480 abbażi tal-affidavit tar-rikorrent Juan Miguel *sive* Miguel Xuereb li ma jindikax kemm snin l-intimat kien ilu jħallas €480, però *stante* li r-rikorrent Xuereb sar familjari mal-proprjetà

[7] (2) F'kull każ imsemmi fis-sub-artikolu (1) ta' dan l-artikolu r-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi ta' l-inflazzjoni skont l-Artikolu 13 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fl-1 ta' Jannar, 2013.

fl-2016, din il-Qorti ser tippreżumi li €480 bdew jitħallsu sa mis-sena 2016

36. Il-perit tekniku Marie Louise Caruana Galea, hekk kif inkarigata mill-Ewwel Qorti (*fol.* 55) tat stima tal-valur lokatizju għall-perjodu bejn is-sena 1995 sa Novembru 2020 fis-segwenti ammonti (*fol.104)*:

i. 1995-1999: €1855 fis-sena

ii. 2000-2004: €2625 fis-sena

iii. 2005-2009: €3125 fis-sena

iv. 2010-2014: €3875 fis-sena

v. 2015- 2019: €4750 fis-sena

vi. Jannar 2020- Novembru 2020 - €4354.17

37. Meta tikkunsidra l-istimi tal-valur lokatizju (total ta' *circa* €85,504.17) ipparagunat mal-kera li preżumibbilment kienet titħallas (total ta' *circa* €6,160), m'hemmx dubju li hemm nuqqas ta' proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u l-interessi ta' sid il-kera, u għalhekk il-piż li kienu qiegħdin iġorru sidien il-kera kien sproporzjonat u eċċessiv.

38. Il-Qorti, sabiex tasal tillikwida kumpens pekunarju ser tikkunsidra

illi, u dan ibbażat fuq is-sentenza Cauchi v. Malta[8], mis-somma ta' €85,504.17 ser jitnaqqas 30% u mbagħad 20% li jwassal għall-ammont ta' €47,882.34. Minn dan l-ammont trid titnaqqas ukoll il-kera li sid il-kera suppost irċieva matul is-snin, fl-ammont ta' *circa* €6,160. B'hekk il-kumpens dovut huwa ta' wieħed u erbgħin elf, seba' mija u tnejn u għoxrin ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€41,722.33). Din is-somma għandha tingħata lir-rikorrenti Michelle Doreen *sive* Doreen Xuereb *qua* eredi universali ta' Giuliano Sciberras u dan kif ġja spjegat.

39. Tenut kont il-fattispeċie tal-każ u ċjoè li r-rikorrenti Michelle Doreen *sive* Doreen Xuereb daħlet fiż-żarbun tal-antekawża tagħha Giuliano Sciberras biss bħala eredi universali wara li ġiet intavolata l-kawża odjerna, u kif ġja spjegat mhux dovut l-ebda kumpens non-pekunarju.

40. Fir-rigward tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni din il-Qorti tqis illi l-liġi in kwistjoni ma tagħmilx distinzjoni fil-mod ta' kif tiġi awmentata il-kera fir-rigward ta' sidien li qiegħdin fl-istess pożizzjoni tar-rikorrenti, ċjoè sidien jew użufruttwarji ta' kirja ta' qabel l-1995 u għalhekk ma jeżisti l-ebda ksur tal-istess artikolu (Ara Anthony Muscat et v. Elizabeth Farrugia et[9]). Issir referenza wkoll għal Carmel Zammit v. Malta tat-30 ta' Lulju 2015 tal-QEDB, li qalet:

> "69. In any event, the legal restrictions and impositions complained of apply to every owner whose property was rented under a contract of

[8] (14013/19) deċiża mill-QEDB fil-25 ta' Marzu 2021
[9] Rikors numru 14/20/1 JZM - QK

> lease prior to 1995 and the applicants (or their predecessor in title, were he still alive) would not have been subjected to such restrictions and impositions in respect of contracts entered into after 1995. Thus, it would appear that there is no distinguishing criterion based on the personal status of the property owner, nor on any other ground which the applicants failed to mention (see Amato Gauci, cited above, § 70).
>
> 70. Furthermore, no discrimination is disclosed as a result of a particular date being chosen for the commencement of a new legislative regime (see Amato Gauci, cited above, § 71, and mutatis mutandis, Massey v. the United Kingdom, no. 14399/02, 16 November 2004) and differential treatment arising out of a legislative change is not discriminatory where it has a reasonable and objective justification in the interests of the good administration of justice (see Amato Gauci, cited above, § 71, and mutatis mutandis, Stacey v. the United Kingdom (dec.), no. 16576/90, 3 December 1990). The Court notes that the 1995 amendments, which sought in effect to improve the situation of land owners in order to reach a balance between all the competing interests, by abolishing the regime which is in fact being challenged by the applicants before this Court, do not appear arbitrary or unreasonable in any way".

41. Fir-rigward tal-ilment a bażi tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, l-Qorti tqis illi skont l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni hija projbita dik id-diskriminazzjoni 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. Peress illi ma jirriżultax illi l-ilment dwar diskriminazzjoni f'dan il-każ qed isir taħt xi wieħed mill-irjus elenkati b'mod eżawrijenti fil-liġi, dan l-ilment huwa insostenibbli. Għaldaqstant l-ilmenti tar-rikorrenti abbażi tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea qiegħdin jiġu miċħuda.

42. Illi b'referenza għat-talbiet imressqa abbażi tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni jingħad illi, u dan anke b'referenza għall-insenjament f' Maria

Stella *sive* Estelle Vella et v. l-Avukat Ġenerali[10] :

> "Il-Konvenzjoni u l-Protokolli magħmula taħtha huma parti mil-liġi domestika ta' Malta safejn huma inkorporati fl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, [Kap. 319] u sewwa jgħidu l-Avukat Ġenerali u l-konvenuti l-art. 41 tal-Konvenzjoni ma ġiex hekk inkorporat. Barra minn hekk, huwa ovvju illi dak l-artikolu huwa indirizzat lill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u mhux lill-qrati domestiċi. Ċertament it-talbiet saru ħażin safejn saru "ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea"

43. Madanakollu, dan mhux ser jolqot il-kumpens li għandu jiġu mogħti *stante* li bit-tieni talba tagħhom ir-rikorrenti talbu li jingħata kull rimedju.

44. Fir-rigward tat-talba relatata mal-iżgumbrament jingħad illi bl-Att XXIV tal-2021[11] is-sid għandu d-dritt li jiftaħ kawża quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jitlob reviżjoni tal-kera għal ammont li ma jkunx iktar minn 2% fis-sena:

> "*4A(2) Sid il-kera għandu jkun intitolat jippreżenta rikors quddiem il-Bord fejn jitlob li l-kera jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena..... tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad- dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors, u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera*".

45. Konsegwentement, u oltre l-fatt li r-rikorrenti fetħu l-kawża f'Novembru 2020 u l-ilment tagħhom ma jinkludux l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti, jew min minnhom, għandhom rimedju oridnarju u b'hekk din it-talba qiegħda tiġi wkoll miċħuda.

---

[10] Rikors kostituzzjonali numru 15/2014 MCH - QK

[11] Rik. Kost. 136/21/1 -Tonio Brincat v. l-Avukat tal-Istat et -QK

It-Tieni Aggravju

46. Tenut kont illi l-Ewwel Aggravju ġie milqugħ, din il-Qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-Tieni Aggravju.

Decide

47. Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qiegħda tiddeċiedi dan l-appell billi:

a. **Tilqa’** l-ewwel aggravju għar-raġunijiet hekk kif spjegati;

b. **Tastjeni** milli tieħu konjizzjoni tat-tieni aggravju;

c. **Tirriforma** s-sentenza billi tilqa’ **limitatament** l-ewwel talba u ssib li bl-Artikoli 3 u 4 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta ġew leżi d-drittijiet tar-rikorrenti Michelle Doreen *sive* Doreen Xuereb *qua* eredi tar-rikorrenti Giuliano Sciberras u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u dan kif kienet il-liġi sal-preżentata tar-rikors promotur;

d. **Tilqa’ limitatament** it-tieni, it-tielet, ir-raba’ u l-ħames talba tar-rikorrenti billi tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta’ wieħed u erbgħin

elf, seba' mija u tnejn u għoxrin ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€41,722.33) a favur ir-rikorrenti Michelle Doreen *sive* Doreen Xuereb;

e. **Tiċħad** il-kumplament tat-talbiet;

f. **Tiċħad** dawk l-eċċezzjonijet tal-Avukat tal-Istat u tal-intimat Falzon sa fejn mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni.

Bl-imgħaxijiet jibdew jiddekorru mid-data ta' din is-sentenza u bl-ispejjeż ta' l-Ewwel Qorti jibqgħu sopportati mir-rikorrenti u l-ispejjeż ta' dan l-appell jiġu sopportati mir-rikorrenti Juan Miguel Xuereb.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da