MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-8 ta' Novembru, 2023

Rikors Kostituzzjonali Numru 512/2022 LM

Felix Cuschieri (K.I. nru. 0282256(M)), John Cuschieri (K.I. nru. 0819354(M)), Mary Anna Mallia (K.I. nru. 0583159(M)), Mary K/A Mariella Sammut (K.I. nru. 384263(M)) u Raymond Cuschieri (K.I. nru. 0092070(M))

vs.

L-Avukat tal-Istat u
Tarcisio Gauci (K.I. nru. 0505043(M))

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors Kostituzzjonali mressaq fit-28 ta' Settembru, 2022, mir-rikorrenti **Felix Cuschieri (K.I. nru. 0282256(M)), John Cuschieri (K.I. nru. 0819354(M)), Mary Anna Mallia (K.I. nru. 0583159(M)), Mary sive Mariella Sammut (K.I. nru. 384263(M)) u Raymond Cuschieri (K.I. nru. 0092070(M))** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettew dan li ġej:

"Jesponu bir-rispett:

1. *Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru sbatax (17) 'John' fi Triq Fernand Gregh, Ħal Lija, liema fond huma wirtu mingħand l-axxendenti tagħhom Rita Cuschieri li mietet nhar il-ħmistax (15) t'Awwissu 2010 (ċertifikat tal-mewt anness u mmarkat* ***Dok. A****) u mingħand Lawrence Cuschieri li miet nhar it-tletin (30) ta' Novembru 2017 (ċertifikat tal-mewt anness u mmarkat* ***Dok. B****). Id-denunzji relattivi ta' Rita Cuschieri u Lawrence Cuschieri saru skont il-liġi nhar il-ħmistax (15) ta' Frar elfejn u ħdax (2011) u nhar -il wieħed u għoxrin (21) ta' Marzu elfejn u tmintax (2018) rispettivament (annessi u mmarkati* ***Dok. 'Ċ'*** *u* ***Dok. 'D'*** *rispettivament);*

2. *Illi l-imsemmi Lawrence Cuschieri kien xtara żewġ porzjonijiet diviżi t'art, fi Triq Ġdida (illum Triq Fernand Gregh kif jirriżulta minn pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern hawn annessa u mmarkata* ***Dok. 'E'****), fuq liema art huwa bena l-fond surreferit, permezz ta' kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Dottor Alexander De Piro tal-ewwel (1) ta' Ġunju elf disa' mija u ħamsa u sittin (1965), liema kuntratt qiegħed jiġi hawn anness u immarkat bħala* ***Dok. 'F'****. Sejra tiġi annessa pjanta b'referenza għall-*plots *imsemmija fl-istess kuntratt, u mmarkata* ***'Dok. G'****;*

3. *Illi l-intimat Tarcisio Gauci huwa l-inkwilin preżenti tal-proprjetà surreferita u ilu jokkupa dan l-istess fond b'titolu ta' kera sa mis-sena elf disgħa mija u sebgħa u sittin (1967) taħt titolu ta' kera stabbilit u miżmum taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69, senjatament artikolu 3 flimkien mad-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009, senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

4. *Illi għaldaqstant, tenut kont is-surreferit, l-intimat Tarcisio Gauci baqa' jgawdi kirja sfurzata fuq is-sidien, liema kirja tammonta għal mitejn u għaxar ewro (€210.00) fis-sena. Tali kirja qiegħda u ser tkompli tiġġedded* ex lege *bla prospett ta' terminazzjoni;*

5. *Illi r-rikorrenti impjegaw is-servizzi tal-perit tagħhom, u ċioe l-perit AIC Andrew Farrugia, li prepara valutazzjoni tal-prezz reali ta' din il-propjetà fis-suq tal-llum li ġiet valutata għal erbgħa mitt elf ewro (€400,000) (kopja tar-rapport hawn anness u immarkat bħala* ***Dok. 'H'****);*

6. *Illi l-protezzjoni mogħtija lil inkwilin bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi li kienu saru permezz tal-Att X tal-2009, joħolqu żbilanċ qawwi u nuqqas ta' proporzjonalità kbira bejn id-drittijiet appartjenenti lir-rikorrenti u ċioe s-sidien u dawk tal-intimat bħala inkwilin u dan stante illi l-valur lokatizju tal-fond suġġett ta' din il-kawża huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk tali liġijiet u emendi effettivament saru bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea;*

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

8. *Illi dan ifisser illi r-rikorrenti ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni u jirċievu kera ġusta akkont tal-valur tal-proprjetà kif hawn fuq imsemmi u lanqas ma setgħu qatt jużaw il-fond kif altrimenti kien fid-dritt tagħhom li jagħmlu bħala sidien tal-istess proprjetà. Addizjonalment, ir-rikorrenti m'għandhomx speranza reali li qatt jipperċepixxu redditu reali tal-istess fond tul ħajjithom;*

9. *Illi għalkemm illum hemm l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021 li jagħti dritt lis-sidien sabiex jitolbu awment fir-rata tal-kera sa massimu ta' 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, dan xorta waħda ma huwiex rimedju effettiv għas-sidien u dan peress illi l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak permissibbli bl-artikolu 4A tal-Kap 69;*

10. *Illi l-livell baxx ta' kera, l-istat tal-inċertezza rigward il-possibilità għat-teħid lura tal-proprjetà, in-nuqqas ta' salvagwardja proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċimi u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti;*

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

12. *Illi dan kollu ġja ġie determinat wkoll fil-kawżi* ***Amato Gauci vs Malta*** *no. 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u* ***Lindheim and others vs Norway*** *nru. 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012 u* ***Zammit and Attard Cassar vs Malta*** *applikazzjoni nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju, 2015;*

13. *Illi r-regolamenti anke kif emendati u/jew implimentati relatati mal-kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjetà tiegħu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja, jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (vide* **Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII,**

Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108*);*

14. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġà kellha numru ta' okkażjonijiet sabiex tikkummenta fuq is-sitwazzjoni preżenti f'Malta u fuq kif għalkemm m'hemm l-ebda dubju li l-Istat għandu dover li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, dan xorta waħda m'għandux ifisser li individwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjetà għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera. Tali sitwazzjoni tista' biss tammonta għall-ksur tad-drittijiet tal-istess sidien kif iktar il-fuq provdut;*

15. *Illi b'sentenza deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18LM fl-ismijiet* ***Anthony Debono et vs l-Avukat Generali et****, fit-8 ta' Mejju 2019, din l-Onorabbli Qorti esprimiet ruħa wkoll fuq kif il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu l-kera ġusta fis-suq. L-istess ġie deċiż fil-kawża bl-ismijiet* ***Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et****, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 (Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019) u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020;*

16. *Illi b'hekk ir-rikorrenti jħossu li fir-rigward tagħhom inkissru u għadhom effettivament qed jiġu miksura d-drittijiet tagħhom kif sanċiti bl-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem, billi qed jiġu mċaħħda mill-godiment tal-proprjetà tagħhom, mingħajr ma qatt ingħataw kumpens ġust u ekwu għal dan;*

17. *Illi għalhekk ir-rikorrenti ma kellhomx triq oħra għajr li jintavolaw il-proċeduri odjerni sabiex jissalvagwardjaw id-drittijiet fundamentali tagħhom li ilhom jiġu leżi għal diversi snin;*

18. *Illi r-rikorrenti jiddikjaraw li huma jafu personalment b'dawn il-fatti;*

Għaldaqstant, jgħidu l-intimat jew min minnhom, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għall-fatti, ir-raġunijiet u l-każistika hawn fuq provduti, għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandiex;

I. ***Tiddikjara illi l-intimat Gauci qiegħed iżomm il-fond riferut hawn fuq b'kirja taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, b'operat tal-Att X tal-2009 u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;***

II. ***Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tarr-rikorrenti, l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola it-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Tarcisio Gauci għall-fond sbatax (17) 'John' fi Triq Fernand Gregh, Ħal Lija u dan bi vjolazzjoni tad-***

drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, r-rikorrenti għandhom jingħataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni fosthom li tiddikjara illi l-intimat m'għandux jibqa' jistrieħ fuq il-protezzjoni li jagħtih il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta vis-a-vis il-fond mikri lilu ossia dak sbatax (17) 'John' fi Triq Fernand Gregh, Ħal Lija;

III. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 u tal-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix dik fis-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi u tal-Konvenzjoni Ewropea;

IV. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-liġi u tal-Konvenzjoni Ewropea;

V. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom, iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi u tal-Konvenzjoni Ewropea.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimati, li minn issa huma nġunti sabiex jidhru għas-subizzjoni."

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fid-19 ta' Ottubru, 2022, fejn ingħad kif ġej:

1. *Illi, preliminarjament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, jiġi rilevat illi l-proċedura odjerna hija intempestiva stante li jeżistu rimedji ordinarji fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li r-rikorrenti setgħu użufruwew ruħhom minnhom biex jirriprendu l-pussess tal-fond de quo u/jew jitolbu awment fil-kera. Ma jirriżultax illi r-rikorrenti qatt użufruwew mill-mezzi legali a disposizzjoni tagħhom sabiex itejbu s-sitwazzjoni tagħhom, kemm fil-kuntest ta' kera, kif ukoll fir-rigward ta' rkupru tal-pussess tal-fond de quo. Għaldaqstant din l-Onorabbli Qorti hija mistiedna sabiex tiddeklina milli teżerċita s-setgħat tagħha ai termini tal-Artikolu 4(2) tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*

2. *Illi, preliminarjament, b'referenza għat-tieni talba, ir-rikorrenti jridu jindikaw liema huma d-disposti tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta li jillanjaw li jledulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom. Ma jistax ikun li Liġi kollha kemm hi titqies leżiva, u n-nuqqas da parti tar-rikorrenti jġarrab l-impossibilità li l-esponenti jiddefendi ruħu b'mod xieraq. L-esponenti m'għandux jispiċċa jobsor liema jistgħu ikunu d-disposti tal-Liġi li għandhom jiġu eżaminati u ser ikun kostrett idur il-Ligi kollha kemm hi bit-tama li jkun laqat dak li r-rikorrenti qegħdin jilmentaw dwaru. Għaldaqstant, jekk ir-rikorrenti ma jindikawx b'mod ċar l-Artikolu tal-Liġi li għandhom jiġu eżaminati għall-iskop tal-investigazzjoni ġudizzjarja de quo, l-esponenti ser ikun kostrett jeċċepixxi n-nullità tal-azzjoni odjerna permezz ta' din l-istess eċċezzjoni;*
3. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom jippreżentaw id-DOK. F anness mar-Rikors Promotur mill-ġdid stante li, imqar il-kopja li ġiet notifikata lill-esponenti, hija lleġġibbli;*
4. *Illi fil-mertu, t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti, u dan stante li ebda dritt fundamentali tar-rikorrenti ma ġew miksura, kif allegat;*

L-Ewwel u t-Tieni Talba

5. *Illi sa fejn ir-rikorrenti qed tattakka l-operat tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, qabel xejn jingħad illi l-artikolu 3 tal-Kap. 69 ma jipprojbix l-impozizzjoni ta' kundizzjonijiet ġodda fi ftehim ta' kera, u lanqas ma jipprojbixxi r-ripreża ta' fond mikri. L-unika ħaġa li jgħid l-artikolu 3 huwa li biex isir hekk, jeħtieġ l-approvazzjoni tal-Bord;*
6. *Fil-każ tar-ripreża effettiva, il-Kap. 69 dan jirregolah bl-artikolu 8 u 9, fejn il-Bord jawtorizza r-ripreża jekk iseħħu kundizzjonijiet li anke f'kirjiet oħra mhux protetti s-sid ikollu d-dritt ta' ripreża ta' fond mikri. L-artikolu 13 saħansitra jipprovdi li sid jista' jieħu lura l-fond għal skop ta' abitazzjoni tiegħu jew ta' qraba tiegħu;*
7. *Illi fir-rigward ta**l-artikolu 3 tal-Kap. 69** kif ukoll **l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16** tal-Liġijiet ta' Malta, bl-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, bis-saħħa tal-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69, is-sid jista' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jimponi kundizzjonijiet ġodda fuq l-inkwilin u biex il-kera tiġi riveduta sa 2% tal-*market value *tal-fond, u jista' jitlob reviżjoni tal-istess kull 6 snin skont l-artikolu 4A(7), sakemm il-partijiet ma jiftehmux xort'oħra;*
8. *Illi l-istess artikolu 4A jipprovdi wkoll, fis-subinċiż 4, li meta l-inkwilin ma jgħaddix mill-*means test*, jingħata sentejn biex jiżgombra mill-fond u s-sid ikun ħaqqu kumpens għal dak il-perijodu li l-Bord jillikwida favur is-sid;*

9. *Illi, skont is-subinċiż 6, jekk l-inkwilin jgħaddi mill-*means test*, il-Bord li jirregola l-Kera għandu s-setgħa li jgħolli l-ammont li għandu jitħallas f'kera* pendente lite;

10. *Illi l-artikoli 8 u 9 tal-Kap. 69 jirregolaw ir-ripreża tal-pussess ta' fond urban. L-artikolu 9(a) diġà jipprovdi għal sitwazzjonijiet fejn f'każijiet analogi ta' kirjiet mhux assoġġettati għall-Kap. 69, is-sid jirriprendi l-pussess – bħal per eżempju nuqqas ta' ħlas ta' kera, ħsara fil-fond mikri, ksurijiet tal-kundizzjonijiet li jirregolaw il-kirja, sullokazzjoni tal-fond mingħajr il-permess tas-sid jew użu tal-fond mhux skont ir-raġuni miftehma – ċertament dawn huma lkoll raġunijiet validi u regolari li jagħtu l-eċċezzjoni għar-restrizzjoni misjuba fl-Artikolu 3,* ***bħal ma jsir f'kirjiet oħra****;*

11. *Illi l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, senjatament l-artikolu 9(b) kif emendat, jagħti lis-sid dritt ta' ripreża jekk jirriżulta li l-inkwilin għandu residenza alternattiva li hija xierqa għall-bżonnijiet tiegħu u ta' familtu;*

12. *Illi bis-saħħa tal-emendi l-ġodda, l-artikolu 14, li kien jittratta t-tiġdid awtomatiku tal-kirja bl-istess rata ta' kera u l-istess kundizzjonijiet sakemm is-sid ma jieħux azzjoni legali, ġie mħassar;*

13. *Illi b'emenda tal-artikolu 15, kwalunkwe klawżola kuntrattwali li ma hiex iżjed vantaġġjuża minn dak li tipprovdi l-Liġi hija nulla u bla effett;*

14. *Illi altru għalhekk, illi r-rikorrenti ma jistgħux igawdu l-pussess tal-fond de quo, u altru li mhux possibbli r-ripreża tal-fond jew li l-kera u kundizzjonijiet oħra ma jistgħux jitjiebu. Fuq kollox ma jirriżultax li r-rikorrenti għamlu kwalunkwe tentattiv biex jameljoraw is-sitwazzjoni tagħhom tul is-snin kollha li huma kienu sidien tal-fond* de quo*;*

15. *Illi, mingħajr preġudizzju għall-premess, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq* ***l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****, l-esponenti jirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interes ġenerali. Anke skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali;*

16. *Illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perijodi qabel ma akkwistaw titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment. Kuntrarjament għal dak allegat mir-rikorrenti, hemm ġurisprudenza lokali u anke estera f'dan is-sens. Filwaqt illi l-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta daħal fis-seħħ fis-sena 1987, allura għal skop ta' rilevanza għal dawn il-proċeduri,* ***l-interess tar-rikorrenti għandu jitqies għal***

kull fini li jibda, in kwantu għal nofs il-fond **de quo** ***mill-15 ta' Awwissu 2010 u in kwantu għan-nofs l-ieħor, mit-30 ta' Novembru 2017.*** *M'għandu jkun ebda dubju li kwalunkwe drittijiet li r-rikorrenti jippretendu li għandhom fuq il-fond* de quo *jibdew minn dawn id-dati, skont meta min minnhom ikun wiret;*

17. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, r-rikorrenti jridu jipprovaw sal-grad rikjest mil-Liġi l-isproporzjon jew nuqqas ta' bilanċ li jallegaw;*

18. *Illi l-iskop ta' din il-Liġi, kif konfermata wara kollox minn ġurisprudenza stabbilita, għandha għan leġittimu u hija fl-interess pubbliku. Illi minkejja li huwa minnu li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispozizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-Kapitolu 69, jigi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti però li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "*The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tentants" *(fn. 1* ***Amato Gauci v Malta*** *paragrafu 55;);*

19. *Illi għalhekk lanqas ma jista' jirriżulta li l-Kap. 69 jagħti lok għal rilokazzjoni indefinita, kif inhi dedotta t-tieni talba.*

20. *Illi għal dawn ir-raġunijiet kollha, l-ewwel talba għandha tiġi miċħuda, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti;*

It-Tielet, ir-Raba', l-Ħames Talba

21. *Illi jsegwi li jekk it-tieni talba ma tintlaqax, lanqas ma għandhom jintlaqgħu it-talbiet kollha l-oħra;*

22. *Illi għandu jsegwi li l-esponenti m'għandux jiġi kkundannat iħallas ebda kumpens u ebda danni lir-rikorrenti;*

23. *Illi anke in pessima ipotesi għall-esponenti, id-dikjarazzjoni tal-ksur effettiv tad-drittijiet għandu jirriżulta biżżejjed sabiex ir-rikorrenti tingħata* 'just satisfaction'*;*

24. *Illi sa fejn ir-rikorrenti tippretendi l-għoti ta' danni, li l-esponenti jifhem ikunu ta' natura pekunjarja, l-oneru jinkombi fuq ir-rikorrenti sabiex iġġib prova sodisfaċenti skont il-Liġi tad-danni li allegatament sofriet;*

25. *Illi in kwantu r-rikorrenti tippretendi l-għoti ta' kumpens, li l-esponenti jifhem li huma danni non-pekunjarji, din it-talba qed tigi opposta;*

26. *Illi, in pessima ipotesi għar-rikorrenti, u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet fil-mertu, kif diġà ġie eċċepit, r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perijodi qabel ma akkwistaw titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni u lanqas għal wara l-1 ta' Ġunju 2021 meta daħlu l-iżjed emendi riċenti tal-Kap. 69 – din l-eċċezzjoni tinċidi*

wkoll għall-iskop tat-temperament ta' kwalunkwe likwidazzjoni ta' danni li dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha talloka lir-rikorrenti;

27. Illi dawn il-motivi kollha, l-esponenti jissottometti bir-rispett illi t-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhomx jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

3. Rat ir-risposta tal-intimat **Tarcisio Gauci (K.I. nru. 0505043(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Pace'] ippreżentata fis-27 ta' Ottubru, 2022, fejn ġie eċċepiet is-segwenti:

1) *Illi preliminarjament l-initimat jeċċepixxi illi huwa mhuwiex il-leġittimu kuntradittur fil-kawża odjerna stante illi r-rikorrenti qed jattakkaw l-liġijiet tal-kera viġenti;*
2) *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti jeċċepixxi illi r-rikorrenti naqas milli jeżawrixxi r-rimedji ordinarji mogħtija mil-liġi qabel ma intavolaw dawn il-proċeduri Kostituzzjonali;*
3) *Illi r-rikorrenti intavolaw ukoll rikors quddiem il-Bord li Jirregola il-Kera fl-ismijiet Felix Cuschieri et vs Tarcisio Gauci u Awtorità tad-Djar, liema rikors iġib in-numru 776/2022, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu lill-Bord jirrevedi l-ammont u l-kundizzjonijiet tal-kera;*
4) *Illi l-fatt li r-rikorrenti intavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera jipprova suffiċjentement li l-liġi tipprovdi għal rimedji ordinarji tant hu hekk li r-rikorrent ħass il-ħtieġa li jirrikorri għalihom;*
5) *Illi mingħajr preġudizzju għal dak ġia eċċepit, l-intimata qiegħda tgawdi minn kirja li tibbenefika mill-protezzjoni tal-liġi u li hija dejjem aġixxiet skont il-liġijiet viġenti matul it-terminu tal-kirja;*
6) *Illi għalhekk, mhux fil-kompitu tal-esponenti li twieġeb għal talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali stante li dawn mhumiex obbligi li jorbtu lilha;*
7) *Illi bla preġudizzju għas-suespost, it-talba għal dikjarazzjoni li l-liġi li permezz tagħha il-kirja inkwistjoni tikseb il-protezzjoni tivvjola id-drittijiet fundamentali sanċiti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea mhix ġustifikata fil-każ odjern;*
8) *Illi għal kuntrarju ta' dak espost mir-rikorrenti, u bla preġudizzju għas-suespost, l-Att XXIV tal-2021, jipprovdi għal mekkaniżmu fejn permezz ta' rikors sid ta' proprjetà mikrija ai termini tal-istess Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jista' permezz ta' rikors jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kera kif ukoll*

reviżjoni tal-pagament tal-kera, proċess li l-istess rikorrenti utilizza fil-kawża bin-numru 776/2022 quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera;

9) *Illi permezz tal-Att XXVII tal-2021, l-intendiment tal-leġislatur huwa li jilħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin;*

10) *Illi di più u mingħajr preġudizzju għas-suespost, mhuwiex minnu illi hemm impossibilità sabiex ir-rikorrenti jieħdu l-pussess tal-proprjetà lura u dan għaliex il-liġi tipprovdi kif dan jista' jseħħ;*

11) *Illi għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija, l-esponenti jitlob umilment lil din l-Onorabbli Qorti biex tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom;*

12) *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Bl-ispejjeż kontra l-atturi minn issa nġunti in subizzjoni."

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tal-11 ta' Novembru, 2022, ġie maħtur i**l-Perit Konrad Xuereb** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, li ppreżenta ir-rapport tiegħu fit-23 ta' Diċembru, 2022, u ħalfu fit-2 ta' Marzu, 2023.

Rat il-verbal tal-udjenza tad-19 ta' Mejju, 2023, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mill-partijiet rispettivi.

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

4. Jirriżulta li r-rikorrenti huma sidien tal-proprjetà bin-numru 17, u bl-isem 'John', fi Triq Fernand Gregh, Ħal Lija, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'] li ppervjena lilhom mill-wirt tal-ġenituri tagħhom Lawrence u Rita konjuġi Cuschieri. Ommhom Rita Cuschieri mietet fil-15 ta' Marzu, 2010[1] u Lawrence

[1] Kopja tal-estratt taċ-ċertifikat tal-mewt Dok. A *a fol.* 11.

Cuschieri miet fit-30 ta' Novembru, 2017.[2] Id-denunzji relattivi tagħhom saru rispettivament fil-15 ta' Frar, 2011[3] u fil-21 ta' Marzu, 2018[4] fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel. Jispjegaw li Lawrence Cuschieri kien akkwista konċessjoni emfitewtika perpetwa ta' żewġ porzjonijiet diviżi ta' art fi Triq Ġdida, illum Triq Fernand Gregh, permezz ta' kuntratt tal-1 ta' Ġunju, 1965 fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona[5], fejn sussegwentement bena l-fond in kwistjoni. Dan ġie mikri lill-intimat Gauci fl-1967, li baqa' jokkupa l-fond sallum taħt titolu ta' kera regolat skont id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u dawk tal-Att X tal-2009, fejn iħallas kera ta' €210.00 fis-sena, u liema kirja ser tkompli tiġġedded skont il-liġi mingħajr prospett ta' terminazzjoni. Jirrilevaw li huma kienu nkarigaw il-Perit Andrew Farrugia sabiex iħejji stima tal-valur reali tal-fond, liema rapport jindika valur ta' €400,000.[6] Ir-rikorrenti jikkontendu li għalhekk l-intimat Gauci jgawdi kirja sfurzata fuq is-sidien. Jgħidu li l-protezzjoni li għandu skont id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u permezz tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 u l-emendi li ġew fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, toħloq żbilanċ kbir u nuqqas ta' proporzjonalità qawwija bejn id-drittijiet tagħhom bħala sidien, u dawk tal-istess intimat Gauci bħala inkwilin. Isostnu li l-valur lokatizju tal-fond huwa ogħla minn dak li tistabbilixxi l-liġi, u għalhekk tali liġi flimkien mal-emendi għaliha saru bi ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali [minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni'] u tal-artikolu 6 tiegħu. Isostnu li l-liġi in kwistjoni għandha tiġi ddikjarata li hija anti-kostituzzjonali, u konsegwentement emendata kif deċiż mill-Qorti Ewropea. Hawnhekk huma jiċċitaw żewġ sentenzi tal-imsemmija Qorti li jirriflettu l-insenjament tagħha.

[2] Kopja tal-estratt taċ-ċertifikat tal-mewt Dok. B *a fol.* 12.
[3] Kopja Dok. C *a fol.* 13.
[4] Kopja Dok. D *a fol.* 17.
[5] Kopja Dok. F *a fol.* 23.
[6] Kopja Dok. H *a fol.* 31.

B'hekk jissottomettu li huma ma setgħu qatt jikru l-fond u jirċievu kera ġusta skont il-valur tal-fond jew jagħmlu użu minnu skont id-dritt tagħhom bħala sidien. Barra minn hekk huma m'għandhom l-ebda tama li xi darba ser jirċievu introjtu reali minnu matul ħajjithom, u dan minkejja l-promulgazzjoni tal-artikolu 4A tal-Kap. 69, li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 2021 permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021, fejn is-sidien għandhom dritt jagħmlu talba għal awment fir-rata tal-kera li tista' tleħħaq massimu ta' 2% tal-valur liberu u frank tal-proprjetà fis-sena. Jikkontendu li l-valur tal-fond huwa ferm ogħla minn dak li jistabbilixxi l-artikolu 4A tal-Kap. 69, u l-kera baxxa flimkien mal-istat tal-inċertezza dwar meta huma jistgħu jieħdu lura l-fond, in-nuqqas ta' salvagwardja proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għajxien f'Malta f'dawn l-aħħar snin, u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin, ħolqu piż eżaġerat fuq ir-rikorrenti. Ir-rikorrenti jsostnu li huma m'għandhomx rimedju effettiv *ai termini* tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan skont kif ġie deċiż mill-Qorti Ewropea fid-diversi deċiżjonijiet li huma jiċċitaw. Jgħidu li r-regolamenti tal-kontroll tal-kera huma interferenza flagranti tad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjetà tagħhom għaliex jikkostitwixxu restrizzjoni fuq id-dritt tas-sid li jagħmel użu mill-fond *ai termini* tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u hawnhekk ukoll ir-rikorrenti jagħmlu riferiment għal diversi sentenzi tal-Qorti Ewropea in sostenn tal-argument tagħhom. Jirrilevaw li din il-Qorti diversi drabi ppronunzjat ruħha f'każijiet li jirrigwardaw lil Malta, fejn filwaqt li rrilevat li m'hemmx dubju dwar id-dover tal-Istat u saħansitra d-dritt li dan jintervjeni biex tiġi assikurata abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi personali tiegħu, ikkontendew li l-individwu kien qed jiġi mċaħħad mill-użu liberu tal-proprjetà tiegħu għal żmien twil fejn kien qed jirċievi kera miżera, u dan kien jikkostitwixxi ksur tad-dritt in kwistjoni. Hawnhekk ir-rikorrenti jerġgħu jagħmlu riferiment għal diversi

sentenzi, iżda din id-darba tal-Qrati Kostituzzjonali ta' Malta, sabiex isostnu l-argumenti tagħhom. Fid-dawl tal-ġurisprudenza li għaliha huma għamlu riferiment, ir-rikorrenti jissottomettu li ma kienx hemm dubju li huma sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom ta' proprjetà kif sanċiti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u għalhekk huma kellhom jintavolaw il-proċeduri odjerni sabiex jissalvagwardjaw id-drittijiet fundamentali tagħhom li ilhom jiġu miksura għal tant żmien. Iddikjaraw li huma jafu personalment bil-fatti fuq esposti u jitolbu sabiex din il-Qorti (a) tiddikjara li l-intimat Gauci qiegħed jiddetjeni l-fond in kwistjoni taħt titolu ta' kera skont id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u dawk tal-Att X tal-2009 u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16; (b) tiddikjara u tiddeċiedi li fil-konfront tagħhom il-fatti fuq imsemmija u bil-ħidma tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-liġijiet viġenti, qed jingħata dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Gauci fuq il-fond, u dan bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u għal dawn ir-raġunijiet u oħrajn li kienu ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawża odjerna, huma għandhom jingħataw ir-rimedji kollha li jidhrilha xieraq, fosthom li l-intimat Gauci m'għandux jibqa' jistrieħ fuq il-protezzjoni li joffri l-Kap. 69; (ċ) tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti riżultat tat-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u dawk tal-Att X tal-2009 peress li dawn ma żammewx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin, fejn il-kera ma tirriflettix is-suq u l-valur lokatizju tal-fond skont il-liġi u skont il-Konvenzjoni; (d) tillikwida l-kumpens u d-danni msemmija *ai termini* tal-liġi u tal-Konvenzjoni; u (e) tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex iħallsu l-kumpens u d-danni hekk likwidati; (f) bl-ispejjeż kontra l-intimati.

5. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi s-segwenti: preliminarjament (a) il-proċedura odjerna hija intempestiva stante li hemm rimedji ordinarji li permezz tagħhom ir-rikorrenti jistgħu jieħdu lura l-pussess tal-fond u/jew jitolbu awment fil-kera; (b) b'riferiment għat-tieni talba, ir-rikorrenti għandhom jindikaw liema dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 allegatament jiksru d-drittijiet fundamentali tagħhom; (ċ) ir-rikorrenti għandhom jippreżentaw mill-ġdid Dok. F anness mar-rikors promotur għaliex anki l-kopja nnotifikata lilu ma kinitx leġibbli; fil-mertu (d) it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt; dwar l-ewwel u t-tieni talba: (e) l-artikolu 3 tal-Kap. 69 ma jipprojbixxix kundizzjonijiet ġodda fil-ftehim tal-kirja jew li jittieħed lura l-fond, iżda jirrikjedi biss l-approvazzjoni tal-Bord għal dan il-għan; (f) ir-ripreża tal-fond hija regolata mill-artikoli 8 u 9 tal-Kap. 69, u anki mill-artikolu 13 tal-istess liġi; (ġ) bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti skont l-artikolu 4A tal-Kap. 69 jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera li jirrevedi l-kera annwali għal ammont li ma jeċċediex it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuh fl-1 ta' Jannar tas-sena fejn huma jintavolaw ir-rikors u tista' tintalab reviżjoni ta' dik il-kera kull sitt snin *ai termini* tas-subartikolu 4A(7) tal-Kap. 69 sakemm il-partijiet ma jiftehmux mod ieħor; (g) l-artikolu 4A tal-Kap. 69 jipprovdi li fejn l-inkwilin ma jgħaddix mill-*means test,* huwa għandu jingħata sentejn sabiex jiżgombra mill-fond, u s-sid għandu dritt għal kumpens matul dak il-perijodu kif stabbilit mill-Bord; (għ) jekk l-inkwilin jgħaddi mill-*means test,* il-Bord għandu s-setgħa li jgħolli l-kera pagabbli *pendente lite;* (ħ) l-artikoli 8 u 9 tal-Kap. 69 jirregolaw ir-ripreża tal-fond; (h) l-emendi msemmija jagħtu wkoll dritt għar-ripreża tal-fond fejn jirriżulta li l-inkwilin għandu residenza alternattiva tajba għal-bżonnijiet tiegħu u tal-familja tiegħu; (i) l-artikolu 14 li kien jipprovdi għal tiġdid awtomatiku tal-kirja taħt l-istess kera u kundizzjonijiet, illum tħassar permezz tal-emendi; (ie) skont l-artikolu 15, kull klawsola kuntrattwali li mhijex

iktar vantaġġuża minn dak li tipprovdi għalih il-liġi, għandha titqies li hija nulla u bla effett; (j) ma jirriżultax li r-rikorrenti ttentaw li jimmeljoraw il-pożizzjoni tagħhom matul dan iż-żmien kollu li huma ilhom sidien tal-fond; (k) skont il-proviso tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess tal-pubbliku, u hawnhekk huwa jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jagħraf dak li huwa meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jieħu dawk il-miżuri neċessarju li jindirizzaw il-ħtiġijiet soċjali; (l) ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar iż-żmien qabel ma huma kienu akkwistaw it-titolu tagħhom fuq il-fond, għaliex wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment fir-rigward ta' dak iż-żmien, u hemm ġurisprudenza lokali u anki estera li tissostanzja dan. Iżda meħud in konsiderazzjoni li l-Kap. 319 daħal fis-seħħ fl-1987 u li l-interess tar-rikorrenti għandu jitqies in kwantu għal nofs il-fond mill-15 ta' Awwissu, 2010 u in kwantu għan-nofs l-ieħor mit-30 ta' Novembru, 2017; (m) ir-rikorrenti għandhom juru permezz tal-provi sal-grad rikjest mil-liġi l-isproporzjon jew nuqqas ta' bilanċ li qegħdin jallegaw; (n) l-iskop tal-liġi in kwistjoni, kif ikkonfermat mill-ġurisprudenza, għandha għan leġittimu u nteress pubbliku, u l-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea hija limitata għall-fattispeċje u għaċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ; (o) ma jistax jirriżulta għalhekk li l-Kap. 69 jagħti lok għal rilokazzjoni indefinita; (p) l-ewwel talba għalhekk għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti; <u>dwar it-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet</u>: (q) jekk it-tieni talba ma tintlaqax, isegwi li t-talbiet l-oħra m'għandhomx jintlaqgħu wkoll; (r) isegwi wkoll li huwa m'għandux jiġi kkundannat iħallas kumpens u danni lir-rikorrenti; (s) fl-agħar ipoteżi, dikjarazzjoni ta' ksur għandha tkun suffiċjenti sabiex ir-rikorrenti jingħataw '*just satisfaction'*; (t) ir-rikorrenti għandhom iressqu prova sodisfaċenti skont il-liġi sabiex juru li huma allegatament sofrew id-danni; (u) it-talba għal danni non-

pekunjarji qiegħda tiġi opposta; (v) ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar iż-żmien qabel huma akkwistaw it-titolu tagħhom fuq il-fond, u lanqas dak wara l-1 ta' Ġunju, 2021 meta daħlu fis-seħħ l-aħħar emendi għall-Kap. 69; (w) għalhekk it-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontrihom; (x) salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

6. L-intimat Gauci jeċepixxi s-segwenti: *preliminarjament* (a) huwa mhuwiex leġittimu kuntradittur stante li r-rikorrenti qegħdin jattakkaw il-liġijiet tal-kera viġenti; (b) ir-rikorrenti naqsu milli jipprevalixxu ruħhom mir-rimedji ordinarji; (ċ) ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet **Felix Cuschieri et *vs.* Tarcisio Gauci et** bin-numru 776/2022 fejn qegħdin jitolbu sabiex il-Bord jirrevedi l-ammont tal-kera u l-kundizzjonijiet tal-kirja; (d) il-fatt li saru dawk il-proċeduri juri kemm il-liġi tassew tipprovdi għal rimedji ordinarji, tant li r-rikorrenti rrikorrew għalihom; *fil-mertu* (e) huwa qiegħed igawdi kirja li hija protetta mil-liġi u dejjem mexa skont il-liġijiet viġenti matul it-terminu tal-kirja; (f) mhuwiex fil-kompitu tiegħu li jwieġeb għal talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali, għaliex l-obbligi ma jorbtux lilu; (ġ) mhijiex ġustifikata t-talba għal dikjarazzjoni li l-liġi li tipproteġi l-kirja tikser id-drittijiet fundamentali kif sanċiti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni; (g) l-Att XXIV tal-2021, kuntrarjament għal dak li jsostnu r-rikorrenti, jipprovdi li sid -il proprjetà jista' jressaq talba quddiem il-Bord fejn jitlob li jiġu stabbilit kundizzjonijiet ġodda u anki reviżjoni tal-kera, proċedura li ġiet intavolata mir-rikorrenti fil-każ odjern; (għ) il-leġislatur ried permezz tal-Att XXVII tal-2021 li jilħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u dawk tal-inkwilin; (ħ) mhuwiex minnu li huwa impossibbli li l-fond jerġa' lura għand ir-rikorrenti kif qegħdin jallegaw, għaliex il-liġi tipprovdi kif dan jista' jseħħ; (h) għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti

għandha tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti, bl-ispejjeż kontrihom; (i) salv eċċezzjonijiet ulterjuri u bl-ispejjeż.

Provi u riżultanzi

7. Flimkien mar-rikors promotur, ir-rikorrenti esebew is-segwenti dokumenti: (a) kopja tal-estratti rispettivi taċ-ċertifikat tal-mewt ta' ommhom Rita Cuschieri u ta' missierhom Lawrence Cuschieri[7]; (b) kopja tal-atti rispettivi ta' dikjarazzjoni *causa mortis* tal-wirt tal-ġenituri tar-rikorrenti[8]; (ċ) kopja ta' żewġ paġni mill-Gazzetta tal-Gvern tat-2 ta' Settembru, 1997, u paġna oħra minn dik tat-3 ta' Mejju, 1974[9]; (d) kopja ta' att ta' akkwist tal-1 ta' Ġunju, 1965 fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona[10]; u (e) kopja ta' rapport tal-Perit Andrew Farrugia datat 30 ta' Lulju, 2021 fir-rigward tal-fond in kwistjoni.[11]

8. Permezz ta' nota ppreżentata waqt l-udjenza tal-11 ta' Novembru, 2022, ir-rikorrenti ppreżentaw is-segwenti dokumenti: (a) affidavit tar-rikorrent Felix Cuschieri[12]; (b) affidavit tar-rikorrent John Cuschieri[13]; (ċ) affidavit tar-rikorrenti Mary Anna Mallia[14]; (d) affidavit tar-rikorrenti Mary sive Mariella Sammut[15]; u (e) affidavit tar-rikorrent Raymond Cuschieri.[16]

Fl-affidavit tiegħu, ir-rikorrent **Felix Cuschieri** qabel xejn ikkonferma l-kontenut tar-rikors promotur. Stqarr li huwa flimkien mar-rikorrenti l-oħra ħutu, huma proprjetarji tal-fond, u spjega kif missieru Lawrence Cuschieri kien akkwista

[7] *Supra.*
[8] *Supra.*
[9] Dok. E *a fol.* 20.
[10] *Supra.*
[11] *Supra.*
[12] Dok. FC *a fol.* 48.
[13] Dok. JC *a fol.* 50.
[14] Dok. MAM *a fol.* 52.
[15] Dok. MS *a fol.* 54.
[16] Dok. RC *a fol.* 56.

żewġ porzjonijiet diviżi ta' art fejn sussegwentement huwa bena l-fond in kwistjoni. Ir-rikorrent spjega li ommu kienet ġiet nieqsa fil-15 ta' Awwissu, 2010, u missieru fit-30 ta' Novembru, 2017, u b'hekk il-fond kien iddevolva għal fuq l-eredi tagħhom, jiġifieri huwa u ħutu. Ir-rikorrent irrileva li l-intimat Gauci ilu jirrisjedi fil-fond bħala inkwilin sa mill-1967 jew iktar minn ħamsin sena, u dan b'kera ta' €210 fis-sena, liema kera huma ma kienux baqgħu jaċċettaw wara l-1 ta' Lulju, 2021 fuq il-parir tal-avukat tagħhom, u għalhekk il-kera kienet minflok ġiet depożitata fir-Reġistru tal-Qorti mill-inkwilin. Jikkontendi li l-intimat Gauci ilu jokkupa l-fond għal dan iż-żmien kollu, b'kirja li ma setgħetx tiġi tterminata u li baqgħet tiġġedded awtomatikament. Isostni li din il-kera mhijiex skont il-valur tal-fond kif ikkonfermat mill-perit tagħhom fir-rapport esebit mar-rikors promotur. Jgħid li hu u ħutu ma jistgħux jitolbu għal żieda fil-kera sabiex din tirrifletti l-prezzijiet tas-suq tal-kiri, u dan fejn hu u anki l-familja tiegħu qatt ma setgħu jgawdu l-fond. Għalhekk huma kienu ntavolaw il-preżenti proċeduri sabiex jingħataw kumpens għal ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom minħabba s-sitwazzjoni tagħhom, u dan għaliex proprju ma kellhomx triq oħra. Fl-affidavit rispettiv tagħhom, ir-rikorrenti l-oħra xehdu dwar l-istess fatti bl-istess mod.

9. Permezz ta' nota ppreżentata fir-Reġistru tal-Qorti, l-intimat Gauci ppreżenta kopji tal-kotba tal-kera li huwa kellu fil-pussess tiegħu, liema kopji ġew immarkati flimkien Dok. TG1.[17]

10. Permezz ta' nota ppreżentata waqt l-udjenza tal-20 ta' Jannar, 2023, ir-rikorrenti ppreżentaw is-segwenti dokumenti: (a) kopja ta' estratt taċ-ċertifikat tal-mewt ta' Rita Cuschieri[18]; (b) kopja tar-riċerki testamentarji magħmulin fir-

[17] *A fol.* 64 *et seq.*
[18] Dok. I *a fol.* 102.

Reġistru Pubbliku u fil-Qorti Ċivili (Sezzjoni Ġurisdizzjoni Volontarja) fir-rigward ta' Rita Cuschieri[19], (ċ) kopja ta' estratt taċ-ċertifikat tal-mewt ta' Lawrence Cuschieri[20]; (d) kopja tar-riċerki testamentarji magħmulin fir-Reġistru Pubbliku u fil-Qorti Ċivili (Sezzjoni Ġurisdizzjoni Volontarja) fir-rigward ta' Lawrence Cuschieri[21]; (e) kopja tat-testment *unica charta* tal-konjuġi Cuschieri fl-atti tan-Nutar Joseph Agius[22]; (f) kopja tal-atti dikjaratorji rispettivi *causa mortis* magħmulin mir-rikorrenti fir-rigward tal-wirt tal-ġenituri tagħhom[23]; u (ġ) kopja tal-kuntratt ta' akkwist tal-1 ta' Ġunju, 1965 fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona.[24]

11. Permezz ta' nota ppreżentata fid-9 ta' Marzu, 2023, l-intimat Gauci ppreżenta l-affidavit tiegħu mmarkat Dok. TG2.[25] Fl-imsemmi affidavit l-intimat Gauci ddikjara li huwa kien ilu jgħix fil-fond sa mis-6 ta' Lulju, 1967, meta daħal joqgħod hemm b'kera ta' Lm20 kull sitt xhur, u dan skont kif jirriżulta mill-kotba tal-kera. Spjega li huwa kien diġà ippreżenta kopja ta' dawn il-kotba, b'dana li wieħed minnhom huwa ma kienx jaf fejn kien. Irrileva li fis-sena 2009 ir-rikorrenti kienu għollew il-kera xi ftit minħabba li nbidlet il-liġi, filwaqt li huma baqgħu jgħollu bi ftit sabiex b'hekk illum huwa jħallas €105 kull sitt xhur. L-intimat Gauci żied igħid li dan l-aħħar huwa kien qiegħed jiddepożita l-kera taħt l-awtorità tal-Qorti stante li r-rikorrenti ma riedux jaċċettawha. Qal li fil-fond in kwistjoni kienu għexu u għadhom jgħixu hu u l-mara tiegħu, fejn rabbew lil uliedhom li llum telqu mid-dar sabiex jgħixu ħajjithom. Spjega kif il-mara tiegħu tbati minn diversi kundizzjonijiet ta' saħħa, u li huma għandhom spejjeż kbar

[19] Dok. J u K rispettivament *a fol.* 104 u 106.
[20] Dok. L *a fol.* 107.
[21] Dok. M u N rispettivament *a fol.* 108 u 110.
[22] Dok. O *a fol.* 111.
[23] Dok. P u Q rispettivament *a fol.* 115 u 119.
[24] Dok. R *a fol.* 122.
[25] A *fol.* 135.

minħabba dan. L-intimat Gauci rrileva li huwa dejjem kien mar tajjeb mas-sid u dejjem kien għamel dak li kien mistenni mingħandu. Kien ħallas il-kera u ħa ħsieb il-fond bl-aħjar mod li kien jaf u li seta', u skont hu dejjem mexa mal-liġi. Iddikjara li huwa m'għandu l-ebda proprjetà mmobbli u li qatt ma faddal.

12. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Konrad Xuereb** ippreżenta ir-rapport tiegħu[26] fit-23 ta' Diċembru, 2022. Wara li ddikjara li huwa kien aċċeda fil-fond nhar id-19 ta' Diċembru, 2022, spjega li l-imsemmi fond jikkonsisti f'*maisonette* fl-ewwel pjan sovrapost għal *maisonette* oħra fil-pjan terren. Minn hawnhekk għadda sabiex iddeskriva d-diversi kmamar u ambjenti li jagħmlu dan il-fond, u ndika il-*clear height* tal-ewwel sular u tal-kamra fuq il-bejt. Iddeskriva kif inhu mibni, u rrileva li kien hemm partijiet sostanzjali tiegħu fejn l-istruttura kienet mgħottija jew li ma kienx hemm aċċess għaliha, iżda kien qed iqis li dawn jinsabu f'kundizzjoni tajba. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju ndika l-qisien tal-kmamar u tal-ambjenti, u qal li kien jidher li l-fond kien qiegħed jintuża għal skopijiet ta' residenza. Irrileva li ma kienx jidher li dan il-fond huwa soġġett għal drittijiet ta' terzi. Dwar il-*'planning site history'* u l-*'planning policies'*, stqarr li ma kienx jidher li saru applikazzjonijiet mal-Awtorità tal-Ippjanar fuqu, u hawnhekk għamel riferiment għad-dokumenti relattivi annessi mar-rapport tiegħu. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju għadda sabiex spjega l-metodu ta' valutazzjoni li huwa kien addottata, jiġifieri il-metodu komparattiv, fejn ikkunsidra wkoll l-aspetti partikolari tal-fond, u dan filwaqt li għamel riferiment għall-*'Appraisal and Valuation Manual'* ippubblikat mir-*Royal Institute of Chartered Surveyors*, u għad-dokument intestat *'Valuation Standards for Accredited Valuers'* ippubblikat mill-Kamra tal-Periti fl-2012, kif ukoll għad-dokument ieħor intestat *'Consolidated Document on Property Valuation'*

[26] *A fol.* 137 *et seq.*

ippubblikat fl-2017 mill-Awtorità tal-Artijiet. Iddikjara li skont il-fehma tiegħu, il-fond għandu valur preżenti fis-suq, liberu u frank, ta' €380,000, u wara li kkunsidra l-*'Property Price Index'* ippubblikat mill-Bank Ċentrali ta' Malta, huwa seta' jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-fond għal kull ħames snin kif indikat fit-tabella fir-rapport tiegħu.

13. Permezz ta' nota ppreżentata fit-3 ta' Mejju, 2023, ir-rikorrenti ndikaw l-ammont ta' kera li huma kienu rċevew mill-1987 sallum, u ddikjaraw li l-uniċi proċeduri oħra li huma kienu ntavolaw kontra l-intimat Gauci kienu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet **Felix Cuschieri et *vs.* Tarcisio Gauci et** (rikors numru 776/2022).

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

14. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimat Gauci. Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li l-proċedura odjerna hija waħda intempestiva stante li jeżistu rimedji ordinarji li permezz tagħhom ir-rikorrenti setgħu ħadu lura l-pussess tal-fond u/jew jitolbu awment fil-kera. Il-Qorti tgħid li ma tagħraf l-ebda rimedju li jista' jwassal sabiex jiġu ndirizzati l-ilmenti tar-rikorrenti li huma ta' indoli kostituzzjonali, u għalhekk jistgħu jiġu ttrattati biss minn qrati bil-kompetenza relattiva. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni qiegħda tiġi miċħuda. Permezz tat-tieni, it-tielet u r-raba' eċċezzjonijiet tiegħu, l-intimat Gauci jirrileva wkoll li r-rikorrenti naqsu milli jeżawrixxu r-rimedji ordinarji tagħhom qabel ma ntavolaw il-proċeduri odjerni. Jispjega kif ir-rikorrenti kienu ppreżentaw rikors li jġib in-numru 776/2022 quddiem il-Bord fl-ismijiet **Felix Cuschieri et *vs.* Tarcisio Gauci u l-Awtorità tad-Djar**, fejn huma talbu għal reviżjoni tal-kera u sabiex jiġu wkoll riveduti l-kundizzjonijiet tal-kirja.

Jikkontendi li dawn il-proċeduri quddiem il-Bord huma xhieda tal-fatt li l-liġi tipprovdi għal rimedji ordinarji, u għalhekk ir-rikorrenti kienu saħansitra rrikorrew għalihom. Il-Qorti tikkunsidra li kif saħansitra jagħraf l-intimat Gauci stess, il-proċeduri quddiem il-Bord huma limitati għall-kwistjonijiet li jolqtu direttament il-kirja, jiġifieri il-kera li għandha titħallas u l-kundizzjonijiet li din għandha tkun soġġetta għalihom, liema kwistjonijiet tgħid li jaqgħu esklussivament taħt il-kompetenza tal-Bord. Tirrileva li l-proċeduri odjerni huma ta' natura oħra fejn l-ilment huwa dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u għaldaqstant il-kompetenza sabiex jiġi ttrattat dak l-ilment hija riżervata għal din il-Qorti. Tissenjala li f'każijiet bħal dak odjern li jirrigwardaw allegat ksur tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin, ma jista' jkun hemm l-ebda rimedju ordinarju ieħor li jista' jindirizza adegwatament l-ilment tar-rikorrenti. Għaldaqstant il-Qorti tiċħad dawn it-tliet eċċezzjonijiet tal-intimat Gauci.

15. Permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat qiegħed jinsisti li r-rikorrenti għandhom jindikaw liema huma d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 li qegħdin jallegaw li huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Il-Qorti filwaqt li tirrileva li mill-premessi u mit-talbiet imfissra mir-rikorrenti fir-rikors promotur tagħhom joħroġ ċar liema huma d-dispożizzjonijiet tal-liġi li huma allegatament leżivi fil-konfront tagħhom, tirrileva wkoll li huma saħansitra jagħmlu riferiment partikolari għad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 3 tal-Kap. 69, u dawk tal-artikolu 1531 Ċ tal-Kap. 16. Għaldaqstant din it-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat qiegħda tiġi miċħuda.

16. Dwar it-tielet eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, il-Qorti tgħid li din tinstab illum sorvolata bil-preżentata ta' kopja oħra tal-istess att li hija iktar

leġibbli.[27] Għaldaqstant il-Qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni.

17. Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Gauci qiegħed jikkontendi li huwa mhuwiex il-leġittimu kuntradittur, ġaladarba r-rikorrenti qegħdin jattakkaw il-liġijiet viġenti. Il-Qorti tikkondividi l-ħsibijiet tal-intimat Gauci, iżda ma tistax tilqa' it-talba tiegħu u teħilsu mill-osservanza tal-ġudizzju għaliex tikkunsidra li huwa għandu kull interess li jipparteċipa fil-proċeduri odjerni ġaladarba dawn jolqtu t-titolu tal-kera miżmuma minnu, u saħansitra l-kera li huwa jħallas lir-rikorrenti. Għaldaqstant il-Qorti ma ssibx din l-eċċezzjoni tiegħu ġustifikata u tiċħadha, filwaqt li għall-istess raġuni tiċħad is-sitt eċċezzjoni tiegħu.

18. Il-Qorti issa ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet l-oħra sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimat Gauci, dan hekk kif jolqtu l-ilment prinċipali tar-rikorrenti. Kif ġie kkonstatat minn din il-Qorti aktar 'l fuq, ir-rikorrenti qegħdin isostnu li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, dawk tal-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, tal-Att X tal-2009 u dawk tal-liġijiet l-oħra viġenti, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Gauci. B'hekk jikkontendu li qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

19. Fil-każ odjern jirriżulta li l-fond in kwistjoni iddevolva għand ir-rikorrenti mill-wirt tal-ġenituri tagħhom, kif soġġett għall-kirja li kienet saret madwar sitta u ħamsin sena ilu mill-antekawża tagħhom lill-intimat Gauci, liema kirja hija regolata mil-liġi applikabbli qabel l-emendi li ġew fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 1995. Il-Qorti tgħid li hawnhekk l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali għandu jiġi

[27] Dok. R *a fol.* 122.

applikat għall-każ odjern, sabiex b'hekk hija għandha wkoll tikkunsidra l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali fil-konfront tal-antekawża tar-rikorrenti, u dan filwaqt li għandu jittieħed in konsiderazzjoni dak li jiddisponi għalih l-artikolu 7 tal-Kap. 319.

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

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.
>
> Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
>
> Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

21. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem (minn issa 'il quddiem 'il-Qorti Ewropea'), il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. B'hekk il-każ għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dan l-artikolu, iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqis li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[28]

22. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kif emendat minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhux ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta'

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

diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed leġittimu. Dan għaliex il-provvista ta' akkomodazzjoni socjali hija d-dmir tal-Istat, li kif sewwa jirrileva l-intimat Avukat tal-Istat, hawn għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li l-interess pubbliku jintleħaq anki fis-settur tal-akkomodazzjoni soċjali. Madankollu tgħid li din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawnhekk il-Qorti għalhekk tirrileva li kuntrarjament għal dak li jagħti x'jifhem l-intimat Avukat tal-Istat, l-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

23. Fis-sentenza **James and Others v. UK**[29], il-Qorti Ewropea spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

> *"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, "depending upon the circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest … The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".*[30]

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

> *"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see* Amato Gauci, *cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is*

[29] App. 8793/79, 21.02.1986.
[30] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, Victor Gatt et *vs*. Avukat Generali et, 05.07.2011, u Q.Kost. 467/1994, Cutajar noe *vs.* Il-Kummissarju tal-Art et, 30.11.2001.

> *intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see* Immobiliare Saffi v. Italy, *[GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and* Broniowski, *cited above, §151)."*[31]

25. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valur lokatizju annwali ta' €1,096.00 mogħti mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tiegħu applikabbli għas-sena 1987, li hija s-sena rilevanti sabiex jitqiesu t-talbiet tar-rikorrenti fil-każ odjern, u anki l-valur lokatizju annwali ta' €9,299.00 fis-sena 2021 meta daħlu fis-seħħ l-emendi għall-Kap. 69 permezz tal-Att XXIV tal-2021, u meħud in konsiderazzjoni wkoll (a) il-kera baxxa perċepita mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom, minkejja l-awmenti minimi li pprovdew għalihom l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, u li bl-ebda mod raġonevoli ma jista' jingħad li dawn ammeljoraw l-pożizzjoni tas-sid; u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifika għaliex il-każ odjern kien jimmerita l-indħil tal-Istat kif allegat fis-sitt paragrafu tar-risposta tiegħu, saħansitra fi sfond fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet ferm miż-żmien li fih saret il-liġi in kwistjoni, il-Qorti tqis li jirriżulta bl-aktar mod evidenti li ma kien hemm l-ebda bilanċ bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u l-antekawża tagħhom. Tikkonsidra li għalkemm jista' jirriżulta li l-inkwilin mhuwiex f'qagħda finanzjarja li jwettaq l-obbligi tiegħu tal-ħlas skont il-valuri lokatizji mogħtija fir-rapport peritali, tgħid li fil-każ

---

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

odjern l-Istat tefa' il-piż tal-akkomodazzjoni soċjali għal kollox fuq spallejn is-sid mingħajr l-ebda ġustifikazzjoni għal dan. Tqis wkoll li r-rikorrenti għadhom sallum fi stat ta' inċertezza dwar meta ser jieħdu lura l-pussess tal-fond proprjetà tagħhom. Fis-sentenza **Cassar v. Malta**[32], il-Qorti Ewropea qalet li *"it is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property".* Il-Qorti għalhekk tagħraf li d-drittijiet tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħhom ġew limitati sew permezz tal-liġijiet tal-kera. Kif irrilevat din il-Qorti hawn fuq, ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni fil-każ odjern għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin ta' dawn id-drittijiet. Tasal biex saħansitra tgħid li ma tista' tikkonstata l-ebda għan leġittimu għal tali ndħil fil-każ odjern. Il-Qorti għalhekk qegħda tagħraf sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom ġew kostretti li jġorru waħedhom mingħajr l-ebda għajnuna tal-Istat, piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll huma ġarrbu ksur tal-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom. F'dan il-kuntest il-Qorti tgħid li jirriżulta biċ-ċar li l-antekawża tar-rikorrenti ma setgħux jaħarbu l-effetti tal-liġijiet tal-kera ġaladarba huma kienu għażlu li l-fond għandu jservi bħala sors ta' introjtu għalihom. Barra minn hekk huma ma setgħux basru li s-suq lokatizju maż-żmien kien ser jara valuri daqstant qawwija, li saħansitra dak li kellu jitħallas f'sena mill-inkwilin ma kienx ser ikun biżżejjed fis-suq ħieles għall-kera ta' xahar.

26. F'dan l-istadju l-Qorti tirrileva li jkun utli u xieraq li jsir riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ewropea fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Ghigo v. Malta**[33], fejn ingħad illi:

> *"67. As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in*

[32] App. 50570/13, 30 .01.2018.
[33] 26.09.2006.

regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, Mellacher and Others, cited above, §45).

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

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

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

"61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful

effect, given the limitations imposed by the law (see, mutatis mutandis*, 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)."*[34]

28. L-intimat Avukat tal-Istat permezz tas-seba' eċċezzjoni tiegħu, jeċċepixxi wkoll li llum wara li daħal fis-seħħ l-artikolu 4A tal-Kap. 69 permezz tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi awmentata għal dak l-ammont li ma jaqbiżx it-2% fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond bil-possibilità ta' reviżjoni kull sitt snin, u anki li jiġu mposti kundizzjonijiet ġodda fuq l-inkwilin. Il-Qorti tagħraf li r-rikorrenti llum bl-applikazzjoni tal-emendi introdotti għall-Kap. 69, senjatament bl-introduzzjoni tal-artikolu 4A, liema emendi saru permezz tal-Att XXIV tal-2021, għandhom il-jedd li jressqu talba appożita quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera fejn jistgħu jitolbu li l-kera tiżdied għal dak l-ammont li ma jkunx aktar mit-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jsir ir-rikors, u sabiex jiġu stabbiliti wkoll kundizzjonijiet ġodda tal-kera. Jekk imbagħad l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li għandu jitwettaq mill-Bord, is-sidien għandhom id-dritt li jieħdu lura l-fond wara sentejn, fejn fil-frattemp il-kera pagabbli għandha tiġi stabbilita mill-imsemmi Bord. Il-Qorti tikkunsidra li l-emendi li taw lok għal bidla fil-pożizzjoni tas-sid, ġew fis-seħħ fit-28 ta' Mejju, 2021. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw mill-fatt li wara din id-data, huma ma kellhom l-ebda rimedju effettiv kif mitlub mill-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni mingħajr id-debita prova. Tqis li l-leġislatur fid-dawl tal-ksur tad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tat-tgawdija tal-proprjetà kif misjub u ddikjarat mill-Qrati kostituzzjonali u anki

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

mill-Qorti Ewropea fil-bosta sentenzi tagħhom, għaraf li tassew hemm il-ħtieġa impellenti li tiġi ndirizzata s-sitwazzjoni hekk iddikjarata żbilanċjata, sabiex filwaqt li l-inkwilin ma jitlifx id-dritt tiegħu li jkompli jgħix fil-fond fejn ikun għadda ħajtu, is-sid jingħata d-dritt li jirċievi kumpens aktar ġust jekk l-inkwilin ikun jistħoqqlu li jkompli jgħix fil-fond skont it-test tal-mezzi li għandu jitwettaq mill-Bord. Għalhekk fejn is-sid jonqos li jipprevalixxi ruħhu mid-dritt li tah il-leġislatur, u b'hekk ukoll ikun eżawrixxa r-rimedju li tagħtih il-liġi ordinarja, ma jistax jersaq quddiem din il-Qorti u jikkonvinċiha li hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà wara d-data rilevanti. Għaldaqstant il-Qorti ma tistax tilqa' t-talba tar-rikorrenti għal dikjarazzjoni li l-intimat Gauci ma jistax jibqa' jistrieħ fuq il-protezzjoni li joffri l-Kap. 69 fejn din tolqot il-kirja tal-fond. Iżda l-Qorti tgħid li kif sewwa josserva l-istess intimat Avukat tal-Istat, huwa biss wara li daħlu fis-seħħ l-emendi in kwistjoni li r-rikorrenti setgħu pprevalixxu ruħhom mid-drittijiet tagħhom taħt l-istess emendi, u għalhekk sad-data li ġie fis-seħħ l-imsemmi Att XXIV tal-2021, jiġifieri fit-28 ta' Mejju, 2021, il-pożizzjoni tagħhom kienet dik kif ikkristallizzata permezz tal-Kap 69 u tal-Att X tal-2009.[35] Għaldaqstant il-Qorti tqis li għandha tilqa' l- eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat kif imfissra fis-sebgħa paragrafu tar-risposta tiegħu u anki it-tmien u d-disa' eċċezzjoni tal-intimat Gauci.

29. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, il-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ġew leżi fis-snin qabel id-data rilevanti. Hawnhekk iżżid tgħid li huwa għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, u dan filwaqt li tagħraf li sempliċi

[35] Ara App.30806/19, Baldacchino and Falzon v. Malta, 14.10.21.

dikjarazzjoni ta' ksur ma tistax tkun rimedju suffiċjenti fejn il-leżjoni pperdurat għal diversi snin.

30. F'sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[36], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

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

31. Fis-sentenza fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[37], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, ingħad illi:

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

32. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[38] il-Qorti Kostituzzjonali rritjeniet illi:

[36] 29.04.2016.
[37] 27.06.2019.
[38] 30.09.2016.

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

33. Għalhekk il-Qorti qiegħda tieħu in konsiderazzjoni (a) li l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħu jipperċepixxu li kieku l-fond kien mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ, kien ikun ferm akbar mill-ammont ta' kera attwalment ipperċepita u li tirriżulta fl-ammont ta' madwar €4,383[39], tant huwa hekk li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-kiri bejn l-1 ta' Mejju, 1987 u l-28 ta' Mejju, 2021, id-dħul li kienu jirċievu r-rikorrenti kien ikun komplessivament ta' madwar €168,110[40]; (b) li l-valur tiegħu kif sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu, kif evidenti mill-atti ta' dikjarazzjoni *causa mortis*. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet, u għaldaqstant tikkonsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat. Il-Qorti tagħraf li l-intimat Gauci m'għandux jinżamm responsabbli bl-ebda mod għal dan għaliex il-Qorti tagħraf li l-leżjoni ma seħħitx riżultat ta' xi għemil tiegħu, iżda riżultat tal-promulgazzjoni ta' liġijiet li rażżnu sostanzjalment id-drittijiet tas-sidien ta' proprjetajiet mikrija b'mod li maż-żmien ma baqax ġustifikat. Għalhekk hija qiegħda tilqa' l-ħames eċċezzjoni tiegħu.

34. Kif diġà kellha l-opportunità li tteni din il-Qorti, id-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna, tenut kont tal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi. Għar-rigward

[39] Ara nota tar-rikorrenti *a fol.* 181 li l-kontenut tagħha ma ġiex ikkontestat.

[40] 01.05.87-31.12.87: €1,096/12x8=€731; 1988-1991: €1,096x4=€4384; 1992-1996: €1,797x5=€8,985; 1997-2001: €3,210x5=€16,050; 2002-2006: €4,299x5=€21,495; 2007-2011: €6,778x5=€33,890; 2012-2016: €6,441x5=€32,205; 2017-2020: €9,299x4=€4,6495; 01.01.21-28.05.21: €9,299/12x5=€3,875. B'kollox: €168,110.

tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu.

35. Fil-każ odjern, għajr għall-fatt li kien hemm telf sostanzjali fil-kera li setgħet ġiet ipperċepita, ma jirriżultawx danni pekunjarji oħra li jistgħu jiġu faċilment komputati. Iżda hawnhekk din il-Qorti għandha tgħid li fil-likwidazzjoni tal-imsemmija danni, hija qiegħda tieħu wkoll in konsiderazzjoni (a) li m'hemm l-ebda ċertezza li s-sidien kien ser jirnexxielhom iżommu l-fond mikri lil terzi f'kull ħin, u dan skont il-valuri stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju; (b) it-taxxa li setgħet kienet dovuta minn żmien għal żmien fuq il-kera stmata; u (ċ) il-kera li r-rikorrenti rċevew matul iż-żmien sa mill-1987 mingħand l-inkwilini. Imbagħad il-Qorti tqis li għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, stante li l-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti, u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordinat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

36. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' erbgħa u ħamsin elf ħames mija sitta u sebgħin Euro (€54,576)[41] u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' sitt elf Euro (€6,000.00), għandhom ikunu kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti solidalment, u l-imghax għandu jiddekorri mid-data ta' din is-sentenza li permezz tagħha ġew likwidati.

[41] €168,110-€4,383=€163,727/3=€54,576.

Decide

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

1) **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tielet eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt li tilqa' is-seba', it-tmien, id-disa', is-sbatax u limitatament is-sitta u għoxrin eċċezzjoni tiegħu, filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**

2) **Tilqa' l-ħames, it-tmien u d-disa' eċċezzjoni tal-intimat Gauci, filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu.**

3) **Tilqa' it-talbiet kollha tar-rikorrenti għajr fejn dawn qegħdin jitolbu sabiex il-Qorti tiddikjara li l-intimat Gauci ma jistax ikompli jibqa' jistrieħ fuq il-protezzjoni li jagħtih il-Kap. 69 fir-rigward tal-fond kif mikri lilu, u tiddikjara li (i) l-intimat Gauci qiegħed iżomm il-fond b'kirja taħt il-Kap. 69 u bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16; (ii) li fil-konfront tal-imsemmija rikorrenti l-fatti suesposti u t-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, tal-Att X tal-2009 u tal-artikolu 1531C tal-Kap. 16 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita tal-fond lill-intimat Gauci bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti fl-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni; u (iii) l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni sofferti minnhom bħala riżultat tat-tħaddim tal-imsemmija dispożizzjonijiet li ma tawx lok għal bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini fejn il-kera pagabbli skont l-istess dispożizzjonijiet ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-fond; u dan filwaqt li tillikwida l-kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mill-imsemmija rikorrenti fis-somma komplessiva ta' sittin elf ħames**

mija sitta u sebgħin Euro (€60,576.00), liema somma għandha titħallas mill-intimat Avukat tal-Istat b'mod solidali lir-rikorrenti, bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament;

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

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

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur