QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

Onor. Imħallef Dr. Giovanni M Grixti LL.M., LL.D.

Rikors Nru: 629/21 GG

Mary Grace Falzon nee Dalli (K.I 188855M)
Salvina Vella nee Dalli (K.I 625563M)
Emanuel Dalli (K.I 2667M)
Mary Rose Micallef nee Dalli (K.I 501256M)

vs.

L-Avukat tal-Istat

u

Carmen Spiteri (K.I 114639M)

Illum 9 ta' Novembru, 2023

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors ta' Mary Grace Falzon nee Dalli et,** ippreżentat quddiem din il-Qorti fl-1 ta' Ottubru 2021, li bih jallegaw ksur ta' dritt kostituzzjonali u konvenzjonali fit-thaddim tal-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta bis-segwenti premessi u tabiet:

1. Illi l-esponenti wirtu l-fond numru 3 fi Sqaq numru 2 gewwa Triq Santa Katerina, Gudja minghand missierhom Albert Dalli bin Giuseppe u Grazia nee Spiteri imwieled Gudja u li miet fid-9 ta' Gunju 2004 kif jidher mill-anness certifikat tal-mewt.- Dok A

2. Illi missier l-esponenti kien halla testment unica charta datat 16 ta' Mejju 1991fl-atti tan-Nutar Gerald Spiteri Maempel

(Dok B) fejn fih kien halla a favur ta' l-esponenti d-dar bl-arja taghha numru 3 fi Sqaq numru 2 fi Triq Santa Katerina, Gudja u dan kien gie dikjarat fil-causa mortis datata 7 ta' Dicembru 2004 fl-atti ta' l-istess nutar Gerald Spiteri Mamepel kif muri fl-anness dokument- Dok C.

3. Illi l-fond devolut fuq l-esponenti kif spjegat iktar il-fuq kien mikri lill-kunjati ta' l-intimata u meta binhom Francis Spiteri izzewweg huwa baqa jghix mal-genituri tieghu u ma martu Carmen Spiteri li illum hija s-superstita li tokkupa dan il-fond.

4. Illi minhabba illi l-fond kien mikri lill-genituri ta' Francis Spiteri illum mejjet, Carmen Spiteri li hija l-armla tieghu baqghet tgawdi dan il-fond b'kirja u ghaldaqstant l-esponenti ma setghu qatt ikollom l-opportunita jew possibilta li jgawdu l-fond imsemmi stante illi meta ddivjena fuqom kien okkupat mill-intimata.

5. Illi l-fond imsemmi kien mikri lill-konvenuta Spiteri bir-rata ta' Eur 203.00 fis-sena u cioe Eur 16.91 fix-xahar.

6. Illi dan il-valur mizeru baqa jithallas tul dawn is-snin kollha minkejja li l-valur propja ta' tali lokazzjoni hija ferm oghla minn dak stabbilit bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta liema dispozizzjonijiet huma marbuta mal-kera li l-fond seta f'xi zmien igib fl-4 t' Awwissu 1914, li sussegwentament gew emendati bl-Att X tal-2009. Din hija fiha nnifisha ingustizzja u tilledi d-drittijiet fundamentali taghhha bhala sid.

7. Illi l-fond imsemmi ghandu l-kirja ta' Eur 203.00 bis-sahha ta' l-emendi ta' l-Att X tal-2009 ai termini ta' l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, liema ammont jista jizdied biss kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun qed jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII ta' l-Ordinanza li Tnehhi l-Kontrolli tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022.

8. Illi din il-kirja ghaldaqstant tirrisali ghall-ghexirien ta' snin fejn l-intimata Spiteri ghadha qed thallas l-ammont ta' Eur 203.00 kirja u dan wara li sas-sena 2010 kienet thallas biss Eur 35.00 fis-sena.

9. Illi l-fond de quo propjeta tar-rikorrenti mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-Dokument Dok.D hawn anness, u

ma kien suggett ghar-rekwizizzjoni u 'fair rent' a tenur tar-'Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance 1944' u cioe ta' l-Ordinanza XVI tal-1944 li flimkien mal-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta li jistabilixxu 'fair rent' a tenur ta' l-Artikolu 3 u 4 ta' l-istess Kap.69 liema 'fair rent' ma seta' qatt jeccedi dak li hemm stipulat fl-artikolu 4 ta' l-istess Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta ossia kumpens ta' kera kif stabbilit bil-ligi jekk il-fond kien inkera f'kull zmien qabel l-4 t' Awwissu 1914.

10. Illi kien jezisti zbilanc kbir bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk ta' l-intimata qua inkwilin minghajr tama reali u/jew ezitu ghal zmien twil u ghalhekk dan jikkostitiwixxi vjolazzjoni tad-drittijiet umani tar-rikorrenti.

11. Illi ghalhekk din il-kirja kienet forzuza fuq ir-rikorrenti u mhux volontarja stante illi kieku dan il-fond inkera b'kera tas-suq ghexirien ta' snin ilu, partikolarment f'din il-lokalita li llum hija vvalutata ferm iktar, il-Bord li Jirregola l-Kera kien inaqqas il-kirja ghal dak li l-fond kien jinkera f'kull zmien qabel l-4 t'Awwissu 1914 abbazi tal-ligijiet fuq indikati u kienet tkun soggetta ghar-rekwizizjoni li fis-snin sebghin u tmenin kien johorgu bil-hafna.

12. Illi l-fond imsemmi bl-emendi ta' l-Att X tat-2009 illum ghandu kera ta' Eur 203.00 fis-sena ai termini ta' l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ai termini ta' l-istess ligi, r-rata tal-kera ghandha tizdied kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII ta' l-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022.

13. Illi bil-ligi kif kienet fis-sehh sas-sena 2020 r-rikorrenti ma kellomx rimedju effettiv hekk kif ma setghux izidu l-kera b'mod gust u ma tistatx tgholli l-kera skond il-valur tas-suq fejn l-anqas l-applikazzjoni ta' l-artiklu 1531C tal-Kapitlu 16 tal-Ligijiet ta' Malta li tikkontendi zidiet ma tkopri u/jew tersaq lejn kirja gusta u fejn ghalhekk jezisti zbilanc, liema zbilanc qieghed jaffettwa b'mod negattiv, anke ghal tul ta' zmien id-drittijiet ta' l-attrici.

14. Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilin bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u ta' l-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonailta bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk ta' l-inkwilina stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma

bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u ta' l-Artikolu (14) tal-Konvenzjoni u l-antekawza tar-rikorrenti ma kellhom l-ebda alternattiva biex tiehu hsieb hwejjgu u biex jevita r-rekwizizzjoni.

15. Illi l-lokazzjoni tal-fond b'kera baxxa kienet l-unika ghazla li l-antekawza tar-rikorrenti kellu sabiex izomm l-propjeta.

16. Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat ta' incertezza tal-possibilta tat-tehid lura tal-propjeta, in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell ta' l-ghixien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti ghal tul ta' zmien twil.

17. Illi dan kollu gia gie determinat fil-kawzi <u>Amato Gauci Vs Malta</u> no. 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 <u>u Lindheim and others Vs Norway</u> nru.13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u <u>Zammit and Attard Cassar</u> Vs Malta applikazzjoni nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015.

18. Illi jsewgi li r-rikorrenti sofrew minn nuqqas ta' 'fair balance' bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz b'Beyler vs Italy nru. 33201/96, J.A.Pye (Oxford) Ltd and J.A.Pye (Oxford Land Ltd vs the United Kingdom nru 44302/02 u ghalhekk il-principju ta' proporzjonalita kif gie deciz f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru.41696/07 tal-21 ta' Dicembru 2010.

19. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-propjeta taghhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja ta' l-inwkilin u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nniffsu bhala inkwilin meta mhux jikkostitiwixxi kontroll ta' l-uzu tal-Konvenzjoni Ewropea (vide <u>Hutten-Czapska vs Poland</u> nru. 35014/97, <u>Bitto and Others vs Slovakia</u>, nru 30255/09).

20. Illi in oltre il-ligi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531 C tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-

Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 ghal kirjiet li dahlu fis-sehh wara l-1 ta' Gunju 1995.

21. Illi din hija wkoll diskirminatorja sia ai termini ta' l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

22. Illi l-valur lokatizzju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandha tircievi b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet ta' l-Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXItal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 mhux biss ikkawzaw diskriminazzjoni bejn ulied il-wild u ohrajn kif stipulat fl-artikolu 1531F tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta imma wkoll jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti that l-Artikolu tal-Kostituzzjonali kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-artikolu 1 u 14 tal-Protokol Numru 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs Malta, deciza fil-15 ta' Settembru 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

23. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga kellha okkazzjoni tikkumenta f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li individwu jig imcahhad mill-uzu liberu tal-propjeta ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera baxx, jammonta ghal ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza "Ghigo vs Malta" deciza fis-26 ta' Settembru 2006, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-propjeta tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin Ewro (Eur 55) fis-sena bhala kera.

24. Illi fis-sentenza "Fleri Soler et vs Malta" moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabiet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif gara wkoll fil-kawza ta' "Franco Buttigieg & Others Vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-

Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 u "Albert Cassar Vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.

25. Illi fil-kawzi citata "Fleri Soler & Camilleri Vs Malta" l-Qorti sostniet illi "*Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a "legitimate aim" in the "general interest" but there must also be a 'reasonable relation of proportionality' between the means employed and the aim sought to be realized by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights.*"

26. Illi b'sentenza deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Generali et, fit-8 ta' Mejju 2019, dina l-Onorabbli Qorti ddecidiet illi l-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi ta' l-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nzammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jircievu l-kera gusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Generali gie kkundannat jhallas danni ta' Eur 20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjez tal-kawza.

27. Illi fid-dawl tad-decizjonijiet imsemmija, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, certament li ma hemm l-ebda dubju li din l-Onorabbli Qorti ghandha tiddeciedi l-kawza odjerna billi ssib illi r-rikorrenti nkisrilha d-dritt fundamentali taghha kif stabbilit fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi jghid[u] l-intimata[i] ghaliex m'ghandiex [din il-Qorti]:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Artikoli 3 u 4 tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta u ta' l-Att X tal-2009 kif ukoll ta' l-Ordinanza XVI tal-1944 u bl-

operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat fil-fond Numru 3, Sqaq numru 2 fi Triq Santa Katerina, Gudja waqt li qed jigu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti bl-Artikoli 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u ta' l-Artikolu 14 ta' l-istess Konvenzjoni u ghar-ragunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandom jinghataw r-rimedji kollha li dina l-Onorabbli Qorti jidhirlha xierqa fis-sitwazzjoni inkluz l-izgumbrament ta' l-intimata mill-fond de quo;

2. Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat ta' l-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijet tal-kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Ordinanza XVI tal-1944 u ta' l-Att X tal-2009 talli ma giex kreat bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilina stante illi ma jirriflettux is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-propjeta in kwistjoni wkoll ai termini tal-ligi;

3. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-ligi;

4. Tikkundanna lill-intimat Avukat ta' l-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi;

Bl-ispejjez, u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni.

Rat ir-**Risposta tal-Avukat tal-Istat,** ippreżentata quddiem din il-Qorti fis-26 ta' Ottubru 2021, li permezz taghha eccepixxa:

1. ILLI, in suċċint, il-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens li t-tħaddim tal-ligijiet tal-kera, partikolarment l-artikoli 3 u 4 fil-Kap 69 tal-Ligijiet ta` Malta u l-Att X tal-2009, qiegħed jilledi d-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-Artikoli 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea (l-ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta)

2. ILLI, preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova sodisfaċenti tat-titolu tagħhom għall-proprjetà mertu ta'

din il-kawża sabiex juru li huma s-sidien tal-fond in kwistjoni kif qed jallegaw fir-rikors promutur. F'dan ir-rigward għandhom jindikaw id-data preċiża ta' meta saru sidien għaliex l-ilment kostituzzjonali u, jew konvenzjonali tagħhom jista' jiġi kkunsidrat biss mid-data ta' meta r-rikorrenti saru proprjetarji tal-fond in kwistjoni;

3. ILLI, preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova sodisfaċenti tal-kirja illi qed jilmentaw minnha u li tali kirja hija soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-liġi illi qed jilmentaw minnhom;

4. ILLI, preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-allegazzjoni ta' ksur tal-Artikolu 34 tal-Kostituzzjoni ta' Malta hija assolutament insostenibbli. Għall-inqas minn qari tar-rikors promotur, ma hemm assolutament xejn illi jista' jindika illi xi wieħed jew aktar mir-rikorrenti soffrew vjolazzjoni tad-dritt fondamentali tagħhom illi ma jiġux arrestati jew detenuti arbitrarjament. Għalhekk, tali artikolu huwa inapplikabbli għal din il-vertenza u t-talba sabiex din l-Onorabbli Qorti issib ksur tal-istess għandha tiġi miċħuda;

5. ILLI, mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

Allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta

6. ILLI, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa mibni fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, tali ilment huwa nsostenibbli stante li, skond l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, '*Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data*'. F'dan il-każ, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta daħal fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931;

7. ILLI, mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa inapplikabbli stante li f'dan il-każ l-Istat ma kiseb jew ħa l-ebda pussess ta' xi ġid li huwa tar-rikorrent, imma sempliċiment ikkontrolla l-użu tal-proprjetà;

Allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

8. ILLI, peress li r-rikorrenti qed jinvokaw il-protezzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont it-tieni paragrafu tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki 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 ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;

9. ILLI, il-liġijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

10. ILLI l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' *social housing*, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

11. ILLI, f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' *social housing*. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċjoe li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta*** rrikonoxxiet 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 <u>significant reductions in the amount of rent chargeable</u>.*" Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et*** tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: "*Huwa pacifiku li fejn tidhol il-materja ta' akkomodazzjoni socjali l-istati membri ghandhom margini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm*

il-mizuri jkunu legittimi, l-ghan socjali ghandu jwassal ghal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq hieles.";

12. ILLI, ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;

13. ILLI jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-artikoli tal-Kap. 69 jew ta' xi liġi oħra; jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;

14. ILLI, xieraq jiġi sottolineat li dan l-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti u l-inkwilini, jew l-antekawża tagħhom, u ħadd ma mpona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera bil-fors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (vide **<u>Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et</u>**, deċiż nhar it-13 ta' April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti setgħu jagħżlu dak iż-żmien, bħal ibigħu l-fond jew jikru l-fond bħala fond kummerċjali;

15. ILLI, permezz tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tas-sena 2021, illum il-ġurnata, is-sidien għandhom rimedju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, abbażi tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69, li permezz tiegħu jistgħu jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilin jew żieda fil-kera sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank tal-proprjetà fis-suq miftuħ. Għalhekk, *dato ma non concesso* li kien hemm xi nuqqas ta' proporzjonalità preċedentement, tali nuqqas ta' proporzjonalità huwa illum irrimedjat permezz tal-istess emendi, tenut kont tal-fatt li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;

Allegat ksur tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

16. ILLI kif ġie deċiż f`kawżi oħra ta` din ix-xorta, ma hemm l-ebda ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Inoltre, fir-rigward ta` dawn l-artikoli, ir-rikorrenti ma ssodisfawx element importanti sabiex tiskatta l-applikabbilità ta' tali provvedimenti. Fil-każ tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, għandu jiġi muri li l-liġi in kwistjoni hija diskriminatorja għaliex titratta lir-rikorrenti differenti minħabba razza, post ta' oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identita' tal-ġeneru. Fil-każ tal-Artikolu 14, ir-rikorrenti għandhom juru li qed jigu ddiskriminati fit-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni minħabba s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma` minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor. Fil-każ in dizamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta` status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikoli msemmija;

17. ILLI, minghajr pregudizzju ghas-suespost, sabiex ir-rikorrenti jkunu jistghu jallegaw li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom ai termini tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, iridu jippruvaw ukoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta` '*like with like*' u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;

18. ILLI, l-esponent jinnota wkoll illi, fil-premessi tar-rikors promotur, ir-rikorrenti jallegaw vjolazzjoni ta' diversi artikoli kostituzzjonali u konvenzjonali oħra, u dan mingħajr ma għamlu talba speċifika sabiex din l-Onorabbli Qorti tiddikjara ksur tal-istess. Nonostante dan, u għall-finijiet u effetti kollha, l-esponent jgħid mingħajr tlaqlieq illi dawk l-allegazzjonijiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ma għandha tinstab ebda ksur ta' dawk l-Artikoli;

Ghaldaqstant, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-

bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-**Risposta tal-intimata Carmen Spiteri** ippreżentata quddiem din il-Qorti fit-2 ta' Novembru, 2021 li biha eccepiet li l-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u konsegwentament it-talbiet għandhom jiġu miċħuda u dan għar-raġunijiet segwenti:

1. In linea preliminari, l-esponenti Spiteri tissottometti illi hija m'hijiex leġittima kontradittriċi u dan stante illi hija ma tistax tirrispondi u tagħmel tajjeb għall-allegat ksur ta' xi dritt jew liberta' fundamentali tar-rikorrenti, iżda huwa l-Istat Malti li jista' jirrimedja l-pożizzjoni tar-rikorrenti kemm-il darba jirriżulta leżjoni ta' xi dritt fundamentali tagħhom. Għalhekk din l-Onorabbli Qorti għandha teħles lill-intimata mill-osservana tal-gudizzju;

2. Illi l-intimata Spiteri qegħda tirresjedi fil-fond mertu ta' din l-kawza in linea mal-liġi tal-kera. L-użu tal-fond fil-Gudja mill-intimat huwa kontemplat f'Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tali użu m'huwiex wieħed abbużiv u ma jiksirx l-ebda disposizzjoni oħra tal-liġi jew drittijiet fondamentali tal-bniedem;

3. Illi m'huwiex minnu li l-liġi kif inhi trendija impossibli sabiex ir-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-propjeta' tagħhom. L-emendi tas-sena elfejn u disa tal-Kodici Ċivili, jikkontemplaw proċess kif u meta r-rikorrenti jistgħu jerġgħu jieħdu pussess tal-fond mertu tal-kawża;

4. Illi il-fond kien primarjament mikri lill-kunjati tal-intimata. Meta binhom Francis Spiteri żżewweġ lill-intimata Carmen Spiteri dawn baqgħu jgħixu f'dan il-fond flimkien mall-ġenituri tiegħu. Wara l-mewt tal-ġenituri tiegħu Francis Spiteri u martu Carmen Spiteri baqgħu jgħixu f'dan il-fond. Mal-mewt ta' Francis Spiteri fl-2007, l-intimata baqgħet toqgħod fil-fond de quo. Mill-2007 lil hawn is-sidien tal-fond irrikonoxxew l-intimata bħala inkwilin tal-fond fid-dawl tal-fatt li dejjem aċċettaw il-kirja mingħandha, ħlief għal din l-ahhar kirja. Għal erbatax–il sena r-rikorrenti għażlu li ma jieħdu l-ebda azzjoni fil-konfront tal-inkwilin;

5. Illi r-rikorrenti jallegaw illi l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Ordinanza XVI tal-1944 u tal-Att X tal-2009 qed jivvjolaw d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċit bl-Artikoli 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol u Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;

6. Illi f'dan ir-rigward, l-intimata Spiteri tinvoka il-prinċipju tas-sentenza fl-ismijiet **Anthony Aquilina vs Avukat Ġenerali** (rikors nru. 49/2005) fejn il-Qorti kienet sostniet illi *"biex ikun hemm teħid sforzuz persuna trid **tiġi żvestita minn kull dritt** li għandha fuq l-istess proprjeta."* Fil-każ tar-rikorrenti ukoll, l-fond in kwistjoni kien u għadu proprjeta` tar-rikorrenti u li huma jistu jaljenaw jew jittrasferixxu l-fond lil terzi kif ukoll eventwalment jieħdu lura l-propjeta';

7. Illi bla ħsara għall-premess jingħad li l-ilment tar-rikorrenti ma jistax jiġi kopert mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u dan għaliex Kapitoli 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta bħala liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 jinsabu mħarsa permezz tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni li jipprovdi li l- *"Ebda ħaġa fl-Artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is- subartikolu) ..."*

8. Illi jekk ir-rikorrenti qedgħin jilmentaw li qed jiġu preġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat billi jitwarbu tal-Artikoli tal-Kap.69 jew tal-Att X tal-2009 bil-konsegwenza li tiġi żgumbrata l-esponenti mill-fond;

9. Illi f'każ li dina l-Onorabbli Qorti tilqa t-talbiet u ssib li kien hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, l-intimata titlob li ma tiġix żgumbrata mill-fond u ma tinstabx responsabbli tad-danni fil-konfront tar-rikorrenti peress hija qedgha tgħix fil-propjeta' fuq bażi legali li toħroġ mill-liġi;

10. Illi f'każ li dina l-Onorabbli Qorti tilqa t-talbiet u ssib li kien hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, l-intimata titlob li ma tinstabx responsabbli għall-ispejjeż tar-rikorrenti peress hija qedgħa tgħix fil-propjeta' fuq bażi legali li toħrog mill-liġi;

11. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dokumenti pprezentati.

Rat ir-Relazzjoni tal-Perit Tekniku mqabbda mill-Qorti, l-AIC Marie Louise Caruana Galea[1].

Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub ipprezentati mill-partijiet;

Rat l-atti kollha;

Ikkunsidrat li:

1. Dan huwa ilment dwar ksur tad-drittijiet funamentali li r-rikorrenti qed iressqu kontra l-Avukat tal-Istat kif ukoll kontra Carmen Spiteri li hija l-inkwilina taghhom, minhabba fl-obbligu li kellhom, skond l-**art. 3 u 4** tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta), u skond il-ligijiet l-ohra rilevanti, li jgeddu l-kirja tal-fond residenzjali 3, Sqaq numru 2, Triq Santa Katerina, Gudja, favur l-intimata Carmen Spiteri u l-awturi taghha, bl-istess kera u kundizzjonijiet, wara l-gheluq taz-zmien tal-kiri miftiehem. Ir-rikorrenti jilmentaw li sofrew ksur tad-drittijiet fundamenali taghhom protetti bl-**art. 34, 37 u 45** tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u bl-**Artikolu 14**, u bl-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** kif stipulat fl-Ewwel Skeda tal-Att dwar il-Kovenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) bl-obbligu legali mpost fuqhom li jibqghu jgeddu l-kirja, bil-kera kif miftiehem originarjament, ghal zmien indefinit, wara l-gheluq taz-zmien tal-kiri miftiehem.

2. Mill-provi mressqa jirrizulta li r-rikorrenti wirtu dan il-fond flimkien bejniethom minghand missierhom Albert Dalli[2], li miet fid-9 ta' Gunju 2004, in forza tal-ahhar testment tieghu pubblikat fl-atti

[1] Fol. 45 sa 67
[2] Ara certifikat tal-mewt, fol. 6

tan-Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel tas-16 ta' Mejju 1991[3]. Id-dikjarazzjoni ta' trasmissjoni *causa mortis*[4], u l-hlas tal-boll, saru permezz ta' kuntratt pubblikat mill-istess Nutar fis-7 ta' Dicembru 2004.

3. Ir-rikorrenti Mary Grace Falzon ikkonfermat dan kollu fl-affidavit taghha kif ukoll li missierha, min-naha tieghu, kien wiret dan il-fond minghand missieru, li kien krieh ghall-habta tas-snin tletin jew erbghin lill-kunjati tal-intimata Carmen Spiteri. Sussegwentement, meta iben l-inkwilini, Francis Spiteri, izzewweg lill-intimata, dahal jghix f'dan il-fond bil-familja tieghu, u ara l-mewt tieghu kompliet il-kirja l-armla tieghu, intimata f'dan il-procediment. Ir-rikorrenti tghid li hi u hutha qatt ma kellhom mod kif igawdu dan il-fond, ghaliex baqghet tgawdih l-intimata b'titolu ta' kiri. Originarjament, il-kera kien ta' sitt liri Maltin (LM6) fis-sena, li matul iz-zmien zdiedet ghal LM15 fis-sena, u bid-dhul fis-sehh tal-Att X tal-2009 gholiet ghal <u>€210</u> fis-sena.

4. L-istess verzjoni tal-fatti tinsab korroborata mill-ko rikorrenti Mary Rose Micallef fl-affidvit taghha.[5]

5. L-intimata Carmen Spiteri xehedet ukoll bil-procedura tal-affidavit [6] u ddikjarat li dahlet toqghod fil-fond mertu tal-kawza hekk kif izzewget lil Francis Spiteri. Qabilhom, f'dan il-fond, kienu jghixu l-genituri ta' zewgha, li kienu ilhom hemm minn qabel is-snin hamsin. Wara li mietu l-genituri ta' zewgha, u wara li miet zewgha wkoll, baqghet tghix wahedha f'dan il-fond, u thallas kera ta' €210 kull sena lir-rikorrenti. Hija ddikjarat li, kemm meta kienu ghadhom hajjin il-kunjati taghha, u anke wara, meta kien ghadu haj zewgha, dejjem hadu hsieb il-fond, u ghamlu fih ix-xoghlijeit kollha mehtiega biex zammewh f'kundizzjoni tajba. Hija qalet ukoll li dejjem obdiet, ossia onorat, l-obbligi taghha bhala inkwilina, kemm meta kien ghadu haj zewgha u anke wara. Hija ghalhekk tichad li ghandha xi responsabbilta' ta' ksur ta' drittijiet fundamentali fil-konfront tar-rikorrenti. Tghid ukoll li, proprju minhabba f'hekk, m'ghandha tbati ebda spejjez, u wisq anqas ghandha tkun zgumbrata minn dan il-fond.

---

[3] Ara kopja tat-testment, fol. 7 sa 9

[4] Ara fol. 10 sa 16

[5] Fol. 34

[6] Fol. 71 sa 72

Ikkunsidrat ukoll:

6. Illi din il-Qorti, diversament presjeduta, kienet hatret[7] lill-Perit Marie Louise Caruana Galea, bhala Perit Tekniku, sabiex taghti stima tal-fond in kwistjoni kif ukoll tiddetermina l-valur tal-kirjiet fis-suq tal-fond in kwistjoni mis-sena 1987 sad-data tal-prezentata tar-Rikors, b'dan li tindika z-zidiet fil-kirjiet kull hames snin.

7. Fir-Relazzjoni[8] taghha, debitament mahlufa quddiem din il-Qorti, l-Perit Tekniku rregistrat li accediet f'dan il-fond fil-11 ta' Frar 2022, fil-presenza ta' uhud mir-rikorrenti, u tal-intimata Spiteri. Hija llokalizzat dan il-fond fuq ritratt mill-ajru, u tat deskrizzjoni dettaljata tieghu. Essenzjalment dan il-fond huwa dar antika fil-qalba tar-rahal tal-Gudja, b'kejl ta' cirka 182 metri kwadri spazju interni, inkluz bitha, u 192 metri kwadri gnien retroppost, b'kollox madwar 374 metri kwadri.[9] Il-bini huwa mqassam fuq zewg sulari, b'bitha interna u gnien fuq wara, u bl-arja tieghu. Huwa accessibbli minn tarf ta' sqaq li jizbokka fi Triq Santa Katerina, u mdawwar bil-bini.

8. Il-Perit Tekniku tat deskrizzjoni dettaljata tal-ambjenti interni u esterni ta' din id-dar. Hija kkummentat li l-fond, kif inhu u fejn hu, m'ghandux potenzjal ta' uzu iehor.[10] Jinsab f'zona urbana ta' konservazzjni (UCA), fejn bini oghla mhux permess, anke tenut kont tal-gholi tal-bini fil-madwar, u fejn il-potenzjal ghal tibdil huwa ristrett.

9. Il-Perit Tekniku nnotat ukoll li kien hemm zvilupp addizzjonali fil-fond mertu tal-kawza wara s-sena 1967, li allura kien jehtieg permess ta' zvilupp, u ntraccjat rekord ta' permess bin-numru PB2459/73, li pero' baqa' mhux disponibbli. B'mod generali, il-fond jinsab f'kundizzjoni tajba, pero' innotat xi irregolaritajiet sanitarji,

[7] Ara verbal tal-udjenza tal-14 ta' Dicembru 2021, fol. 37 sa 38
[8] Fol. 45 *et seq.*
[9] Fol. 57
[10] Para. 1, fol. 51

oltre li hemm saqaf ta' struttura accessibbli mill-bitha interna li jrid jinbidel.

10. Ghalkemm innotat il-potenzjal ta' tisbieh li ghandu l-fond, fosthom billi tinbena pixxina fil-gnien, u jsir tibdil fl-ambjenti interni li jaghmlu l-ispazji aktar komdi u pjacevoli, b'facilitajiet sanitarji ahjar, il-Perit Tekniku tat stima tal-valur lokatizju tal-fond fl-istat li jinsab fih illum, u dan il-valur kif inbidel mas-snin jinsab elenkat fit-tabelli mmarkati *'Fig. 2: Analizi ta' Dok. P2 – Kompuazzjoni Mudell Numru 1'*[11] u *'Fig. 3: Analizi ta' Dok. P3 – Komputazzjoni Mudell Numru 2'*.[12] L-ewwel komputazzjoni hija bazata fuq ir-*Retail Price Index*, filwaqt li t-tieni komputazzjoni hija bazata fuq il-kirjiet li kienu jintalbu tul is-snin skond ma jirrizulta mir-reklamar fil-mezzi tax-xandir. Il-Perit Tekniku kkonkludiet li t-tieni komputazzjoni hija aktar prossima ghar-realta' fis-suq lokatizju tul is-snin, u addottat dawn ir-rizultanzi fil-konkluzjonijiet taghha.[13]

11. In konkluzzjoni, l-Perit Tekniku ddikjarat ukoll li l-fond ghandu valur fis-suq miftuh ta' madwar €630,000[14] (sitt mija u tletin elf Ewro). Dwar din ir-relazzjoni, l-partijiet ma ressqu ebda domandi in eskussjoni u lanqas tressqu provi teknici ohra li jikkuntrastaw mal-fehmiet teknici espressi minnha.

Ikkunsidrat ukoll:

12. Illi l-ilment tar-rikorrenti f'din il-kawza mhuwiex xi wiehed gdid, u l-Qrati taghna, anke wara decizjonijiet moghtija mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem f'sitwazzjonijiet simili fl-ahhar snin, diga' kellhom bosta okkazjonijiet jinvestigaw u jaghtu l-konkluzjonijiet taghhom dwar ilmenti simili fil-kuntest ta' djar residenzjali mikrija qabel l-1 ta' Gunju 1995 b'kiri kontrollat mil-legislazzjoni.

[11] Fol. 56
[12] Fol. 56
[13] Fol. 58
[14] Fol. 57

13. Qabelxejn, u sabiex din il-Qorti tiddisponi mill-ewwel eccezzjoni mressqa mill-Avukat tal-Istat, mill-provi mressqa mir-rikorrenti, tqis li saret prova sodisfacenti li r-rikorrenti ghandhom interess guridiku fl-ilment taghhom, u huma verament il-lokaturi titolari tal-fond mertu tal-kawza. Oltre li ressqu provi sufficjenti ta' kif il-jedd ta' proprjeta' fuq dan il-fond ghadda ghandhom b'titolu universali kwazi ghoxrin sena ilu, u hallsu t-taxxa dovuta fuq dik it-trasmissjoni, l-intimata tirrikonoxxi r-relazzjoni lokatizja taghha, u ta' zewgha u l-kunjati qabilha, mar-rikorrenti u l-awturi taghhom. Konsegwentement, l-ewwel eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat qed tkun michuda.

14. Fil-mertu, ir-rikorrenti jilmentaw minn ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom protetti bl-**artikoli 34**, **37** u **45** tal-Kostituzzjoni, u bl-**artikoli 14** u bl-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea.

15. Ghal dak li ghandu x'jaqsam mal-**artikolu 34** tal-Kostituzzjoni, li jaghti d-dritt fundamentali ghal protezzjoni minn arrest jew detenzjoni arbitrarja, kif qal tajjeb l-intimat Avukat tal-Istat, fis-sottomissjonijiet finali tieghu, il-mertu ta' dan il-procediment m'ghandux l-icken konnessjoni mal-portata ta' dan id-dritt fundamentali u ghalhekk l-invokazzjoni tieghu saret ghalxejn. Min-naha taghhom, ir-rikorrenti fl-ebda stadju tal-kawza, lanqas fis-sottomissjonijiet finali taghhom, ma jispjegaw ghalxhiex iqisu li l-ligijiet li kkontrollaw ir-relazzjoni lokatizja taghhom, u tal-awturi taghhom, mal-intimata Spiteri, zewgha, u l-kunjati taghhom qabilhom, kisrulhom dan id-dritt fundamentali.

16. Ghaldaqstant, in kwantu bazat fuq din id-disposizzjoni, l-ilment tar-rikorrenti ma jistax jirnexxi.

17. Illi kwantu, imbaghad fejn ir-rikorrenti, jibbazaw l-ilment taghhom fuq l-**artikolu 37** tal-Kostituzzjoni, hija ormai gurisprudenza stabbilita tal-Qorti Kostituzzjonali[15] li, fejn jidhlu l-ligijiet specjali tal-kiri, u partikolarment l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69), id-dritt fundamentali ghal protezzjoni minn privazzjoni ta' proprjeta' privata, protett bl-**art. 37** tal-Kostituzzjoni, ma japplikax. Dan huwa hekk minhabba dak provdut fl-**art. 47(9)** tal-istess Kostituzzjoni li jiddisponi is-segwenti:

[15] Ara b'ezempju sentenza ricenti **Emanuel Caruana et vs Avukat tal-Istat et**, Qorti Kostituzzjonali, 14.12.2022

(9) Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data litemenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data[16] (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –

(a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussesstagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà lijistgħu jiġu miksuba;

(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihomdik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġimiksuba;

(ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għalkumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xipersuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew

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

18. F'dan il-kaz, ir-rikorrenti qed jilmentaw mit-thaddim tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta), ghall-kirja li l-awturi taghhom kienu taw lil Spiteri dwar il-fond mertu tal-kawza, ghaz-zmien wara l-gheluq taz-zmien tal-kiri miftiehem bejniethom. Dak iz-zmien mhux identifikat, hlief generikament, bhala li kien qabel il-hamsinijiet. M'hemmx kwistjoni li d-disposizzjonijiet impunjati, fl-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta), kienu ga fis-sehh fit-3 ta' Marzu 1962, u ghalhekk skond l-**artikolu 47(9)** tal-Kostituzzjoni, id-dritt fundamentali protett bl-**artikolu 37** ma jolqotx it-thaddim ta' dik il-ligi.

19. Konsegwentement, in kwantu bazat fuq l-**artikolu 37** tal-Kostituzzjoni, l-ilment tar-rikorrenti lanqas ma jista' jirnexxi.

Ikkunsidrat inoltre:

20. Illi r-rirkorrenti imbaghad jinvokaw ksur tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta), dan jipprovdi kif gej:

[16] Sottolinear tal-Qorti

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

21. F'dan ir-rigward, tajjeb li ssir referenza ghas-sentenza **Hutten-Czapska v. Polonja**[17], li kienet tirrigwardja kontestazzjoni tal-protezzjoni li l-ligi Pollakka kienet taghti lil kirjiet ta' fondi residenzjali, il-Qorti Ewropea segwiet il-gurisprudenza taghha dwar l-interpretazzjoni ta' dan l-artiklu, u qalet hekk:

> "157. Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V)"

22. Issa, dwar il-kwistjoni jekk l-intervent legislattiv, u l-applikabilita' tieghu fil-kaz odjern, jiksrux l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea minhabba nuqqas ta' proporzjonalita', fl-istess sentenza **Hutten-Czapska v. Polonja**, il-Qorti Ewropea elenkat, u spjegat, il-principji generali li jridu jkunu

[17] Kaz numru 35014/1997 deciz fid-19 ta' Gunju 2006

sodisfatti f'kull kaz ta' ndhil mill-Istat fl-uzu ta' proprjeta' privata, biex dak l-indhil ma jiksirx id-dritt fundamentali protett bl-istess l-Ewwel Artikoli tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni:

162 The Court will consider the case in the light of the following principles:

(a) Principle of lawfulness

163. The first and most important requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions should 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, Broniowski, cited above, § 147, with further references).

(b) Principle of legitimate aim in the general interest

164. Any interference with the enjoyment of a right or freedom recognised by the Convention must pursue a legitimate aim. The principle of a "fair balance" inherent in Article 1 of Protocol No. 1 itself presupposes the existence of a general interest of the community. Moreover, the various rules incorporated in Article 1 are not distinct, in the sense of being unconnected, and the second and third rules are concerned only with particular instances of interference with the right to the peaceful enjoyment of property (see Broniowski, cited above, § 148).

165. Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the "general" or "public" interest. Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment as to the existence of a problem of public concern warranting measures to be applied in the sphere of the exercise of the right of property. Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a margin of appreciation.

166. The notion of "public" or "general" interest is necessarily extensive. In particular, spheres such as housing, which modern societies consider a prime social need and which plays a central role

in the welfare and economic policies of Contracting States, may often call for some form of regulation by the State. In that sphere decisions as to whether, and if so when, it may fully be left to the play of free-market forces or whether it should be subject to State control, as well as the choice of measures for securing the housing needs of the community and of the timing for their implementation, necessarily involve consideration of complex social, economic and political issues. Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation. These principles apply equally, if not a fortiori, to the measures adopted in the course of the fundamental reform of the country's political, legal and economic system in the transition from a totalitarian regime to a democratic State (see Mellacher and Others, cited above, § 45; Scollo v. Italy, 28 September 1995, § 27, Series A no. 315-C; Immobiliare Saffi, cited above, § 49; and, mutatis mutandis, James and Others, cited above, §§ 46-47, and Broniowski, cited above, § 149).

(c) Principle of a "fair balance"

167. Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a "legitimate aim" in the "general interest", but there must also be a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see James and Others, cited above, § 50; Mellacher and Others, cited above, § 48; and Spadea and Scalabrino v. Italy, 28 September 1995, § 33, Series A no. 315-B).

168. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind

appearances and investigate the realities of the situation complained of. In cases concerning the operation of wide-ranging housing legislation, that assessment may involve not only the conditions for reducing the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct. Indeed, where an issue in the general interest is at stake, it is incumbent on the public authorities to act in good time, in an appropriate and consistent manner (see Immobiliare Saffi, cited above, § 54, and Broniowski, cited above, § 151)"

23. Fil-kawza **Cassar v. Malta**[18], il-Qorti Ewropea hadnet dawn il-principji fil-konsiderazzjonijiet taghha dwar il-ligi li dwarha tilmenta l-esponenti, jew ligijiet simili, u l-applikazzjoni taghhom fir-realta' tas-suq tal-lum meta rriteniet illi:

"… what might be justified at a specific time might not be justified decades later (see Amato Gauci, cited above, § 60). In the present case, while it is true that the applicants knowingly entered into the rent agreement in 1988 with the relevant restrictions (specifically the inability to increase the rent or to terminate the lease), the Court considers that the applicants could not reasonably have foreseen the extent of inflation in property prices in the decades that followed (see Zammit and Attard Cassar, cited above, § 50). Once the discrepancy in the rent applied and that on the market became evident, they were unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which they did in 2010, but which were to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their application thus constituted interference in their respect …

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, §§ 160-61, ECHR 2006-VIII; Bittó and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014; and R & L, s.r.o. and Others, cited above, § 108)

…

[18] Kaz numru 50570/13 deciz fit-30 ta' Jannar 2018

53. In the present case the Court can accept that the applicable legislation in the present case pursued a legitimate social-policy aim,
specifically the social protection of tenants (see Amato Gauci, cited above, § 55, and Anthony Aquilina, cited above, § 57). It is, however, also true that the relevance of that general interest may have decreased over time, particularly after 2008 (see Anthony Aquilina, cited above, § 57), even more so given that following that date, the only person benefiting from the impugned measures was P.G., whose financial situation as shown before the domestic courts and which is not being contested before this Court, leaves little doubt as to P.G's necessity for such a property, and at a regulated rent …

57. As to the rent payable, the Court is ready to accept that EUR 466 annually was a more or less reasonable amount of rent in 1988 – particularly given that it was an amount of rent which the applicants were aware of and in spite of which they decided to purchase the property with the relevant restrictions. Furthermore, it was an amount of rent which the applicants expected to receive for a number of years, at least until the demise of J.G. and his wife. Moreover, the Court accepts that at the relevant time the measure pursued a legitimate social-policy aim (see paragraph 53 above) which may call for payments of rent at less than the full market value (see Amato Gauci, § 77).

58. The same cannot be said after the passage of decades, during which the rent had remained the same (as stated by the parties and the domestic courts, the rent is still EUR 466 annually). The Court has previously held that there had been a rise in the standard of living in Malta over the past decades (see Amato Gauci, cited above, § 63, and Anthony Aquilina, cited above, § 65). Thus, the needs and the general interest which may have existed in 1979 must have decreased over the three decades that ensued (see Anthony Aquilina, cited above, § 65).."

24. Fil-kuntest ta' fond residenzjali, fis-sentenza citata mir-rikorrenti **Anthony Debono et vs L-Avukat Generali et**[19], u f'diversi sentenzi ohra li segwew moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali)[20], il-Qorti Kostituzzjonali indirizzat lanjanza identika ghal dik tar-rikorrenti bil-mod segwenti:

Huwa minnu illi, kif intqal kemm-il darba minn din il-qorti, l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll ma jiggarantixxux kumpens sħiħ fejn ikun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess ġenerali, u jista' jiġri illi l-kera jkun inqas mill-valur tas-suq bla ma b'hekk ikun hemm neċessarjament ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sid.

[19] Qorti Kostituzzjonali, 8.10.2020

[20] Ara b'ezempju ricenti **Mary Borg et vs Avukat tal-Istat et**, per Imh. Abela, 1.3.2022, fejn il-kumpens kien rivedut mill-Qorti Kostituzzjonali, 25.1.2023; **Patricia Gatt vs Avukat tal-Istat et**, per Imh. Vella Cuschieri, 28.2.2023

20. Il-fatturi msemmija mill-Avukat tal-Istat, u forsi wkoll fatturi oħra li ma semmiex, jistgħu jiġġustifikaw kumpens anqas minn dak li jagħti s-suq, iżda xorta jibqa' meħtieġ element ta' proporzjonalità bejn il-kera li tippermetti l-liġi u dak li jagħti s-suq ħieles b'mod li meta ddifferenza bejn il-kera li tagħti l-liġi u dak tas-suq tkun wisq, jiġri illi ma jitħarisx il-bilanċ meħtieġ u hekk jinkiser il-jedd għat-tgawdija tal-proprjetà.

21. Fil-każ tallum il-kera taħt il-liġi hu ta' mitejn u tliet euro (€203) fis-sena, li jiżdied kull tliet snin, meta l-perit tekniku maħtur mill-qorti irrelata li fis-suq ħieles il-fond seta' jinkera għal ammont ferm ogħla. Il-perit tekniku fil-fatt ikkonferma li: i) fis-sena 2003 bħala medja lvalur lokatizju tal-fond kien ta' tlitt elef, sitt mija u ħamsa u sebgħin euro (€3,675) fis-sena; ii) fis-sena 2008 il-valur lokatizju tal-fond kien ta' ħamest elef u ħamsa u sebgħin euro (€5,075) fis-sena; iii) fis-sena 2013 il-valur lokatizju tal-fond kien ta' sebat elef u tmien mitt euro (€7,800) fis-sena; u iv) fis-sena 2018 il-valur lokatizju tal-fond kien ta' ħmistax-il elf euro (€15,000) fis-sena.

22. Ukoll meta tqis li mhux bilfors l-atturi kienu sejrin isibu jikru l-fond għaż-żmien kollu relevanti, u jista' jkun hemm bejn kirja u oħra żmien meta l-fond ma jinkeriex, xorta jibqa' l-fatt li d-diskrepanza hija kbira wisq biex tista' titqies li tħares il-bilanċ ta' proporzjonalità. Il-konklużjoni bilfors trid tkun illi l-piż mitfugħ fuq is-sidien huwa wieħed eċċessiv jew sproporzjonat.
23. Ukoll jekk, kif josserva l-Avukat tal-Istat, l-atturi setgħu talbu żieda fil-kera quddiem il-Bord li jirregola l-Kera, xorta jibqa' l-fatt illi ż-żjiediet li setgħu jintalbu kienu jinħadmu bi proporzjon ma' kera bażiku li huwa baxx, u ż-żjidiet xorta waħda kienu marbuta ma' dak il-kera u mhux mal-kera tas-suq ħieles.

24. Argument ieħor tal-Avukat tal-Istat huwa li l-ewwel qorti lanqas ma qieset li "eventwalment il-fond ser jerġa' jgħaddi lura għand is-sid" peress illi d-dritt li l-kirja tintiret huwa limitat.

25. Għalkemm huwa minnu li kif inhi l-liġi llum m'huwiex għalkollox impossibbli li s-sid jieħu lura l-proprjetà, realistikament huwa diffiċli li jiġri dan u hemm inċertezza kbira dwar meta l-fond sejjer jintradd lil sidu, aktar u aktar meta fil-każ tallum il-kerrejja ma humiex wisq avanzati fl-età.

26. L-aħħar argument tal-Avukat tal-Istat f'dan it-tielet aggravju tiegħu huwa li l-kiri sar mill-awtur tal-atturi minn jeddu u bla ma kien imġiegħel.

27. Din il-qorti diġà (Ara e.g. **Joseph Grima et v. L-Avukat Ġenerali et**, Kost. 27 ta' Marzu 2020) kellha l-opportunità li tippronunzja ruħha dwar

din il-kwistjoni. Ukoll jekk l-awtur tal-atturi kien kera l-fond minn jeddu lin-nanna tal-konvenut Mifsud u l-fond inkera fi żmien meta l-liġijiet tal-kera kienu diġà jagħtu protezzjoni lill-inkwilin kemm dwar il-quantum ta' kera u kemm dwar it-tiġdid tal-kiri, b'daqshekk ma jfissirx illi s-sid il-kera ma jgawdix mill-jedd għat-tgawdija ta' ħwejġu.

28. Il-fatt fih innifsu li hemm nuqqas ta' proporzjon bejn l-għan soċjali tal-liġi speċjali u l-ħtieġa li jitħarsu d-drittijiet fundamentali tas-sidien – u dan prinċipalment minħabba d-diskrepanza sostanzjali bejn il-kera li jħallsu l-konvenuti taħt il-liġi u l-kera li jagħti s-suq ħieles – huwa biżżejjed biex jikser id-dritt fondamentali tal-atturi għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom.

25. Maghmula din ir-rassenja tal-elementi l-aktar fundamentali meqjusa mill-Qorti Ewropea u mhaddna mill-Qorti kostituzzjonali, jokkorri issa li jissokta ezami tal-fatti tal-kaz in disamina. F'dan ir-rigward jemergi mill-provi akkwiziti illi:

(i) meta kienet prezentata din il-kawza fl-1 ta' Ottubru 2021, din il-kirja kienet ilha ghaddejja aktar minn sebghin (70) sena;

(ii)bejn is-snin 1987 u 2009, il-kera kienet ta' bejn LM6 (€13.98) u LM15 (€34.94) fis-sena, meta l-valur lokatizju kien ivarja bejn €1,350 u €5,700 fis-sena skond kif irrelatat il-Perit Tekniku, liema relazzjoni ma garbet sofriet kritika minn ebda wahda mill-partijiet;

(iii)mis-sena 2009 'il quddiem, il-kera mhallsa kienet ta' bejn €203[21] u €210[22] fis-sena, meta l-fond kellu valur lokatizju ta' bejn €5,700 u €12,000 fis-sena;

(iv)ma jidhirx li r-rikorrenti sal-lum uzufruwew mid-dritt taghhom skond l-art. 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, introdott bl-Att XXIV tal-2021 b'effett mill-1 ta' Gunju 2021 li qed ikun hawn riprodott ghal-segwiment ahjar ta' din il-konsiderazzjoni:

4A. (1) Meta persuna tkun qiegħda tokkupa dar ta' abitazzjoniabbażi ta' kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 permezz tal-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet ta' din l-Ordinanza, il-kondizzjonijietli ġejjin għandhom, kemm-il darba jkunu inkonsistenti mad-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli ta' din l-Ordinanza, japplikawfir-rigward ta' dak il-kera mill-1 ta' Ġunju, 2021 minkejja d-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli ta' din l-Ordinanza jew ta' xi liġi oħra.

[21] Ara premessi 5, 7, 8 u 12 fir-Rikors promotur, fol. 1 u 2
[22] Ara affidavit tar-rikorrenti Mary Grace Falzon u Mary Rose Micallef, fol. 33 u 34

(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.

(3) (a) Meta t-talba ssir minn sid il-kera skont is-subartikolu (2) u l-fond mikri jkun dar ta' abitazzjoni, l-Awtorità tad-Djar għandha tiġi notifikata bir-rikors u għandu jkollha d-dritt li tipparteċipa bis-sħiħ bħala intervenuta fil-proċedimenti;

(b) il-kerrej għandu jkun fi kwalunkwe każ intitolat għall-benefiċċju tal-għajnuna legali mill-Awtorità tad-Djarfi proċedimenti preżentati skont dan l-artikolu:

Iżda dan m'għandux ikun ta' preġudizzju għad-dritt ta'sid il-kera li għandu jkun intitolat għall-benefiċċju tal-għajnuna legali mill-Aġenzija tal-Għajnuna Legali fi proċedimenti preżentati skont dan l-artikolu jekk ma jkunx impjegat full-time bi qligħ;

(c) fl-istadju inizjali tal-proċeduri l-Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom. It-test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31ta' Diċembru tas-sena li tippreċedi s-sena li fiha jkunu nbdew il-proċeduri u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru tal-imsemmija sena. It-test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, *inter alia*, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplijatal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom *japplikaw mutatis mutandis:*

Iżda meta s-sid ikollu s-suspett li l-kerrej seta' ttrasferixxa l-proprjetà tiegħu, kemm mobbli jew immobbli, bi skop li jostor dawn l-assi, hu għandu l-jedd li jitlob li t-test tal-mezzi fuq il-kapital għandu jmur lura għall-1 ta' Jannar, 2021 jew skont is-subregolament (5) tar-regolament 4 tar-Regolamentidwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), skont liema data tiġi l-ewwel, u meta l-kerrej jinstab li jkun iddispona minn dawn l-assi b'intenzjoni qarrieqa, il-Bord għandu xorta waħda jeħodhom inkonsiderazzjoni fit-test tal-mezzi tiegħu.

(4) Fejn il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' sentejn (2) sabiex id-dar ta' abitazzjoni tiġi vakata. Il-kumpens pagabbli lil sid il-kera għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu għandu jiġi determinat mill-Bord skont il-każ.

(5) Fejn il-kerrej jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu jipproċedi skont is-subartikoli segwenti.

(6) Il-Bord, fi kwalukwe każ, wara li jkun sema' lill-partijiet sommarjament u eżamina kwalunkwe evidenza li huwa jqis relevanti, jista' wkoll jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smigħ ta' rikors preżentat skont is-subartikolu (1).

(7) Meta jiġi stabbilit ammont ta' kera skont is-subartikolu (2)dak il-kera jista' jiżdied skont ir-regolamenti ppubblikati minn żmiengħal żmien mill-Ministru responsabbli mill-akkomodazzjoni:

Iżda t-talba ta' din iż-żieda m'għandhiex tkun ta' ħsara għad-dritt ta' sid il-kera li jitlob ir-reviżjoni tal-kera skont is-subartikolu (2), wara perjodu ta' sitt (6) snin minn meta jkun ġie stabbilit il-kera l-ġdid skont l-istess subartikolu (2), sakemm ma jintlaħaqx ftehim bejn il-partijiet.

(8) Sid il-kera jista', f'każ li jinbidlu ċ-ċirkostanzi ekonomiċi tal-kerrej, jippreżenta mill-ġdid rikors quddiem il-Bord fejn jitlob li jerġa'jitwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej, skont il-paragrafu (ċ) tas-subartikolu (3)u jekk il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu jiddeċiedi l-każ skont is-subartikolu (4).

(9) Id-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu għandhom japplikaw ukoll fil-każijiet fejn teżisti komunjoni tal-beni fuq id-dar ta' abitazzjoni u l-kerrej huwa komproprjetarju tal-istess dar ta' abitazzjoni. Meta dan ikun il-każ il-Bord għandu jikkunsidra s-sehem tal-kerrej fid-dar ta'abitazzjoni mikri u jnaqqas kwalunkwe parti mill-ammont ta' kera ġdid pagabbli minnu lil-komproprjetarji l-oħra proporzjonalment.

26. Issa, ghab-bazi tal-kunsiderazzjonijiet kollha li l-Qorti Kostituzzjonali ghamlet fil-bran fuq citat fl-ewwel sentenza moghtija minnha b'fatti identici ghal dawk in ezami, din il-Qorti jidhrilha li, f'dan il-kaz, il-legislazzjoni li l-Istat Malti zamm fis-sehh, u li kienet tapplika ghall-kirja mertu tal-kawza qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, senjatament l-**artikoli 3** u **4** tal-<u>Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini</u> (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta) u l-<u>Ordinanza li Trazzan il-Kera fuq id-Djar</u> (Kap. 116 tal-Ligijiet ta' Malta) qabel id-dhul fis-sehh tal-Att X tal-2009, ma kinetx tissodisfa r-rekwizit tal-proporzjonalita' bejn il-beneficcju socjali moghti bir-restrizzjoni fl-interess tal-generalita', u l-piz impost biha fuq il-lokatur. Dan ifisser li, f'dan il-kaz partikolari, l-Istat Malti impona piz eccessiv fuq ir-rikorrenti u l-awturi taghhom, bhala lokaturi, bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u ghalhekk l-ilment tar-rikorrenti, in kwantu bazat fuq dan id-dritt fundamentali, ghandu jintlaqa'.

27. Ir-rikorrenti, izda, jilmentaw ukoll minn ksur tad-dritt fundamentali taghhom ghal helsien minn diskriminazzjoni, kif protett skond l-**artikolu 45** tal-Kostituzzjoni, u l-**artikolu 14** tal-Konvenzjoni Ewropea.

28. Ir-rikorrenti ma ressqu ebda prova in sostenn ta' dan l-ilment taghhom, u lanqas ma ghamlu sottomissjonijiet legali jew fattwali fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom f'dan ir-rigward.

29. Mill-kontenut tar-Rikors promotur, u senjatament mill-premessa numru ghoxrin (20), jidher li din il-lanjanza tar-rikorrenti dwar allegat ksur tad-dritt fundamentali taghhom ghal helsien minn diskriminazzjoni huwa bazat fuq id-differenzi kbar bejn ir-regim legislattiv applikabbli ghal kirjiet residenzjali li bdew qabel l-1 ta' Gunju 1995, u dak applikabbli ghal kirjiet residenzjali kuntrattati wara din id-data, u li bl-Att XXXI tal-1995 inhelsu mill-kontrolli legislattivi applikabbli sa dakinhar, fosthom dawk stipulati fl-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta).

30. Tajjeb li jkun osservat in rigward, illi fis-sentenza fuq citata **Anthony Debono et vs L-Avukat Generali et**[23], il-Qorti Kostituzzjonali aderixxiet ghal kollox mal-apprezzament legali li ghamlet l-Ewwel Qorti fl-istess kawza dwar lanzjanza identika. Il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali)[24] ghamlet dan ir-ragunament:

> Ir-rikorrenti jilmentaw ukoll mill-fatt li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531 F tal-Kodiċi Ċivili joħolqu distinzjoni, li huma jirreferu għaliha bħala 'diskriminazzjoni', bejn persuni li kienu qegħdin jokkupaw dar ta' abitazzjoni qabel l-1 ta' Ġunju tas-sena 2008 b'kuntratt ta' kera li jkun beda qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, bħal fil-każ odjern, fejn l-ulied u membri oħra tal-familja tal-inkwilini ingħataw ukoll livell ta' protezzjoni fil-kirja, u dawk li bdew jokkupaw l-istess tip ta' proprjetà wara din id-data, li però ma ngħatawx ukoll din it-tip ta' protezzjoni mil-liġi. Ir-rikorrenti jgħidu li din id-dispożizzjoni partikolari tal-liġi li tagħmel distinzjoni bejn min hu protett fil-kirja u min mhux, skont meta beda jabita f'dar b'kirja protetta, hija leżiva tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, liema dispożizzjonijiet tal-liġi huma intiżi biex iħarsu individwu minn trattament diskriminatorju. L-artikolu 45 (3) tal-Kostituzzjoni jipprovdi illi:

[23] *supra*
[24] Per Imh. Mintoff, 8.5.2019

"F'dan l-artikolu, il-kelma "diskriminatorju" tfisser għoti ta' trattament differenti lil persuni differenti attribwibbli għal kollox jew prinċipalment għad-deskrizzjoni tagħhom rispettiva skont ir-razza, post ta' oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identità tal-ġeneru ..."

L-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni jgħid kif ġej:

> "It-tgawdija tad-drittijiet jew libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħal ma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor."

F'dan ir-rigward għandu jsir riferiment għad-deċiżjoni fl-ismijiet **John Caruana et vs. Kummissarju tal-Artijiet**[25], fejn intqal:

> "Kif affirmat, kemm fil-ġurisprudenza lokali, kif ukoll f'dik Ewropea: "... the right under Article 14 not to be discriminated against in the enjoyment of the rights guaranteed under the Convention is violated when States treat differently persons in analogous situations without providing an objective and reasonable justification (ECHR Wessels – Bergovoet vs The Netherlands, deċiża 04.09.2002; ECHR Frette – France, deċiża 26 ta' Frar, 2002, para 34; u Zarb Adami vs Malta, deċiża 20.06.2006; u wkoll QK Enrietta Bianchi et vs Avukat Ġenerali, deċiża 24.06.2011)."

Fil-każ in diżamina, ir-rikorrenti ma ġabu ebda prova li turi li xi individwu jew individwi f'pożizzjoni simili għal tagħhom ġew trattati b'mod differenti u lanqas indikaw xi motiv formanti l-bażi tal-allegata diskriminazzjoni. Għall-kuntrarju l-proprjetarji kollha li jaqgħu fl-ambitu tal-artikolu 1531 F tal-Kapitolu 16 u li l-proprjetajiet tagħhom inkrew qabel id-data hemm stabbilita, ilkoll jinsabu fl-istess qagħda legali li qegħdin fiha r-rikorrenti, u dawn ilkoll ġew trattati u milquta bl-istess mod. Imkien ma ġie ppruvat li r-rikorrenti qed jiġu ttrattati b'mod differenti, u għalhekk il-Qorti mhix tilqa' din il-lanjanza tarrikorrenti.

Inoltre fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Amato Gauci vs. Malta**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem iddeskriviet is-sitwazzjoni b'dan il-mod:

---

[25] 40 P.A., 31.10.2014

"The Court reiterates that Article 14 complements the other substantive provisions of the Convention and its Protocols. It has no independent existence since it has effect solely in relation to "the enjoyment of the rights and freedoms" safeguarded by those provisions. Although the application of Article 14 does not presuppose a breach of those provisions – and to this extent it is autonomous – there can be no. room for its application unless the facts at issue fall within the ambit of one or more of the latter (Petrovic vs Austria, 27 March 1988). The Court reiterates that discrimination means treating differently, without an objective and reasonable justification, persons in relevantly similar situations ... However not every difference in treatment will amount to a violation of Article 14. It must be established that other persons in an analogous or relevantly similar situation enjoy preferential treatment and that this distinction is discriminatory. ... The Court reiterates that no discrimination is disclosed by a particular date being chosen for the commencement of a new legislative regime, and that 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. The use of a cut-off date creating difference in treatment is an inevitable consequence of introducing new systems which replace previous and outdated schemes. Moreover, the choice of such a cut-off date when introducing new regimes falls within the wide margin of appreciation afforded to a State when reforming its policies. The Court observes that the 1995 amendments sought to abolish a law which, in fact, was challenged by the applicant and in respect of which the Court has found a violation of the applicant's property rights. The introduction of the amendment does not appear arbitrary or unreasonable in any way. On the contrary, in the instant case, the fact that the effects of the impugned law were abolished in respect of contracts concluded after 1995, a decision which fell within the State's margin of appreciation, can be deemed reasonably and objectively justified to protect owners from restrictions impinging on their rights."

F'dan il-każ il-Qorti qieset li l-intenzjoni tal-leġiżlatur kienet li tiġi stabbilita cut-off date minn meta ġie stabbilit li ma kellhiex tibqa' tingħata l-istess protezzjoni fil-kirja lil membri tal-familja tal-inkwilin, u mhux li tinħoloq diskriminazzjoni kontra persuni li kienu ilhom jirrisjedu fil-fond għal perijodu ta' żmien qabel l-1 ta' Ġunju, 2008. L-imsemmija data ġiet stabbilita milleġiżlatur bħala d-data minn meta kellhom jidħlu fis-seħħ uħud mill-emendi proposti għal-liġijiet tal-kera, u għalhekk ma jirriżultax li kien hemm xi ksur talartikolu 45 tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni.

28. Il-fatti speci ta' din il-lanjanza tassew li ghandhom xebh qawwi mal-kwistjoni fis-sentenza appena citata u din il-Qorti ma tara ebda raguni ghaliex ghandha tiddeciedi mod iehor. B'hekk tqis illi l-kunsiderazzjonijiet kollha hawn fuq riportati japplikaw ukoll f'dan il-kaz, u ghalhekk issib li dan l-ilment dwar ksur tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti ghal helsien minn diskriminazzjoni kif protett fil-Kostituzzjonali ta' Malta, u fil-Konvenzjoni Ewropea, mhux fondat.

Ikkunsidrat ukoll li:

29. Kwantu ghar-rimedji mitluba fir-Rikors promotur, ir-rikorrenti jistennew li jinghataw ir-rimedji kollha xierqa fic-cirkostanzi, *'inkluz l-izgumbrament tal-intimata mill-fond de quo'* u *'kumpens u danni'*.[26]

30. Kwantu ghar-rimedju tal-izgumbrament, din il-Qorti m'ghandhiex kompetenza li taghti ordni ta' dik ix-xorta minhabba li dik il-kompetenza hija vestita b'mod esklussiv fil-Bord li Jirregola l-Kera fl-ordinament guridiku taghna, bis-sahha tal-**artikolu 16(4)** tal-istess Kap. 69, u bl-**artikolu 1525** tal-Kodici Civili. Anke hawn, din il-Qorti taghmel riferenza ghall-ispjegazzjoni legali dettaljata li tat il-Qorti Kostituzzjonali fuq dan il-punt fis-sentenzi **Josephine Azzopardi et vs Prim'Ministru et**[27] u **Agnes Gera de Petri Testaferrata vs Avukat Generali et**[28]:

> 26. Dwar jekk f'kawża bħal dik tallum kellux jingħata wkoll ir-rimedju ta' żgumbrament, it-Tielet Sezzjoni tal-Qorti Europea tad-Drittijiet tal-Bniedem qalet hekk fis-sentenza riċenti fil-każ ta' **Portanier *v.* Malta** [27 ta' Awissu 2019, rik. 55747/16]:
>
> > »47. … … … the Constitutional Court did not order the eviction of the tenant. There is no doubt that, in law, the courts of constitutional jurisdiction could annul an order and evict a tenant (as sometimes ordered by the first-instance constitutional jurisdiction …), which measure would have prevented the continuation of the violation. However, it is clear, from the case-

[26] Fol. 5
[27] 6/15, 29.10.2019
[28] 45/2017, 29.10.2019

law relied on by the Government, that in situations such as those of the present case, namely where as a result of a protected rent regime (such as that arising from Chapter 158 of the Laws of Malta at issue in the present case) the owners have suffered an excessive burden leading to a violation, the courts of constitutional jurisdiction, and in particular the Constitutional Court on appeal, do not take such action. More particularly, the Constitutional Court revokes such an action when it was ordered by the first-instance court. Indeed, the Government have not provided one example of a final finding ordering eviction, despite having been requested to do so, and despite the fact that numerous violations of the kind have been found at the domestic level. In similar circumstances, in *Apap Bologna* (concerning violations arising from requisition orders) the Court found that, despite having the power to do so, in practice, the Constitutional Court had repeatedly failed to take the required action which would bring the violation to an end.

»48. In *Apap Bologna*, § 88, the Court also expressed regret at the interpretation given by the constitutional jurisdictions as to their impossibility of awarding a higher future rent which would constitute a measure *vis-à-vis* an individual applicant, which would provide for an end to the violation without affecting the tenant. This course of action, however, has not been popular with the constitutional jurisdictions, save for one particular case at first-instance, submitted by the Government, which gave an all-encompassing remedy, including a temporary future rent. In *John Mattei et* the first-instance court ordered the eviction of the tenants and the Housing Authority to find alternative accommodation for them. It also ordered the Housing Authority to pay EUR 800 monthly in rent to the applicants until the eviction took place. That judgment must be praised by this Court, as it takes an approach which provides a solution to all the concerns raised by it in *Apap Bologna*, and conforms to the principles of adequate redress. Such an impeccably comprehensive remedial action was revoked by the Constitutional Court in its judgment of 5 October 2018 and the Court has not been informed that this course of action has been adopted by the constitutional jurisdictions, including the Constitutional Court, other cases. That said, the Court reiterates that in the event that the constitutional jurisdictions award a higher future rent (to be paid by the Government, with the possibility of an arrangement with the tenants who would have for years benefitted from a generous regime), eviction would not always be necessary. Indeed, when the measure did pursue a legitimate aim (such as the social protection of needy tenants),

the adaptation of the future rent to present circumstances might be sufficient to repair the existing disproportionality and thus bring the violation to an end.

»49. However, the Court notes that in the present case, while none of the above actions were taken, the Constitutional Court took an alternative action. It ordered that the tenants could no longer rely on the relevant law provisions to retain title to the property. From the domestic case-law brought to the Court's attention by the Government, that same action appears to have become rather customary, at least since 2016, and remains so to date despite a legislative amendment in 2018 which attempts to stultify court pronouncements to that effect, and which the Government felt was important to bring to the Court's attention, albeit for the wrong reasons. However, the Court will not enter into an examination of the 2018 amendments, which are irrelevant to the present case, the facts of which came to an end in September 2017 and which have escaped any repercussions resulting from the application of the 2018 amendments. Indeed, irrespective of the domestic courts' interpretation as to the applicability of the 2018 amendments to judgments pronounced prior to its entry into force, the Court notes that, in the present case, on the basis of the order made by the Constitutional Court, the applicant was successful in evicting the tenant within one year and a half of the Constitutional Court judgment.

»50. The Court has previously expressed its reservations about the fact that the Constitutional Court, whose role is to bring a violation to an end and to redress the upheld violation, abdicates the responsibility assigned to it by the Constitution of Malta and refers applicants to yet another remedy despite it having the power and authority to grant such redress.

»51. Nevertheless, the Court appreciates that after years of ineffectual judgments delivered by the Maltese Constitutional Court which upheld violations but did not offer adequate redress, the Constitutional Court has finally taken an approach which could potentially redress applicants in situations such as those of the present case. However, the Court still has doubts as to this approach. Unfortunately, the parties' limited submissions have shed little light on the situation pertaining to eviction proceedings in general in such cases. No other cases of eviction proceedings in similar circum-stances have been brought to the Court's attention by the parties. In consequence, the Court is unable to establish whether such proceedings are generally, *inter alia*, too lengthy or too expensive. In this connection the Court

reiterates that the speed of remedial action is also relevant to the effectiveness of a remedy and that successive procedures further burden applicants with supplementary legal costs and expenses.

»52. In the absence of comparative cases the Court is also unable to establish its prospects of success. Admittedly, it would appear that the success of the eviction request before the ordinary jurisdictions would be evident in the absence of any other legitimate title to the property, but then such an approach begs the questions - what purpose does such an action pursue if the result is automatic? Why does an applicant have to undertake another set of proceedings with connected expenses, and continue to suffer the violation for a number of months or years, if its result is automatic? In what way is the applicant redressed for the months or years during which the eviction proceedings are pursued and during which the owners continue to suffer the upheld violation? It has not been argued, nor does it appear likely from the proceedings in the present case, that such eviction proceedings serve the purpose of examining any of the tenants' interests protected by the Convention – which in any event would have more appropriately been dealt with in the constitutional redress proceedings, to which the tenants are usually also parties.«

27. Ċanfira serja u gravi li tgħid illi qorti abdikat mir-responsabilitajiet tagħha, iżda din ma hijiex l-ewwel ċanfira mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. Kienet ingħatat ċanfira wkoll fis-sentenza fil-każ ta' Borg *v.* Malta [12 ta' Jannar 2016, rik. 37537/13] u nafu llum x'jiswa dak li ngħad fis-sentenza ta' Borg u ċ-ċanfir li ngħata fiha wara li r-raġunament f'dik is-sentenza twarrab deċiżament fis-sentenza li ngħatat mis-Sezzjonijiet Magħquda (*Grand Chamber*) tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ta' **Beuze *v.* Il-Belġju** [9 ta' Novembru 2018, rik. 71409/10]. Kif sejjer jintwera aktar 'il quddiem, iċ-ċanfira fis-sentenza ta' Portanier għandha l-istess valur relativ daqs dik fil-każ ta' Borg. Anzi, dik iċ-ċanfira kienet tkun mistħoqqa li kieku din il-qorti għamlet appuntu dak li riedet it-Tielet Sezzjoni fis-sentenza ta' Portanier.

28. Ironikament hija preċiżament il-kawża ta' żgumbrament [**Victor Portanier *v.* Edward Pillow *et*** P.A. rik. 571/2016] li fetaħ Portanier – wara d-dikjarazzjoni ta' din il-qorti fil-kawża kostituzzjonali li l-okkupant ma setax jistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-liġi impunjata – li turi kemm għamlet sew din il-qorti li ma għamlitx dak li riditha tagħmel it-Tielet Sezzjoni billi tordna minnufih l-iżgumbrament. Eżami seren u spassjonat tal-każ

juri illi, fil-kawża quddiem it-tribunal kompetenti għall-iżgumbrament tal-persuna li kienet tokkupa l-proprjetà ta' Portanier, l-okkupant ressaq difiża oħra li ma kienx ressaq quddiem din il-qorti, u li ma setax ressaqha appuntu għax il-kawża quddiem din il-qorti kienet kawża dwar validità kostituzzjonali ta' liġi partikolari u mhux kawża bejn sid-il-kera u kerrej. Li kieku din il-qorti ordnat l-iżgumbrament fil-kawża kostituzzjonali – u hekk tagħti dak li t-Tielet Sezzjoni tqis "*an impeccably comprehensive remedial action*" – kienet tkun ċaħħdet lill-okkupant mill-jedd ta' aċċess għal qorti, bi ksur tal-jedd tiegħu taħt l-art. 39 tal-Kostituzzjoni u l-art. 6 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali: altru milli rimedju "impekkabbli"! F'dak il-każ imbagħad kien ikun jista' jingħad bir-raġun li din il-qorti tkun abdikat mir-responsabilitajiet tagħha għax tkun naqset li tħares id-drittijiet ta' kull parti fil-kawża!

29. Effettivament hija fiha nfisha kontradittorja l-osservazzjoni li għamlet it-Tielet Sezzjoni fil-para. 52 tas-sentenza ta' Portanier miġjub fuq, fejn qalet hekk:

»…. … … it would appear that the success of the eviction request before the ordinary jurisdictions would be evident in the absence of any other legitimate title to the property, but then such an approach begs the questions - what purpose does such an action pursue if the result is automatic?«

30. Appuntu għax irid jiġi determinat jekk l-okkupant għandux "*any other legitimate title to the property*", li hija fil-kompetenza tal-qrati ordinarji u mhux tal-Qorti Kostituzzjonali, illi huwa ħażin tgħid "*the result is automatic*". Li tgħid sew it-Tielet Sezzjoni hu illi "*nor does it appear likely … … … that such eviction proceedings serve the purpose of examining any of the tenants' interests protected by the Convention*" appuntu għax "*interests protected by the Convention*" huma fil-kompetenza ta' din il-qorti u mhux tal-qrati ordinarji, kif l-eżami ta' "*any other legitimate title to the property*" huwa fil-kompetenza tal-qrati ordinarji u mhux ta' din il-qorti.

31. Huwa ghalhekk illi fil-kaz in disamina ma jistax jinghata ir-rimedju tal-izgumbrament u lanqas hemm raguni ghalxhiex din il-Qorti tordna li l-intimata Spiteri m'ghandhiex jedd tistrieh aktar fuq id-disposizzjonijiet ordinarji in ezami wara d-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021[29].

[29] Ara **Jeremy Cauchi et vs Avukat Generali et**, *infra*

32. Kwantu imbaghad ghar-rimedju tal-kumpens ghat-telf pekunjarju, u ghad-danni mhux patrimonjali, li jallegaw li sofrew ir-rikorrenti u l-awturi taghhom mis-sena 1987 'l hawn b'rizultat tal-ksur misjub aktar 'il fuq, din il-Qorti tistrieh fuq is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza **Jeremy Cauchi et vs Avukat Generali et**, fejn addottat ghall-ewwel darba l-metodu tal-komputazzjoni enuncjat mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kaz **Cauchi vs Malta**[30] biex ikkalkulat it-telf pekunjarju. Fis-sentenza **Jeremy Cauchi et vs Avukat Generali et**[31], il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk:

> 27. Fir-rigward tal-likwidazzjoni tal-kumpens pekunarju pagabbli lill-atturi jidher li għall-Ewwel Qorti kien fattur importanti li l-atturi u l-awturi tagħhom damu snin sabiex ħadu passi biex jissalvagwardjaw id-drittijiet tagħhom. Din il-Qorti ma taqbilx ma' din il-konsiderazzjoni għaliex ġaladarba m'għaddiex il-perjodu ta' preskrizzjoni id-dritt tal-atturi baqa' sħiħ. Il-fatt waħdu li Catherine Cauchi u żewġha kienu jirċievu l-kera matul is-snin ma jfissirx b'daqshekk li rrinunzjaw ghad-dritt li jilmentaw minn ksur tal-jedd fundamentali minħabba li ma kienux qed jirċievu kera xierqa u li ma kellu ebda jedd jinnegozja. Kif qalet il-Qorti fil-kaz **Apap Bologna vs Malta** (QEDB 30/11/2016):
>
> > "46. The Court also takes issue with the fact that in line with domestic case-law, such compensation awards are reduced on the grounds that the applicants have instituted constitutional redress proceedings several years after they started suffering the violation complained of. In this connection, the Court notes, first and foremost, that domestic law does not impose a time-limit for the institution of constitutional redress proceedings. The legislator leaves the choice of timing to the applicant. Moreover, in circumstances such as those of the present case, the violation complained of is a continuing one. The Court thus finds that such reasoning is questionable in the light of the circumstances of the case and the domestic legal framework, which appears to give great latitude to individuals seeking redress for human rights violations."
>
> > Semmai l-passivita` tal-atturi u/jew l-awturi tagħhom tista' tkun relevanti għal finijiet tal-likwidazzjoni tal-kumpens non-

[30] 21 ta' Marzu 2021, Kaz numru 14013/19
[31] 26.1.2022

pekunarju, iżda tali passivita` ċertament ma taffetwax il-likwidazzjoni tal-kumpens pekunarju.

28. Il-Qorti tosserva li llum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.[32]

33. Issa, konsiderat dan kollu fil-kuntest tal-kaz odjern, irid jinghad illi fis-sottomissjonijiet taghhom, ir-rikorrenti jghidu li bejn is-snin 1987 u 2021, huma u l-awturi taghhom inkassaw is-somma ta' €3486 f'kirjiet minghand l-intimata. Fin-nuqqas tal-ahjar prova bir-ricevuti tal-kera, din il-figura tirrizulta gustifikabbli, fuq bilanc ta' probabilitajiet, anke mid-dikjarazzjonijiet li ghamlet volontarjament l-intimata fl-affidavit taghha f'dak ir-rigward. It-total ta' kera percepibbli fis-suq miftuh minn dan il-fond, skond il-fehmiet mhux kontestati tal-Perit Tekniku, jammonta ghal €165,450. Bl-applikazzjoni[33] tal-kriterji fis-sentenza ta' Cauchi v. Malta, il-kumpens ghat-telf pekunjarju dovut mill-Istat Malti lir-rikorrenti jigi jammonta ghal €89,166 (disgha u tmenin elf mija u sitta u sittin Ewro).

34. Kwantu imbaghad ghall-kumpens ghad-danni mhux pekunjarji li sofrew ir-rikorrenti[34], tenut kont ukoll li r-rikorrenti kien ilhom sidien ta' dan il-fond sbatax-il sena meta pprezentaw din il-kawza, li matulhom ghazlu li ma jressqux dan il-procediment hlief fl-ahhar tas-sena 2021, din il-Qorti jidhirlha li ghandha taghti kumpens pekunjarju bir-rata ta' €500 ghal kull sena li ghaddiet bejn is-sena 2004

[32] Aktar ricentement ara **Maria Rosa Buttigieg et vs Avukat tal-Istat et**, Kostituzzjonali, 25.1.2023 u **Mary Borg et vs Avukat tal-Istat et**, Kostituzzjonali, 25.1.2023

[33] €165,450 – [30% x €165,450] x 80% - €3486

[34] Huwa stabbilit illum fil-gurisprudenza tal-Qorti Kostituzzjonali li dan il-jedd ta' kumpens ma jintiritx, ara fost ohrajn **Cecilia Naudi et vs Avukat tal-Istat**, 30.11.2022

meta r-rikorrenti wirtu l-fond, u s-sena 2021, ammontanti ghalhekk ghal €8500 (tmint elef u hames mitt Ewro).

35. Ghal dawn ir-ragunijiet kollha, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi filwaqt li tichad l-ewwel eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat, u tilqa' l-bqija tal-eccezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat u tal-intimata Carmen Spiteri safejn kompatibbli ma' dak hawn deciz, u tichadhom ghall-bqija, tiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:

(i) tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-rikorrenti, u ssib ksur biss tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u tiddikjara li r-rikorrenti ghandhom ghalhekk jedd ghal kumpens li jaghmel tajjeb ghad-danni pekunjarji, u mhux pekunjarji li garrbu b'rizultat tal-istess ksur;

(ii) Tichad dik il-parti tal-ewwel talba li fiha r-rikorrenti talbet l-izgumbrament tal-intimata.

(iii) tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-hlas tal-kumpens;

(iv) tilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti u tillikwida l-kumpens shih hekk dovut fis-somma komplessiva ta' sebgha u disghin elf sitt mija u sitta u sittin Ewro (€97,666);

(v) tilqa' r-raba' talba tar-rikorrenti u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas lir-rikorrenti s-somma shiha hekk likwidata u dovuta in linea ta' kumpens.

L-ispejjez kollha jithallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Onor. Dr. Giovanni M Grixti	**Nicole Cini**
Imhallef	**Deputat Registratur**