FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR. IMĦALLEF
IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum, it-Tnejn, 20 ta' Novembru, 2023

Kawża Nru. 6

Rik. Nru. 24/2020 ISB

(i) Marie Therese Bernard id. 217852(M)
(ii) Madeleine Bernard id. 241756(M)
(iii) Marguerita mart Marcel Cassar id. 621657(M)
(iv) Marianna mart Christopher Caruana id. 82361(M)
(v) Marie Claire mart Nicholas Camilleri id 357567(M)
(vi) Albert Bernard id. 133749(M)
(vii) Prof Anthony Bernard id. 333850(M)

Vs

(i) Avukat tal-Istat
(ii) u Alfred Vella id. 6438(M) u
(iii) Maria Anna Vella id. 207827(M)

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** maħluf ta' **Marie Therese Bernard et.**, li permezz tiegħu, talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. *Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-artikolu 3 tal-Kap 69 kif ukoll l-artikolu 1531C tal-Kap 16 u/jew min minnhom, huma artikoli li qegħdin in toto u/jew in parte, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ahwa Bernard, u senjatament l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja that il-Kap 319;*

2. *Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati u/jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-artikoli that il-Kap 69 u that il-Kap 16 kif hawn fuq citati fl-ewwel talba, billi l-legizlatur ma kkrejax bilanc ġust bejn id-drittijiet tar-rikorrenti u dawn tal-inkwilini u dan kif ser jirrizulta ulterjorment wara it-trattazzjoni tal-kawza;*

3. *Tillikwida l-kumpens u danni (pekunarju u mhux pekunarju (morali) kif sofferti mir-rikorrenti, inkluz u ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenjoni Ewropeja;*

4. *Tikkundanna lill-intimati u/jew min minnhom ihallsu l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, mad-data tas-sentenza definittiva, u fin-nuqqas li ma jithallasx minnufih, jiddekorru l-imghaxijet skond il-liġi;*

5. *Tordna ulterjorment sabiex l-intimati ahwa Vella jizgombraw u jivvakaw lmill-fond '161 Valley Road Birkirkara entro terminu qasir u perentorju, u/jew taghti dawk ir-rimedji kollha li jidrilha xierqa u opportuni fic-cirkostanzi, sakemm tipperdura tali okkupazzjoni.*

U dan wara illi ppremettew:

1. *Illi r-rikorrenti ahwa Bernard huma propjietarji tal-fond 161 Valley Road Birkirkara, Malta, liema fond hija dar antika li tikkonsisti wkoll fi gnien retropost;*

2. *Illi l-fond originarjament kien proprjeta' ta' missier ir-rikorrenti fil-kawza.*

3. *Illi missier ir-rikorrenti fil-kawza kien Paul Lodovico Bernard li miet fil-24 ta' Marzu 1982 li kopja tac-certifikat tal-mewt qieghed jigi anness bhala **dok X 1;***

4. *Illi omm ir-rikorrenti fil-kawza kienet Maria Bernard li mietet fil-11 ta' Settembru 2009 li kopja tac-certifikat tal-mewt tagħha qieghed jigi esebit bhala **dok X2**;*

5. *Illi Paul Ludovico Benard miet minghajr testament u fejn għalhekk bl-applikazzjoni tal-liġi halla lill-uzufrutt tal-beni tiegħu kollha lill-martu, mentri halla l-wirt tiegħu lit-tfal tiegħu fi sehem ugwali beniethom. Illi dan jirrizulta mid-**dokumenti X3, X4 u X5**;*

6. *Illi hemm ukoll dikjarazzjoni tal-Kapillan tal-Balluta limiti ta' San Giljan li jikkonferma dan il-fatt bhala **dok X6**;*

7. *Illi permezz ta' denunzja 2549/1982 l-atturi iddikjaraw li wirtu lill-misserhom li jinsab anness bhala **dok X7**;*

8. *Illi fis-sena 2009, omm l-atturi fil-kawza mietet (Maria Bernard) u halliet l-wirt tagħha permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza datat il-5 ta' April 2005, liema testament huwa l-ahhar testament tagħha kif jirrizulta mir-ricerki testamentarji u testament hawn anness bhala **dok X7, X8, X8A, X9 u X10**.*

9. *Illi jirrizulta il-kuntratt causa mortis maghmul quddiem in-Nutar Sean Critien datat id-9 ta' Marzu 2010 liema document jinsab anness bhala **dok X11**;*

10. *Illi l-intimati Alfred Vella u Marianna ahwa Vella huma inkwilini fil-fond 161 Valley Road Birkirkara, liema intimati Vella wirtu l-kirja mingħand ommhom Giuseppa Vella. Illi l-familja Vella, u l-antekawza taghhom, ilhom jghixu u jzommu l-pussess ta' din il-proprjeta' mis-sena 1957 , u għalhekk ir-rikorrenti ahwa Bernard (l-atturi fil-kawza) u l-predecessuri fit-titolu ta' proprjeta' ilhom ma jgawdu l-pussess tal-fond għal diversi decenni. Illi dan jirrizulta ukoll mill-estratt tal-lista ta' pagamenti tar-rikorrenti li qieghed jigi anness bhala **dok X 12 u mill-varji***

ircevuti dok X12A sa dok X12C inkluzi *kif ukoll minn estratti tar-Registri Elettorali ta' Malta tas-snin 1995, 2003, 2004, 2005, 2006,2008 u 2018 li qieghdin jigu annessi bhala* ***dok X13A 1 sa X13H inkluzi*** *; ;*

11. *Illi dan il-fond 161 Valley Road Birkirkara huwa fond estensiv, antik, ta' pregju u għandu valur kummercjali kbir, kemm bhala valur lokatizju kif ukoll bhala valur għall-bejgh tiegħu, u dan kif jirrizulta mill-anness rapport tal-Perit Daniel Bernard (li huwa gja mahluf) li qieghed jigi anness bhala* ***dok A****;*

12. *Illi minhabba l-fatt li l-kera hija fissa bil-liġi u ma tistax tinbidel (u/jew jekk tinbidel, tinbidel marginalment skond l-artikolu 1531C tal-Kap 16), minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem gholew u llum il-gurnata tezisti diskrepanza mhux zghira bejn il-kera annwali tal-fond li huwa ta' Euros 123 fis-sena u/jew somma verjuri, u r-redditu li l-istess fond jista' jgib fis-suq hieles, tant li kif jidher mir-rapport peritali tal-Perit Daniel Bernard hawn anness u esebit bhala* ***dok A*** *ta' Euros 21,600 fis-sena u/jew somma verjuri, datat u mahluf fis-17 ta' Ottubru 2019;*

13. *Għalhekk, għalkemm bl-Att X tas-sena 2009 il-legislatur ipprova itaffi d-diskriminazzjoni u l-inġustizzji versu s-sidien tal-proprjeta', din l-istess liġi ma ghameltx bizzejjed sabiex tghin lir-rikorrenti ikollu 'legitimate expectation' sabiex jiehu lura l-pussess ta' hwejgu entro żmien ragjonevoli u f'hin determinat u sabiex jiehu kera ġusta li tekwivali u/jew toqrob aktar lejn il-kera hielsa tas-suq tallum;*

14. *Lanqas ma jezistu r-rimedji procedurali sabiex bhal fil-kaz de quo, ir-rikorrenti ikunu jistghu jiehdu lura fi żmien determinat il-pussess lura tal-proprjeta' fi żmien ragjonevoli;*

15. *Billi għalhekk effetivament bl-istat li hija l-liġi ir-rikorrenti ma għandhomx speranza reali li qatt jiksbu l-pussess effettiv ta' hwejjighom u/jew jiehdu redditu reali u ġust mill-istess fond;*

16. *Billi dawn il-kirjiet ta' qabel l-1 ta' Gunju 1995, gew l-ahhar emendati permezz tal-Att X tas-sena 2009, u minn dak iż-żmien sallum (2020) jezistu l-fuq minn 97,000 post residenzjali battal f'Malta u Ghawdex kif jirrizulta kemm mix-xhieda li tat Dorothy Gauci ghan-nom tal-National Statistics Office Malta kif*

ukoll mill-indici ufficcjali tal-National Statistics Office bhala ***dok X14****, fejn fir-realta', il-liġi wkoll ma taghti ebda rimedji effettivi fil-konfront ta' sidien bhal ma huma l-atturi versu r-realta' tal-fatti tallum;*

17. *Billi l-perijodu tal-kirja originali kien biss għal sena, fejn din il-kirja tiggedded minn skadenza għal ohra u r-rikorrenti ma għandu ebda dritt li jirrifjuta li jgedded din il-kirja;*

18. *Illi l-ilment tar-rikorrenti b'din il-kawza huwa li qieghdin jigu mcahhdin mit-tgawdija tal-fond propejta' taghhom, , u mir-reali godiment ta' l-istess, fejn il-kundizzjonijiet mil-liġi skond l-artikolu 3 tal-Kap 69 u skond l-artikolu 1531C tal-Kap 16 huma sproporzjonati għall-ghanjiet li għandha l-liġi stess, fejn effettivament ir-rikorrenti huma mcahhdin mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom għal żmien indefinite u meta tqis li l-kirja li tithallas lir-rikorrenti huwa ta' Euros 123 fis-sena u/jew somma verjuri, liema kirja hija certament mizera fic-cirkostanzi, u ma tirriflettix il-valur reali u kummercjali tallum sabiex tikri post bhal dan gewwa Birkirkara*

19. *Illi dan l-istat ta' fatt jaghti lok għal ksur u vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja liema artikolu jinsab ukoll that il-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta;*

20. *Illi s-sitwazzjonijiet analogi gja gew trattati kemm mill-Qorti Ewropeja fil-kaz* ***Amato Gauci vs Malta*** *(App Numru 47045/06) tal-15 ta' Settembru 2009, fejn il-Qorti ikkonkludiet li hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Illi l-Qorti Ewropeja sahqet li jrid ikun hemm <u>element ta' proporzjonalita'</u> fejn ''the requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden''.*

21. *Illi dan il-principju wkoll ġie sottolinejat fis-sentenza moghtija mill-European Court of Human Rights ta' Strasburgu fis-sentenza* ***Fleri Soler vs Malta*** *deċiża fis-26 ta' Settembru 2006 fejn il-Qorti Ewropeja ddikjarat is-segwenti –*

    '' 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 <u>a reasonable</u>

*<u>relation of proportionality between the measures employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State</u>, 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 (**Saliba vs Malta**) ''*

22. *Illi hemm ukoll is-sensiela vasta ta' sentenzi li hargu kemm mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) kif ukoll mill-Qorti Kostituzzjonali li gja stabbilew dan il-punt;*

23. *Hemm ukoll is-sentenzi **Joseph Camilleri vs l-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim'Awla Tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) tat-3 ta' Ottubru 2019 (rik nru. 77/2015) u **Anthony Debono et vs L-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim'Awla Tal-Qorti Civili (Sede Kostitiuzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019 (rik nru. 89/2018);*

24. *Illi fil-kaz ta' **Portanier vs Malta** (Application Nru. 55747/16) tal-European Court of Human Rights ta' Strasburgu deċiża fis-27 ta' Awissu 2019, il-Qorti Ewropeja tenniet li l-Qorti Kostituzzjonali għandha kull dritt sabiex tiddetermina jekk għandux ikun hemm zgumbramnent skond ic-cirkostanzi li jridu jirrizultaw cari mill-provi u sabiex ma tibqax tigi perpetwata lezjoni cara tad-drittijiet tas-sid.*

25. *Illi fil-kaz in dizamina, m'hu difficli xejn sabiex il-Qorti tasal li hemm lezjoni cara u lampanti tad-drittijiet tar-rikorrenti fejn ma jirrizultaw ebda garanziji procedurali u/jew proporzjonlita' sufficcjenti, sabiex ir-rikorrenti jkollhom ''legitimate expectation'' li jiehdu lura l-pussess effettiv tal-fond taghhom (ta' hwejjighom wara kollox!) entro żmien ragjonevoli u fi żmien determinat;*

26. *Illi in osserva ta' l-Att XXV tas-sena 2019, ir-rappresentanza ta' l-Istat issa jinsab vestit f'isem l-Avukat ta' L-Istat, u għalhekk l-Avukat ta' l-Istat huwa intimat f'dawn il-proceduri;*

27. *Illi għalhekk kellha ssir din il-kawza, mir-rikorrenti;*

Rat id-dokumenti esebiti mar-Rikors promotur (fol 9 sa fol 62);

Rat id-digriet tagħha, kif diversament preseduta, tal-11 ta' Frar 2020 u li permezz tiegħu l-kawża ġiet appuntata għas-17 ta' Marzu 2020 fid-9:00a.m.

Rat ir-**risposta** ta' **Alfred Vella u Maria Anna Vella** intavolata fl-4 ta' Marzu 2020 (fol 67) li permezz tagħha eċċepew:

1. *Illi l-esponenti jirrespinġu t-talbiet tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir tal-esponenti ma kiser jew illeda xi dritt fondamentali tar-rikorrenti;*

2. *Illi, preliminarjament ir-rikorrenti għandhom iġiebu prova tat-titolu li fuqu qed jibbażaw l-azzjoni odjerna;*

3. *Illi, in linea preliminari ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-lanjanzi tar-rikorrenti in suċċint huma fis-sens li qed jiġi allegat li bl-applikazzjoni tal-artikoli 3 tal-Kap. 69 kif ukoll l-artikolu 1531C tal-Kap 16 u/jew min minnhom qed jilledu d-drittijiet fondamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Kap. 319;*

4. *Illi, dejjem in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-suеċċepit, ir-rikorrenti qiegħdin jabbużaw mill-proċess kostituzzjonali stante illi qiegħdin jużufruwixxu vessatorjament minn proċedura straordinarja, bħalma hi dik odjerna, meta kellhom a disposizzjoni tagħhom rimedji ordinarji sabiex iħarsu d-drittijiet pretiżi minnhom fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li jirrevedu l-pagament tal-kera b'mod ekwu u ġust;*

5. *Illi, preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, m'għandhomx ikunu l-esponenti li jkunu kkundannati bi ksur tad-Drittijiet Fondamentali stante li ċittadini privati ma jistgħux ikunu misjuba li kisru drittijiet ta' terzi u huwa proprju l-Istat Malti li għandu jinżamm resposabbli għal piż finanzjarju relattiv għal miżuri soċjali li hu illeġiżla bi skop leġittimu;*

6. *Illi, fit-tieni lok u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti konsistentement aderixxew ai termini tal-Kap. 16 u l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u kwindi ma jistax jingħad li l-esponenti aġixxew b'mod li mhux in konformita' mal-liġi anki għaliex l-esponenti jiddetjenu titolu validu fil-liġi ta' lokazzjoni bis-saħħa tal-liġi li għadha fis-seħħ sal-lum;*

7. *Illi, fit-tielet lok u mingħajr preġudizzju għas-suespost, jingħad ukoll li kull kera dovuta dejjem tħallset bil-modalità maqbula u mitluba, u dan bl-akkwjixxenza sħiħa tar-rikorrenti, u fl-ebda ħin u fl-ebda mument qatt u ħadd ma talab xi żjieda u/jew xi awment żgħir kemm hu żgħir, kbir kemm hu kbir, u għalhekk żgur li dawn il-proċeduri huma intempestivi għaliex kieku kien il-każ, jeżistu mezzi ġudizzjarji li jirrevedu l-pagamenti tal-kera liema metodi ġew għal kollox ikkalpestati permezz tal-proċedura odjerna;*

8. *Illi, fir-raba' lok u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-ħames talba tar-rikorrenti u ċioe' biex l-esponenti jiġu żgombrati, l-istess esponenti jirrespinġu tali talba għaliex kif ribadit minn din l-Onorabbli Qorti kif diversament ippresjeduta fil-kawża fl-ismijiet Dr Cedric Mifsud et vs l-Avukat Ġenerali (31.01.2014): <u>'huwa wkoll stabbilit li mhuwiex il-kompitu ta' Qorti mitluba tistħarreġ ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-ġid u l-għoti ta' kumpens xieraq biex tordna t-tneħħija mill-post tal-okkupant li jkun.';</u>*

9. *Illi fil-ħames lok u mingħajr preġudizzju għas-suespost, huwa ċertament l-Istat li jgawdi mid-diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u tal-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati tali ħtiġijiet soċjali, filwaqt li jżommu bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini u l-interessi patrimonjali tas-sidien. F'dan is-sens isir riferiment għar-rakkomandazzjonijiet li saru lil Gvern tal-Kroazja mill-Qorti Ewropea (EctHR) fis-sentenza tagħha datata 10 ta' Lulju 2014 fl-ismijiet* ***Statileo v. Croatia (Application no. 12027/10)*** *fejn l-Istat ġie rakkomandat japprezza li l-bilanċ ġust irid neċessarjamet jissusisti bejn id-drittijiet tas-sidien tal-proprjeta' u d-drittijiet tas-soċjeta' meta jiġu attwati l-miżuri soċjali u leġittimi meħtieġa;*

10. *Illi fis-sitt lok u mingħajr preġudizzju għas-suespost, jiġi osservat li fil-każijiet Amato Gauci v. Malta, Portanier v. Malta, Saliba v. Malta u Ghigo v. Malta l-Qorti Ewropea kienet waslet għal konklużjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u tal-benefiċċji biss f'dawk iċ-ċirkostanzi partikolari u allura ma stabbilew ebda prinċipju universali. Id-deċiżjonijiet ċitati mir-rikorrenti jikkostitwixxu stat biss fil-konfront tal-partijiet fil-fattispeċje tagħhom u s-sentenzi 'Joseph Camilleri v. l-Avukat Ġenerali et' (rik nru 77/2015) u*

Anthony Debono et v. L-Avukat Ġenerali et' (rik. 89/2018) huma t-tnejn soġġetti għall-appell u l-konklużjonijiet tagħhom jistgħu dejjem jiġu ribaltati, u kemm-il darba dan ma jseħħx, l-prinċipji tagħhom xorta waħda qatt ma jistgħu qatt ikunu vinkolanti fil-konfront tal-esponenti;

11. *Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandhom ibatu l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li jkun kontrosens legali li l-istess esponenti jiġu kkastigati talli ottemperaw ruħhom ma' ordni leġittima tal-Istat;*

12. *Salv linji dimensjonali ulterjuri hekk kif permessi mil-liġi;*

Rat ir-**risposta** tal-**Avukat tal-Istat** intavolata fl-4 ta' Marzu 2020 (fol 70) li permezz tagħha eċċepixxa:

1. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom peress li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

2. *Illi <u>rigward l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni</u>, 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-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;*

3. *Illi l-liġijiet li qed jilmentaw minnhom r-rikorrenti huma maħsuba sabiex tipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli tal-liġi 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, senjatament – Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja;*

4. *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. F'dawn ċirkostanzi 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 sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable." Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet* ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et*** *tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: "Huwa paċifiku li fejn tidħol ilmaterja ta' Akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom marġini wiesa ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fissuq ħieles.";*

5. *Illi jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar;*

6. *Illi ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirijiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binijiet 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'piżijet li ma jifilħux għalihom;*

7. *Illi jekk ir-rikorrenti qed 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 bit-tneħħija tal-Artikoli tal-Kapitolu 69 jew tal-Att X tal- 2009 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;*

8. *Illi <u>rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009 u Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta</u>, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ*

wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippubblikata l-White Paper li ġġib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma" f'Ġunju tal-2008. Dan il-proċess ta' konsultazzjoni kien proċess bi tliet saffi:

(i) L-ewwel kien hemm it-tnehdija tal-White Papet li kienet komplementata minn konsultazzjoni komprensiva li nkludiet: (a) diskussjoni pubblika, (b) interazzjoni ta' ittra elettroniċi, ċentru għas-sejħat telefoniċi u kontribuzzjonijiet fuq website; (ċ) laqgħat mal-Kunsill ta' Malta għal Żvilupp Ekonomiku u Soċjali u wkoll 10 ma' korpi kostitwiti u (d) parteċipazzjoni f'mezzi tat-televiżjoni, tar-radju u tal-gazzetti. L-interazzjoni ta' ittra f'elettroniċi, ċentru għas-sejħet telefoniċi u kontribuzzjonijiet fuq website wasslet għal aktar minn 2,000 reazzjoni u 800 mistoqsija li kollha kemm huma ngħataw tweġiba individwali. It-tweġibiet tqiegħdu wkoll fil-website – www.rentreform.gov.mt;

(ii) It-tieni fażi tal-proċess ta' konsultazzjoni ġiet wara l-pubblikazzjoni tal-Abbozz ta' Liġi Numru 17 imsejjaħ 'Att biex Jemendaa l-Kodiċi Ċivili, Kap 16' ippubblikat f'Novembru 2008 u d-diskussjoni sussegwenti fuq l-Abbozz fil-Kamra tar-Rappreżentanti f'Diċembru 2008 u Jannar 2009;

(iii) It-tielet fażi tal-proċess ta' konsultazzjoni kienet tirrigwarda d-diskussjonijiet li saru bejn it-Timijiet Tekniċi tal-Gvern u l-oppożizzjoni ta' dak iż-żmien rispettivament;

9. Illi l-premess qiegħed jingħad sabiex jintwera li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u dan wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istitut. Magħdud ma' dan, xieraq jiġi sottolineat li mill-qari tar-rikors kostituzzjonali ma jidhrix li xi ħadd impona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera bilfors. Lanqas ma jidher li kien hemm xi thedida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (vide ***Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et****, deċiż nhar it-13 ta' April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali);*

Rat id-digriet ta' din il-Qorti mogħti fl-udjenza tat-18 ta' Ġunju 2020 (fol 79 et seq) u li permezz tiegħu, ġie nominat bħala perit tekniku, a spejjeż provviżorjament għar-rikorrenti, il-**Perit Mario Axisa** sabiex jaċċedi fil-fond mertu tal-kawża u jistabilixxi l-valur lokatizju ta' dan il-fond mill-1 ta' Ġunju 1995 sal-1 ta' Ġunju 2020, b'intervalli ta' 5 snin matul il-perjodu kollu.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku nominat mill-Qorti ppreżentat fit-28 ta' Jannar 2021 (fol 97 et seq).

Rat in-nota tar-rikorrenti intavolata fl-20 ta' Mejju 2021 (fol 92) li permezz tagħha ppreżentaw numru ta' domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku.

Rat ir-rikors tal-Avukat tal-Istat ippreżentat fit-23 ta' Ġunju 2021 li permezz tiegħu talab li jressaq is-segwenti eċċezzjonijiet ulterjuri:

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

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

Rat id-digriet tagħha tal-24 ta' Ġunju 2021 (fol 122) fejn ordnat in-notifika tar-rikors lill kontro-parti b'erbat' ijiem żmien għar-risposta. Rat ukoll ir-risposta tar-rikorrenti intavolata fid-19 ta' Lulju 2021 (fol 123) li permezz tagħha m'opponietx it-talba tal-Avukat tal-Istat. Rat ukoll id-digriet tagħha tal-20 ta' Lulju 2021 (fol 124) li permezz tiegħu laqgħet it-talba tal-Avukat tal-Istat u awtorizzat lill-istess jippreżenta risposta ulterjuri kif mitlub.

Rat in-nota tal-Perit Tekniku Mario Axisa (fol 137) li permezz tagħha wieġeb għad-domandi in eskussjoni tar-rikorrenti.

Rat illi fl-udjenza tad-9 ta' Marzu 2022 xehed in eskussjoni l-Perit **Mario Axisa** u wieġeb għad-domandi tal-Avukat tal-Istat.

Rat in-nota tal-intimati Vella intavolata fis-16 ta' Settembru 2022 (fol 153) li permezz tagħha l-Qorti ġiet infurmata li l-intimat Alfred Vella kien miet.

Rat illi fl-udjenza tat-8 ta' Mejju 2023, ir-rikorrenti ppreżentaw nota (fol 158) b'żewġ dokumenti (Dok M1 u Dok M2, fol 159 sa fol 199). Rat ukoll id-dikjarazzjonijiet tad-difensuri tal-partijiet li ma għandhomx aktar provi x'jipproduċu.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet finali estensivi tal-partijiet.

Rat illi fl-udjenza tal-5 ta' Lulju 2023, il-partijiet qablu li l-kawża setgħet titħalla għal-lum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti **fatti**:

Illi fir-rikors maħluf tagħha, ir-rikorrenti **Marie Therese Bernard,** kif ukoll b'referenza għal numru ta' dokumenti relattivi preżentati, spjegat il-provenjenza tat-titolu tagħha u ta' ħutha (ir-rikorrenti l-oħra) fir-rigward tal-proprjeta\` mertu ta' din il-vertenza, ossia, l-fond bin-numru **161, Valley Road, Birkirkara,** li originarjament kien jappartjeni lill-ġenituri tal-istess rikorrenti Paul Lodovico u Maria Bernard.

Mid-dokumenti esebiti jirriżulta li Paul Ludovico Bernard kien akkwista n-nofs indiviż tal-fond *de quo* permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Robert Girard datat 28 ta' Novembru 1951 u sussegwentament akkwista n-nofs indiviż rimanenti permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Robert Girard tal-5 ta' Ġunju 1957.

Tispjega Paul Lodovico Bernard miet intestat fl-24 ta' Marzu 1982 u għalhekk il-proprjeta\` tiegħu ddevolviet favur uliedu bl-użufrutt ta' martu liema proprjeta\` ġiet denunzjata permezz ta' denunzja bir-referenza 2549/1982, filwaqt li Maria Bernard mietet fil-11 ta' Settembru 2009.

Illi għalhekk mill-provi mhux ikkontestati jirriżulta li r-rikorrenti huma l-proprjetarji uniċi tal-proprjeta\` 161, Valley Road, Birkirkara.

Ir-rikorrenti tispjega li l-proprjeta\` in kwistjoni kienet oriġinalment mikrija lill-familja tal-intimati Vella fl-1957 bil-kera ta' għoxrin Lira Maltin (Lm 20) fis-sena, liema kera fl-2018 kienet tammonta għal mija u tlieta u għoxrin Ewro (€123) fis-sena.

Tispjega li l-fond *de quo* huwa wieħed estensiv, antik, ta' preġju u għandu valur kummerċjali kbir, kemm bħala valur lokatizzju u kemm bħala valur għall-bejgħ u

jirriżulta mir-rapport tal-Perit ex-parte Daniel Bernard li l-valur tal-proprjeta` fis-sena 2019 kien dak ta' bejn seba' mitt elf Ewro u seba' mija u ħamsa u sebgħin Ewro (€700,000 - €775,000) mentri l-valur lokatizzju fl-istess sena kien jammonta għal wieħed u għoxrin elf u sitt mitt Ewro (€21,600).

Tgħid li d-diskrepanza bejn il-kera li qegħdin jirċievu u l-valur lokatizzju fuq is-suq miftuħ hija kbira ħafna u għalkemm l-Att X tas-sena 2009 ipprova jtaffi s-sitwazzjoni xorta ma sarx biżżejjed speċjalment in vista tal-fatt li ma jeżisti l-ebda mekkaniżmu sabiex ir-rikorrenti jkunu jistgħu jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta` tagħhom fi żmien raġjonevoli.

Tgħid li dan l-aġir minn naħa tal-Istat jikkonsisti fi ksur u vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u huwa għalhekk li kellha ssir din il-kawża.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Mario Axisa,** b'rapport ippreżentat fit-28 ta' Jannar 2021 (fol 97 et seq), irrelata li l-valur tal-fond in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' sitt mija u sebgħin elf Ewro (€670,000).

Bħala valur lokatizzju tal-fond, dan huwa indikat fir-rapport tagħha kif mitlub, f'intervalli ta' sitt snin minn Ġunju tas-sena 1995 sa Ġunju tas-sena 2020, u jirriżulta illi l-kera ġusta a bażi tal-valur tal-proprjeta' fuq is-suq kellha tkun:

1995 sa 1999	€3,720 fis-sena	€18,600 ta' ħames snin
2000 sa 2004	€5,220 fis-sena	€26,100 ta' ħames snin
2005 sa 2009	€8,340 fis-sena	€41,700 ta' ħames snin
2010 sa 2014	€9,240 fis-sena	€46,200 ta' ħames snin
2015 sa 2019	€10,920 fis-sena	€54,600 ta' ħames snin
2020	€13,800 fis-sena	€13,800 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' mitejn u elf Ewro (€201,000) mis-sena 1995 sal-aħħar tas-sena 2020, bħala intorjtu ta' kera illi kien ikun ġust u ekwu skond il-valur tal-fond fis-suq liberu.

Fi tweġibiet tiegħu għad-domandi in eskussjoni, il-Perit Tekniku jgħid li l-proprjeta` tinsab f'żona residenzjali u għalhekk l-użu ewlieni jrid jibqa' dak. Jispjega li minħabba li l-proprjeta` tinsab f'żona ta' konservazzjoni urbana mhuwiex normali li jitħallew isiru alterazzjonijiet li jibdlu l-karattru tagħha u għalhekk isegwi li minħabba d-diżlivelli li fiha huwa ferm diffiċli li tiġi kkonvertita għal skop kummerċjali minħabba n-nuqqas ta' aċċess minħabba

d-diżlivelli. Jispjega li għall-istess raġunijiet huwa diffiċli li tingħata permess li jkollha entratura oħra mill-isqaq biswit il-proprjeta`.

Mistoqsi jekk hux possibbli li l-post jinqasam fi tnejn, jgħid li dan ikun diffiċli speċjalment minħabba li t-twieqi jiġu jagħtu għall-istess ġnien.

Mistoqsi jekk jgħoliex il-valur lokatizzju kieku l-proprjeta` tiġi mantnuta aħjar, jgħid li kieku l-proprjeta` tkun fi stat tajjeb il-valur lokatizzju jogħla bejn ħmistax u għoxrin fil-mija (15-20%). Mistoqsi dwar il-fatt li proprjetajiet iżgħar jinkrew b'valur ogħla, jispjega li s-servizzi u l-kundizzjoni li jinsabu fihom tali proprjetajiet tkun aħjar kif ukoll li t-tqassim intern huwa iktar idonju għall-bżonnijiet tal-ħajja ta' kuljum.

Mistoqsi dwar l-istat li fih jinsab il-fond jgħid li l-finituri għadhom antiki u hemm bżonn xi riperazzjonijiet iżda għadhom fi stat li jintużaw.

Jispjega li l-valur lokatizzju jirrifletti l-kobor tal-fond u wkoll għamel taqbil ma' reklami ta' proprjetajiet oħra simili, liema fondi ftit minnhom jinsabu fi stat aħjar u oħrajn le.

Il-Qorti ma tħossx illi hemm raġunijiet sabiex tvarja dak stabbilit mill-Perit Tekniku minnha mqabbda u sejra tagħmel tagħha l-konklużjonijiet tiegħu kif magħmula fir-rapport tiegħu.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mis-**<u>sottomissjonijiet</u>** magħmula mill-partijiet, il-Qorti tislet is-segwenti:

Ir-rikorrenti, fis-sottomissjonijiet tagħhom jibdew billi jgħidu li t-titolu tagħhom ġie ampjament ppruvat fil-mori tal-kawża permezz tad-dokumenti esebiti.

Fir-rigward tal-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat li l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009 u l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom filwaqt li jiżguraw li s-sid tal-fond jirċievi kera adegwata, jgħidu b'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Godfrey Cosaitis vs Avukat tal-Istat et** deċiża fl-24 ta' Novembru 2022, kif ukoll **Monica Magro et vs Carmelo Camilleri et** deċiża fl-14 ta' April 2023, li dawn il-liġijiet ġew kemm-il darba ddikjarati mill-Qrati Maltini bħala leżivi tad-drittijiet fundamentali tas-sid privat.

Fir-rigward tal-eċċezzjonijiet rigward l-emendi tal-Att XXIV tas-sena 2021 jgħidu li dawn l-emendi xorta waħda ma pprovdewx rimedju ordinarju għall-ilmenti ta' natura fundamentali tar-rikorrenti qabel id-dħul fis-seħħ ta' dak l-Att u fil-fatt il-Bord li Jirregola l-Kera ma jista' jillikwida ebda danni għall-perjodu qabel daħal fis-seħħ l-istess att.

Fir-rigward tal-eċċezzjoni li r-rikorrenti kellhom a disposizzjoni tagħhom rimedji ordinarji jgħidu li huwa evidenti li dawn mhumiex proċeduri fejn ir-

rikorrenti qegħdin jitolbu xi awment tal-kera iżda proċeduri li permezz tagħhom qegħdin jitolbu rimedju effettiv għal ksur ta' dritt fundamentali li huma ġarrbu tul is-snin, u għalhekk ma jeżisti ebda rimedju ordinarju. In sostenn n ta' dan jirreferu għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Rita Falzon vs Dun Saverin sive Xavier Cutajar et** deċiża fl-20 ta' Ottubru 2021.

Fir-rigward tal-eċċezzjoni li ħadd ma impona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera bilfors jgħidu li fiż-żmien meta inkera l-post l-antekawża tagħhom ried jagħmel l-aħjar qligħ mill-proprjeta' u żgur li ma setax jipprevedi t-tibdil futur li kien ser ikun hemm fis-suq tal-proprjeta. In sostenn n ta' dan jirreferu għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Emanuel Bezzina et vs Avukat Ġenerali** deċiża fis-27 ta' Jannar 2021, għad-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Zammit and Attard Cassar v Malta**, kif ukoll għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **John Pace et vs L-Avukat tal-Istat** deċiża fit-28 ta' Jannar 2021.

Jissottomettu li d-dritt sanċit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ġie vjolat hekk kif huma ma għandhomx il-pussess liberu tal-proprjeta' mertu ta' din il-kawża u għalhekk ma jistgħux igawdu ħwejjiġhom kif jixtiequ huma. Isostnu li l-liġijiet in kwistjoni ma laħqux il-proporzjonalita u bilanċ ġust bejn l-interess pubbliku u l-protezzjoni tad-drittijiet tal-bniedem u għalhekk ir-rikorrenti sofrew ksur flagranti tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Fis-sottomissjonijiet tagħhom jagħmlu referenza għall-ġurisprudenza diversa fejn il-Qorti waslet għall-istess konklużżjoni. Isostnu li kien hemm diversi ksur fil-konfront tar-rikorrenti nkluż sproporzjon qawwi tul is-snin bejn il-valur lokatizzju u l-kera perċepita, il-fatt li l-Gvern seta' tul is-snin jew sab akkomodazzjoni alternattiva għall-inkwilini jew ssussidja l-kera, il-fatt li bl-Att X tal-2009 l-inkwilini baqgħu protetti għal żmien indefinit u b'kera miżera u l-fatt li anke permezz tal-Att XXIV tal-2021 l-istat naqas għal kollox milli jintroduċi xi tip ta' rimedju effettiv sabiex jagħmel tajjeb għall-preġudizzju li r-rikorrenti sofrew fis-snin ta' qabel.

Jikkontendu li in vista ta' dan din il-Qorti għandha tiffissa kumpens xieraq u ġust kemm pekunjarju u kif ukoll non-pekunjarju. Isostnu li l-kumpens pekunjarju għandu jiġi kkalkolat mill-1987 sa meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV tas-sena 2021. Jgħidu li skont il-valur lokatizzju stabbilit mill-Perit Tekniku mill-1 ta' Ġunju 1995 sal-1 ta' Ġunju 2021 kellhom jipperċepixxu kera ta' mitejn u sitt elef, sitt mija u erbgħin Ewro (€206,640) mentri fil-fatt ipperċepixxew kera ta' erbat elef u tlieta u ħamsin Ewro u sitta u disgħin ċenteżmu (€4,053.96). B'hekk applikat l-insenjament tad-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea **Cauchi vs Malta** il-kumpens stabbilit minn din il-Qorti għandu jammonta għal mija u ħdax-il elf, sitt mija u erbgħa u sittin Ewro u erbgħa u erbgħin ċenteżmu (€111,664.44). Isostnu li apparti d-danni pekunjarji għandhom jirċievu s-somma ta' sbatax-il elf u ħames mitt Ewro (€17,500) f'danni morali u dan ikkalkulat bir-rata ta' ħames mitt Ewro (€500) fis-sena għal ħamsa u tletin (35) ta' leżjoni.

Oltre' minn hekk, jikkontendu li din il-Qorti għandha tagħti r-rimedji kollha opportuni fiċ-ċirkostanzi nkluż dikjarazzjoni li l-inkwilina ma tistax tistrieħ iktar fuq il-protezzjoni tal-liġi u tordna li l-Gvern jipprovdi għal akkomodazzjoni alternattiva għall-inkwilini u/jew dawk ir-rimedji kollha neċessarji.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Min-naħa tiegħu, **l-Avukat tal-Istat**, fir-rigward tal-eċċezzjonijiet preliminari jissottometti li t-titolu tal-fond u l-kirja bejn ir-rikorrenti u l-intimat Vella ġie ppruvat.

Illi għal dak li għandu x'jaqsam mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, jgħid li m'għandux jinsab ksur. In sostenn ta' dan isostni li t-tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll fuq l-ammont tal-kera jistgħu jikkostitwixxu forma ta' interferenza fl-użu tal-proprjeta' fil-parametri tat-tieni paragrafu tal-ewwel artikolu u għalhekk irid jiġi eżaminat jekk tali kontroll hux ġustifikat taħt il-Konvenzjoni Ewropea. B'referenza għal **Hutten-Czapska v. Il-Polonja** isostni li interferanz mill-istat hija permessibli jekk kemm il-darba:

i. Il-miżura meħuda mill-istat tkun saret taħt qafas legali
ii. L-iskop tal-miżura kien wieħed għal għan leġittimu
iii. Li l-miżura żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

Isostni li l-ewwel element jinsab pjenament sodisfatt u dana stante li huwa rikonoxxut li l-Istat jista jinterferixxi għal skopijiet favur l-inkwilini. Fir-rigward tat-tieni element jgħid li ġie bosta drabi mtenni kemm mill-qrati lokali u kemm mill-organi tal-Kunsill tal-Ewropea li l-Istat huwa fil-liberta li jekk ikun meħtieġ jgħaddi liġijiet biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' għall-interess ġenerali u huwa ben akkolt il-kontroll tal-proprjeta' fil-qasam tal-akkomodazzjoni soċjali huwa permessibbli u ma jirriżultax mill-atti tal-kawza li l-intimati ma jistħoqqilhomx din il-protezzjoni mogħtija lilhom mil-liġi. Fir-rigward tat-tielet rekwiżit isostni li r-rikorrenti ma wrewx li ġarrbu xi piż eċċessiv u sproporzjonat minħabba l-liġijiet tal-kera. Isostni li permezz tal-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 il-protezzjoni mogħtija hija għal żmien temporanju u għalhekk l-element tal-bilanċ ma jinsabx miksur.

Għal dak li għandu x'jaqsam ma kumpens isostni li hemm ġurisprudenza kostanti li tipprovdi li l-kumpens jkun ixeqleb lejn ħamsin fil-mija (50%) tal-valur lokatizzju bi tnaqqis tal-kera illi tħallset matul is-snin. Isostni li semmai jekk jingħata kumpens dan jista' jingħata biss sad-data tal-ftuħ tal-kawża. Fir-rigward tad-danni morali jsostni li l-komputazzjoni ta' ħames mitt Ewro (€500) fis-sena mhix waħda awtomatika u dan id-danni għandu jkun aktar simboliku aktar milli morali fil-veru sens tal-kelma.

Oltre` minn hekk jissottomettili hija ġurisprudenza stabbilita li ma hiex il-mansjoni ta' Qorti b'setgħet kostituzzjonali li tordna l-iżgumbrament tal-inkwilini.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi fis-sottomissjonijiet tagħha l-intimata **Maria Anna Vella** tgħid li din il-Qorti ma tistax bl-ebda mod iżżommha responsabbli ta' kwalunkwe lanjanza li sofrew ir-rikorrenti u dana stante li hi għandha kirja skont il-liġi u dejjem imxiet skont il-liġi u għalhekk kwalunkwe ksur u kwalunkwe kumpens jista jiġi attribwit biss lill-intimat Avukat tal-Istat. In sostenn n ta' dan tagħmel referenza għad-deċiżjonijiet fl-ismijiet **Carmelo Buttigieg vs Albert Mizzi noe** u **Maurice Mizzi vs l-Avukat Ġenerali.**

Issotni li r-rikorrenti ma kellhomx jirrikorru għal dawn il-proċeduri stante li kellhom rimedju ordinarju effettiv għad-disposizzjoni tagħhom u dana speċjalment in vista tal-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021.

Tissottometti li l-miżuri li ttieħdu mhumiex bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u dana stante li saru sabiex jipproteġu lill-inkwilini u għalhekk hija miżura aċċettatha u intiza għall-protezzjoni soċjali tal-kerrejja.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi stabbiliti il-fatti u magħrufa s-sottomissjonijiet tal-partijiet għalhekk, il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex teżamina u tiddeċiedi dwar l-eċċezzjonijiet preliminari imqajma mill-intimati fir-risposti tagħhom:

<u>Eċċezzjoni dwar il-Prova tat-titolu tar-rikorrenti</u>

Bit-tieni eċċezzjoni tal-intimati Vella, ir-rikorrenti kellhom jipprovaw it-titolu tagħhom fuq il-fond in kwistjoni.

Fis-sentenza li tat fis-7 ta` Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk :-

> *"Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet al-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-*

> *Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."*

Fi kwalunkwe każ, fil-każ odjern jirriżulta li r-rikorrenti ppreżentaw dokumenti estensivi rigward il-provenjenza tat-titolu tagħhom li ma ġew bl-ebda mod kontradetti mill-intimati. L-Avukat tal-Istat ukoll wera' ruhu sodisfatt mill-provi tat-titolu mressqa.

Għalhekk din il-Qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-istess eċċezzjoni.

<u>**Eċċezzjonijiet fir-rigward l-intempestivita tal-azzjoni u fir-rigward tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 kif introdott permezz tal-Att XXIV tal-2021**</u>

L-intimati Vella. fit-tielet eċċezzjoni tagħhhom, eċċepew li l-ilment tar-rikorrenti huwa wieħed intempestiv għax m'eżawrewx rimedji ordinarji li kellhom għad-disposizzjoni tagħhom. L-Avukat tal-Istat permezz tal-eċċezzjonijiet ulterjuri tiegħu eċċepixxa li safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa dirett lejn l-emendi fil-Kap 69 li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021, tali ilment huwa intempestiv stante li r-rikorrenti għadhom ma eżawrewx ir-rimedju mogħti lilhom permezz tal-Artikolu 4A tal-Kap 69.

F'dan ir-rigward, il-Qorti tosserva l-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni li jipprovdi li:

> *"(2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċidi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk iddirettivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda middisposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:*
>
> *Iżda l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi oħra."*

Ingħad hekk fil-każ **John Grech et vs Onor. Prim Ministru et** deċiża fid-29 ta' April 2013 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 –

> *"Illi din il-kwistjoni ġiet dibattuta diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond tagħha fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet "Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine" (deċiża fis-7 ta' Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi:*

"Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim' Awla u kemm ta' din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali:

a. Meta hu ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura Kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli;

b. Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawlhiex raġunijiet serji gravi ta' llegalita' jew ta' ġustizzja jew żball manifest ma tiddisturbax l-eżerċizzju ta' diskrezzjonalita' tal-ewwel Qorti kkonferita mill-artikolu 46 (2) talKostituzzjoni;

c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;

d. Meta r-rikorrenti ma jkunx għamel użu minn rimedju li seta' kellu dan ma jfissirx li l-Qorti għandha tikkonsidra li ma għandhiex teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero' jirrimedja ħlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrenti;

e. Meta r-rikorrenti ma jkunx eżawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero' dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta' ħaddieħor allura ma jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;

f. Meta l-ewwel Qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u tieqaf mit-trattazzjoni mingħajr ma teżamina l-materja neċessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata, il-Qorti tat-tieni grad għandha twarrab dik id-diskrezzjoni."

Illi l-istess Qorti fil-kawża fl-ismijiet "Philip Spiteri vs Sammy Meilaq" (deċiża fit- 8 ta' Marzu 1995) qalet ukoll li:

"Meta l-oġġett tal-kawża jkun ta' natura komplessa – u jkollu kwistjonijiet li għandhom rimedju f' xi liġi oħra, u oħrajn li ma għandhomx, rimedju ħlief Kostituzzjonali – allura għandha tipprevali din l-aħħar azzjoni". F'din is-sentenza l-Qorti osservat li jkun sewwa li mal-kelma 'komplessa' jiżdied il-kliem 'jew inkella mħallta'.

……

Fil-kawża fl-ismijiet "Maria sive Marthese Attard et vs Policy Manager tal-Malta Shipyards et" (deċiża mill-Prim' Awla, Sede Kostituzzjonali, fit-30 ta' Settembru 2010) ġie dikjarat illi:

"L-eżistenza ta' rimedju ieħor trid titqies fil-kuntest tal-allegat ksur tad-dritt fundamentali. Għandu jkun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza dan il-ksur. Fl-istess waqt ma hemmx għalfejn li biex jitqies effettiv ikun jirriżulta li r-rimedju sejjer

jagħti lir-rikorrenti suċċess garanti. Huwa biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi.

Meta jidher li jeżistu mezzi ordinarji disponibbli biex jikseb rimedju għall-ilment tiegħu r-rikorrent għandu jirrikorri għal dawk il-mezzi, qabel ma jirrikorri għarrimedju Kostituzzjonali u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-mezzi jew wara li jidher li dawk il-mezzi ma jkunux effettivament disponibbli li għandu jintuża r-rimedju Kostituzzjonali."

Illi f'dan is-sens wieħed jista' jsib ukoll l-insenjament fir-rigward fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet "Joseph Fenech vs Awtorita' tal-Ippjanar et" deċiża fid-9 ta' Novembru 2012….

Illi wieħed għandu jqis li kemm l-artikolu invokat mill-intimati u kemm il-Kostituzzjoni ta' Malta ssemmi mezzi li 'kienu disponibbli' u allura anke jekk kien hemm mezzi li 'kienu' disponibbli għar-rikorrent iżda li minħabba t-trapass taż-żmien ma jkunux għadhom (disponibbli), il-Qorti tista' jekk hekk jidhrilha tiddeklina li teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha."

Ukoll il-każ **Sonia Zammit et vs Ministru tal-Politika Soċjali et** deċiż fis-27 ta' Frar 2006[1] b'riferenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:

"Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta ma humhiex disponibbli."[2]

"Hu veru li kull persuna tista' tirrikorri lill-Prim Awla għal rimedju ta' indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinċiż ta' dak l-Artikolu 46 irid jigi moqri mal-proviso tat-tieni subinċiż tiegħu li jipprovdi li l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond dak l-artikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat 'huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi liġi oħra.'"[3]

"Sakemm tibqa' l-possibilita' li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista' tiġi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi, ikun ġeneralment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha."[4]

---

[1] Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) Rik Nru 11/2005

[2] **Dr Mario Vella vs Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deċiża 7 ta' Marzu 1994

[3] **Lawrence Cuschieri vs Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deċiża 6 ta' April 1995

[4] **Stephen Falzon vs Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Civili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deċiża 14 ta' Frar 2002

"Il-Prim Awla tal-Qorti Civili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżerċitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja."[5].

Isegwi għalhekk li l-Qorti jeħtiġilha tindaga jekk, fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern, ir-rikorrenti kellhomx a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti mressqa minnhom.

Madankollu jispetta dejjem lill-Qorti d-diskrezzjoni li fil-parametri tad-dispożizzjonijiet ċitati mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni - tagħżel Hl jekk teżerċitax is-setgħat kostituzzjonali tagħha jew le, u dan indipendentement mill-fatt li min iressaq l-ilment ikollu jew kellu mezzi oħra ta' rimedju ordinarju disponibbli.

Kif ingħad fil-każ **George Debono et vs Kustodju tal-Proprjeta' tal-Għadu et** deċiż fil-25 ta' Mejju 2016[6]:

"….d-dispożizzjonijiet tal-proviso tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u talartikolu 4(1) tal-Konvenzjoni jitkellmu dwar diskrezzjoni, jiġifieri dwar għażla li titħalla f'idejn il-Qorti u mhux dwar impożizzjoni ta' twarrib milli twettaq xogħolha;"

Jiġi sottolineat li l-lanjanzi tar-rikorrenti jirrigwardaw l-applikazzjoni per se tal-liġijiet in eżami fil-konfront tagħhom u kif dawn jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom. B'hekk il-Qorti teħtieġ tindaga jekk l-artikolu 4A tal-Kap 69 kif introdott bl-Att XXIV tal-2021 jipprovdix tali rimedju.

Il-Qorti, f'dan ir-rigward tagħmel referenza għad-deċiżjoni tagħha, diversament preseduta, fl-ismijiet **Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat u l-Avukat tal-Istat** deċiża nhar il-5 ta' April 2022, u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ottubru 2022 fejn il-Qorti qalet is-segwenti:

Kif ġie kemm il-darba ritenut minn din il-Qorti, talba għar-rimedju xieraq hija issa ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Dan peress li, bis-saħħa tal-Artikolu 4A introdott bl-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti issa għandhom dan ir-rimedju ordinarju li permezz tiegħu setgħu mill-1 ta' Ġunju 2021 jadixxu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-Kera mibdija qabel l-1 Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 u anke jitterminawha jekk jirriżulta li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-meżżi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A.

Il-Qorti għaldaqstant tqis li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021. Kif ġia ingħad, wara dik id-data, r-rimedju fir-rigward ta' persuna li tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni abbażi ta' kirja li

---

[5] **Domenico Savio Spiteri vs Chairman Planning Authority et**" – Qorti Kostituzzjonali deċiża 31 ta' Mejju 2000

[6] Rik 40/10

tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 huwa dak disponibbli fl-artikolu 4 A tal-istess Kap. 69, introdott bl-Att XXIV tas-sena 2021.

Il-Qorti tqis li l-istess prinċipju applikat mill-Qrati tagħna fir-rigward tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018 li ġie umbagħad sostitwit bl-istess Att XXIV tas-sena 2021, għandu japplika wkoll għall-Artikolu 4A introdott bl-istess Att u għall-istess skop:

"Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII] [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2020] ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li sejra tiddeċiedi l-Qorti dwar il-qagħda tal-Intimati…. joħroġ li r-Rikorrenti għandhom disponibbli rimedju proċedurali ta' aċċess lil qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq, rimedju "in integrum" li jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa' element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż;" (Victoria Amato Gauci et vs Avukat Ġenerali et ċitata supra).

Din il-Qorti tosserva wkoll l-insenjament tagħha, diversament preseduta fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Joseph Mary sive Joseph Duca et vs Reno Farrugia et**, deċiża fit-3 ta' Frar 2023 fejn il-Qorti kkonkludiet is-segwenti:

*63. Mhux l-istess iżda jista jingħad wara li daħal fis-seħħ l-**artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, b'riħet l-**Att XXIV tal-2021**. Ibda biex, din il-liġi tipprovdi mekkaniżmu biex jiġi determinat jekk kerrej jeħtieġx protezzjoni soċjali, u dik id-determinazzjoni għandha ssir mill-Bord li Jirregola l-Kera b'ħarsien ta' regoli oġġettivi, li tagħti l-liġi dwar kif isir test tal-mezzi;*

64. Dejjem skont dan l-artikolu tal-liġi, b'seħħ mill-1 ta' Ġunju, 2021, sid il-kera jista' jressaq rikors quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex il-kera togħla għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ. Il-Bord Li Jirregola l-Kera jista' wkoll jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt li tkun għadha miexja l-kawża quddiemu;

65. Barra minn hekk, sid il-kera jista' wkoll, wara li jgħaddu sitt snin, jerġa' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jerġa' jirrevedi l-valur tal-kera, f'każ li huwa ma jilħaqx ftehim mal-kerrej b'kemm għandha togħla l-kera;

*66. Fil-fehma ta' din il-qorti, dan il-mekkaniżmu l-ġdid imdaħħal fil-liġi tagħna huwa wieħed li jaf iżomm bilanċ ġust bejn il-jeddijiet ta' sidien il-kera li jiġbru kera ġusta u l-interess ġenerali li l-Istat jipprovdi saqaf fuq ras kulħadd (ara f'dan is-sens is-sentenza **Tonio Brincat et v. L-Avukat tal-Istat** deċiża fis-26 ta' Ottubru, 2022 fejn*

*il-Qorti Kostituzzjonali sabet li l-**artikolu 4A tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta** huwa konformi mal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**). Din il-qorti hawnhekk użat il-kliem «jaf iżomm bilanċ ġust» minħabba li hemm proċeduri pendenti quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera dwar dan l-aspett, li mistennija jinqatgħu fi ftit jiem oħra;*

*67. Terġa' u tgħid hawnhekk, wieħed ma jridx iwarrab minn quddiem għajnejh, li kif ġie mtenni għadd ta' drabi mill-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa, l-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, ma joffrix u lanqas jiggarantixxi kumpens sħiħ għall-ġeneralità tal-każijiet kollha. Dan għaliex meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess ġenerali, bħalma huwa dan il-każ, il-kumpens ġust jista' jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq (ara **James and Others v. Ir-Renju Unit** tal-21 ta' Frar, 1986 u **The Holy Monasteries v. Il-Greċja** tad-9 ta' Diċembru, 1994);*

*68. Dan reġa' ġie mtenni dan l-aħħar, dejjem mill-Qorti Ewropea Għad-Drittijiet tal-Bniedem, fis-sentenza **Anthony Aquilina v. Malta** deċiża fid-9 ta' Ġunju, 2020 fejn intqal hekk:*

> *«The Court reiterates that State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of chargeable rent;»*

*69. Hekk ukoll, fis-sentenza ta' **Cauchi v. Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu, 2021, ingħad illi kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles mhuwiex bi ksur tal-jeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali;*

*70. Tassew għalhekk il-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibbiltà illi l-kera togħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post – u ma tagħtix, għalhekk, il-possibbiltà li sid il-kera jirċievi l-valur lokatizju sħiħ tal-fond fis-suq ħieles – ma jfissirx, b'daqshekk, illi m'hemmx il-proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjetà, partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera tibqa' kontrollata biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin (ara **Mary Fatima Vassallo et v. Carmelo Azzopardi et u Maria Carmela Buħaġiar et v. Avukat tal-Istat et**, it-tnejn li huma deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ottubru, 2022, li għalkemm kienu dwar l-**artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta** jgħoddu wkoll għall-**artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** li huwa miktub b'mod li jixxiebaħ ħafna);*

*71. Il-problema tal-liġi ġdida però, li ġiet imdaħħla bl-**Att XXIV tal-2021**, hi li din ma tipprovdix rimedju lis-sidien għall-kera baxxa li huma jkunu rċevew għaż-żmien kollu ta' qabel l-1 ta' Ġunju, 2021 (ara **Emanuel Caruana v. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Diċembru, 2022);*

*72. Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, il-qorti qiegħda tiddisponi mill-ewwel talba tar-rikorrenti billi tiddikjara li minħabba t-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom tal-proprjetà, kif imħares taħt l-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, iżda dan biss bejn it-30 ta' April, 1987 u l-31 ta' Mejju, 2021;*

Applikat dan l-insenjament għal każ odjern, il-Qorti tosserva li dawn il-proċeduri nbdew f'Jannar tal-2020 u ċioe` qabel ma ġie promulgat l-imsemmi att. Minkejja dan, il-Qorti ser tkun qed tqis l-att u l-insenjament tal-Qorti meta tiġi għar-rimedji.

<u>Eċċezzjoni li l-intimati Vella mhumiex il-leġittimi kontradittur</u>

Skont ir-raba` eċċezzjoni tal-intimati Vella ġjaladarba l-kawża odjerna hija waħda ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li għandu jwieġeb għal vjolazzjonijiet ta' drittijiet fundamentali. Għalhekk huma jsostnu li mhumiex il-leġittimi kontradittur għat-talbiet tar-rikorrenti.

F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għal dak stabbilit fid-deċiżjoni tagħha (diversament preseduta) fl-ismijiet **Cecilia Josephine Depasquale et vs l-Avukat tal-Istat et**[7]:

"Huwa minnu li r-rikorrenti qegħdin jattakaw leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat u huwa minnu wkoll li fi proċeduri ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li jġorr irresponsabbilta' għall-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-parti leża u jwieġeb direttament għall-istess.

Madankollu, l-konsegwenzi ta' tali kawża jistgħu jaffetwaw direttament lill-istess intimata. Infatti kif ingħad fil-ġurisprudenza suesposta, in-natura tar-rimedju imfittex mis-sidien tal-proprjeta' f'kawżi simili jista' jwassal għat-tnissil ta' nteress ġuridiku f'terzi persuni privati li potenzjalment jiġu milquta b'tali rimedju jekk il-każ kostituzzjonali jkollu eżitu favorevoli għar-rikorrenti.

U dan hu propju l-każ fil-proċeduri odjerni in kwantu fost ir-rimedji mitluba għall-allegat ksur ta' drittijiet fundamentali hemm –

[7] Deċiża fl-20 ta' Mejju 2022

> • *talba biex l-intimata Sciortino ma jkollhiex aktar dritt tistrieħ fuq ilprotezzjoni mogħtija lilha mill-Kap 69 u l-Att X tal-2009; u*
>
> • *talba għall-iżgumbrament tagħha mill-fond mertu tal-proċeduri odjerni.*
>
> *Żgur għalhekk li dan kollu jnissel l-interess ġuridiku u kwindi l-locus standi meħtieġ sabiex l-intimata Sciortino tkunu parti mill-kawża u tiddefendu lpożizzjoni tagħha qua inkwilina residenti fil-fond. Dan hu fl-interess tagħha.”*

Il-Qorti m’għandha xejn xi żżid mar-raġunament tal-Qorti fil-kawża su-riferita ħlief li tagħmlu tagħha u għalhekk il-Qorti **ser tgħaddi biex tiċħad ir-raba` eċċezzjoni tal-intimati Vella.**

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:

L-ewwel talba tar-rikorrenti hija sabiex din il-Qorti tiddikjara li l-fatti premessi jagħtu lok għal vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll jipprovdi testwalment hekk:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.*
>
> *Ħadd ma għandu jigi pprivat mill-possedimenti tiegħu hlief 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-proprjeta’ skond l-interess generali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*

Dan l-Artikolu huwa artikolat fuq tlett principji:

i) Kull persuna, sew dik naturali kif ukoll dik morali, għandha dritt għat-tgawdija tal-proprjeta’ b’mod paċifiku;

ii) Tnaqqis fit-tgawdija tal-proprjeta’ jista` jkun biss ġustifikat jekk jintwera li jkun sar fl-interess pubbliku. Dan mhuwiex dritt assolut u huwa soggett għal kondizzjonijiet mahsuba fil-liġi u għall-principji ta’ dritt internazzjonali. Min ikun imċahhad huwa ntitolat għal kumpens xieraq.

iii) L-Istat għandu d-dritt li jghaddi liġijiet sabiex b’mod xieraq jikkontrolla l-użu tal-ġid fil-interess pubbliku.

F'dan ir-rigward intqal fis-sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et**[8]

> *"...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' liġijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu għal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw għal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta` u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll.*
>
> *Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta'*
>
> *(i) legalita` (lawfulness),*
> *(ii) ghan legittimu fl-interess generali, u*
> *(iii) bilanc ġust. "*

Bl-istess mod, il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi "*rent-control schemes and restrictions on the 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"*.[9]

L-Istat għandu għalhekk marġini ta' apprezament wiesa` meta jiġi biex idaħħal leġislazzjoni li tkun intiża sabiex tipprova ttaffi problema ta' akkomodazzjoni residenzjali. Iżda l-interferenza tal-Istat għandha tkun waħda legali, motivata bi skop legittimu fl-interess ġenerali u għandha toħloq bilanc ġust.

Fuq l-element tal-interess ġenerali ntqal minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et vs L-Onorevoli Prim Ministru et**[10]

> *Illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun ġustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta għal dak l-indħil, u mhux semplici ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.*[11]

It-terminu interess pubbliku jew ġenerali għandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli għandhom diskrezzjoni wiesa' f'dan il-kuntest li m'għandhiex tiġi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirriżultax li tkun irraġonevoli. (Grgić et al., The Right to Property under the European Convention of Human Rights (CoE, 2017)

---

[8] Qorti Kostituzzjonali deċiża fil-31/01/2014

[9] **Hutten-Czapska v. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII
[10] deċiża 11/05/2017
[11] **Francis Bezzina Wettinger vs Kummissarju tal-Artijiet** (Qorti Kostituzzjonali, deċiża 10 ta' Ottubru 2003)

Din id-diskrezzjoni mhix waħda llimitata u l-eżerċizzju tagħha jrid dejjem ikun entro l-eżiġenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[12]

F'dan l-każ r-rikorrenti mhux qed jikkontesta il-legalita` tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas il-leġittimita` tal-iskop tal-liġi (l-iskop soċjali) - imma n-nuqqas ta' proporzonalita` fil-valur lokatizju tal-fond meta kkomparat mal-kera pagabbli skont il-liġi u wkoll minħabba l-inċertezza dwar meta tista tieħu lura l-pussess tal-fond in kwistjoni. Ma huwiex kontestat illi l-istat għandu s-seta` li jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta' fl-interess pubbliku, u ma huwiex kontestat ukoll illi d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, safejn huma maħsuba illi jiżguraw li n-nies ikollhom saqaf fuq rashom, huma fl-interess pubbliku.

Iżda l-istat irid jissodisfa lill-Qrati li fil-konkret ikun inżamm dak l-element ta' bilanċ jew proporzjonalita` bejn l-għan li jkun irid jintlahaq fl-interess pubbliku min-naħa l-waħda u l-protezzjoni tad-dritt fondamentali ta' l-individwu min-naħa l-oħra. Il-piż biex jintlaħaq dan il-għan ma għandux jintefa' kollu fuq is-sid għaliex altrimenti ma jiġix sodisfatt l-element ta' proporzjonalita`.

Fir-rigward tal-element tal-proporzonalita`, ġie deċiż illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanċiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol ma tkunx tissarraf f'leżjoni tal-istess drittijiet, għandu jirriżulta illi l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun żammet *"[a] fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1"*.[13]

Fuq dan il-punt, ġie deċiż illi:[14]

> *Hekk kif il-Gvern għandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens ġust għal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat u li jinghata kumpens xieraq għall-uzu impost. L-aspett socjali ta' liġi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta għall-Gvern jaraliġi, applikabbli ergo omnes, twassal għal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu agevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara li ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc ġust. Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal għal bilanc ġust u għall-fini ta' dan il-kaz, din il-Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq...*

[12] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim Ministru et**
[13] **Sporrong and Lönnroth v Sweden** (QEDB, 12/12/1984**), Brumarescu v. Romania** (QEDB, 28/10/1999), **Beyeler v. Italy** (QEDB, 05/01/2000); **Saliba v. Malta** (QEDB, 08/11/2005), **Edwards v. Malta** (QEDB, 24/10/2006), **Bistrovic v. Croatia** (QEDB, 1/05/2007), **Scerri v. Malta** (QEDB, 07/07/2020)
[14] **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et** (Qorti Kostituzzjonali, deċiża 7/12/2012)

Illi din il-kwistjoni ġiet evalwata mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem f'numru ta' kawżi, fosthom **Amato Gauci vs Malta** deċiża fil-15 ta' Settembru 2009; **Saliba et vs Malta** deċiża fit-22 ta' Novembru 2011; **Zammit & Attard Cassar vs Malta** deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 u **Buttigieg and others vs Malta** li ġiet deċiża fil-11 ta' Dicembru 2018, fejn il-Qorti sostniet hekk:

> *41. The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the low rental value which could have or was received by the applicants, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite more recent amendments), the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation (see Amato Gauci, cited above, § 63; Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 67, 11 December 2014; and Cassar v. Malta, no. 50570/13, § 61, 30 January 2018). In those cases, the Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant`s right of property and that there had thus been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.*
>
> *42. Having regard to the facts of the case and the parties` observations, the same considerations apply in the present case.*
>
> *There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.*

Illi bl-istess mod kien hemm evoluzzjoni tal-ħsieb mill-Qorti Kostituzzjonali għal dak li jirrigwarda vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll f'dawn is-sitwazzjonijiet. F'dan s-sens, ssir referenza fost l-oħrajn għal **Maria Ludgarda sive Mary Borg vs Rosario Mifsud et.[15] , Rose Borg vs Avukat Ġenerali et[16] u Emanuel u Dorothy mizzewgin Bezzina vs L-Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat u Madeliene Bezzina[17]**.

Wara li l-Qorti qieset dawn l-insenjamenti ġurisprudenzjali, tikkonsidra li d-disposizzjonijiet dwar t-tiġdid awtomatiku tal-kera u l-kontroll fl-ammont ta' kera huma miżuri maħsuba biex jikkontrollaw l-uzu u t-tgawdija tal-proprjeta`. Fil-każ tal-lum jirriżulta illi l-kirja tal-fond bdiet fl-1957, meta omm l-intimati Vella bdiet tikri mingħand l-antekawża tar-rikorrenti. Meta l-antekawża tar-

[15] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016
[16] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016
[17] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Jannar 2021

rikorrenti kien kera l-fond de quo, għalkemm huwa wisq probabbli illi kien jaf illi l-kirja kienet se tkun regolata bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, dan ma jfissirx illi l-qagħda tiegħu bħala sid kienet ben tutelata. Minbarra hekk għalkemm r-rikorrenti baqgħu jaċċettaw l-kera, dan ma jfissirx li ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Dan l-istat (*state of affairs*) ta' nuqqas ta' għażla kienet realta` f'pajjiżna li baqa` jippersisti sa żminijiet riċenti. L-iżvolta waslet wara numru ta' sentenzi kemm tal-Qorti Kostituzzjonali kif ukoll tal-Qorti Ewropeja ghad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fejn ġie ddikjarat li l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera kienu jivvjolaw d-drittijiet fondamentali tas-sidien.

Irid jingħad illi hawnhekk mhux in diskussjoni d-dritt tal-Istat li permezz ta' leġislazzjoni jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` meta dan ikun fil-interess pubbliku. Fl-istess waqt l-Istat huwa obbligat juri li fl-applikazzjoni ta' dik il-leġislazzjoni jkunu qed jinżammu bilanċ u proporzjonalita` bejn l-interess ġenerali u l-interess privat.

Illi wara li kien hemm l-emendi għal Kodiċi Ċivili fis-snin 2009 u 2010, il-kera kellha tiżdied kull tlett snin. Għalkemm kien hemm dan l-bdil leġislattiv, il-proporzjonalita` li jrid l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll baqgħet karenti, għaliex għalkemm kien hemm miljorament fil-posizzjoni tas-sid, xorta baqa` kostrett joqgħod għal awment tal-kera kif dettat mill-liġi. Qabel id-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi, ir-rikorrenti kienu ilhom snin iġarrbu leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom.

Fuq kollox, il-Qrati tagħna ġja kellhom okkazjoni jiddikjaraw illi l-emendi l-ġodda bl-Artikolu 1531C tal-KAP 16 tal-Liġijiet ta' Malta, is-sitwazzjoni ttaffiet imma fir-rigward tal-posizzjoni tas-sidien ma jistax jingħad li ġabu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fondamentali li s-sidien kienu qed isofru.

> *Lanqas l-emendi għall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv għall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom.*[18]

Din il-Qorti, kif ġja kellha l-okkażjoni tesprimi drabi oħra, għalhekk hija tal-fehma li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn qed jissubixxu leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom u jibqgħu kostretti li jirċievu kera tenwa revedibbli abbażi tar-restrizzjonijiet imposti. Ir-restrizzjonijiet taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jikkostitwixxu wkoll ndħil fid-dritt konvenzjonali tal-atturi għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom, stante li permezz tagħhom nħolqot "*forced landlord-*

[18] **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et**, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 27/03/2015

tenant relationship" għal żmien indefinit, b'mod li r-rikorrenti qegħdin isofru deprivazzjoni tal-proprjeta` tagħhom, stante li ma jistgħux jieħdu lura l-proprjeta' ħlief taħt certi kondizzjonijiet restritti.

Huwa għalhekk ċar għal din il-Qorti li l-piż li kellhom iġorru r-rikorrenti kien spoporzjonat u eċċessiv u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tal-atturi sanċiti permezz tal-Artikolu wiehed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ġew ampjament leżi. Ir-rikorrenti kienu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom bla ma ngħataw kumpens xieraq.

B'danakollu kif diġa diskuss aktar 'l quddiem riċentement, permezz tal-Att Numru XXIV tas-sena 2021, kien hemm emendi ulterjuri ta' numru ta' artikoli fil-Kapitolu 69 fost l-oħrajn waħda minn dawn l-emendi tirrigwarda proprju l-awment fil-kera, fejn issa is-sidien jistgħu jitolbu lil-qrati sabiex l-kera tigi awmentata sa' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond fis-suq miftuh, kif ukoll li r-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu l-post u jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma ħaqqhomx li jkollhom l-protezzjoni tal-Istat.

Għaldaqstant, l-ewwel talba tar-rikorrenti, fejn din tirrigwarda dikjarazzjoni li kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom, u partikolarment, kif stabbilit, tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ser tiġi milqugħa.

RIMEDJI

Ir-rikorrenti talbu li jingħataw ir-rimedji kollha li din il-Qorti jidhrilha xierqa.

F'dan ir-rigward, din il-Qorti qegħda tirreferi għal kawza **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et**[19], fejn il-Qorti kkunsidrat:

> *Illi f`dan ir-rigward u wara li hasbet fit-tul, il-Qorti taghzel li taghmel tagħha l-principji imwettqa mill-Qorti Kostituzzjonali f'cirkostanza bhal din (Ara Kost. 31.1.2014 fil-kawza fl-ismijiet Dr. Cedric Mifsud et vs L-Avukat Ġenerali et §§ 32 – 36) u tghid li l-intimati Ganado ma jistghux jibqghu jinqdew bid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-kapitolu 158 tal-Liġijiet ta` Malta ladarba b`dak il-mod ir-rikorrent ikun qieghed igarrab ksur tal-jedd tiegħu taht l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.*
>
> *Min-naha l-ohra, huwa wkoll stabbilit li mhuwiex il-kompitu ta` Qorti mitluba tistharreg ilment ta` ksur ta` jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-gid u l-ghoti ta` kumpens xieraq biex tordna t-tnehhija millpost tal-okkupant li jkun.*

[19] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottobru 2020

> *F`kaz bhal dak, ir-rimedju jrid jitfittex quddiem it-tribunal xieraqlilu l-liġi taghti l-kompetenza specjali biex iqis kwestjonijiet bhal dawn. Dan jinghad ukoll minkejja li din il-Qorti tgawdi setghat wesghin ta` rimedju li tista` taghti f`kaz li ssib ksur ta` xi jedd fundamentali tal-parti attrici.*

Din il-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali li ġie ripetut numru ta' drabi. **Proċeduri kostituzzjonali ma humiex il-forum adattat sabiex jiġi deċiż jekk kirja għandhiex tiġi ddikjarata xjolta jew jekk l-inkwilini għandux jiġi żgumbrat jew le mill-fond. Lanqas ma għandha din il-Qorti l-jedd li tiddikjara li l-inkwilini ma jistgħux jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta għax din hi materja li bil-liġi hija mħollija lill-Bord li Jirregola l-Kera.**

Il-likwidazzjoni tal-kumpens

Illi rigward il-kumpens, ingħad li "*r-rimedju li taghti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni civili għal opportunita mitlufa*".[20]

Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fid-dettal fuq dan l-punt fil-kawza[21]:

> *Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti **Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et V Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f`materja ta` komputazzjoni ta` kumpens għal lezjoni ta` dritt fondamentali sancit fl-artikolu konvenzjonali fuq citat ġie osservat:*
>
> *Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull kaz għandu jigi trattat u deċiż fuq il-fattispecie tiegħu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja hasset li f'certi kazijiet kellha taghti kumpens f'ammont inferjuri għal dak li nghata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija taghhom b`mod li bilfors kumpens li jinghata ikun f'ammont vicin dak li taghti l-Qorti Ewropeja.*
>
> *Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li għandha taghti f`dan il-kaz ikun fl-ammont ta` hamsa u ghoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jiehdu l-proceduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iz-żmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` taghhom minghajr ma nghata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-ezistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn għandu jigi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta` taghhom ir-*

[20] **Maria Stella s. Estelle Azzopardi et vs Avukat Ġenerali et** - deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Settembru 2016
[21] **Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Ġenerali et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016

rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jizviluppaw il-fond.

Issa għalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta` lezjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax necessarjament ma` likwidazzjoni ta` danni civili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jigu injorati għall-finijiet tal-ezercizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-kaz odjern sabiex tasal ghad-determinazzjoni tal-quantum.

Dawn huma (1) it-tul ta` żmien li ilha ssehh il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taz-żmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-proceduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali taghhom, (2) il-grad ta` sproporzjon relatat mal-introjtu li qed jigi percepit ma` dak li jista` jigi percepit fis-suq hieles, konsidrat ukoll l-ghan socjali tal-mizura, (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjez sostanzjali li ghamlu l-intimati Tabone ssabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li ser taghti din il-Qorti dwar l-ezenzjoni f`dan il-kaz mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap 158.

Din il-Qorti ser tagħmel tagħha ukoll dak li ġja rriteniet f'okkażjonijiet oħra l-istess Qorti diversament preseduta[22], cioe`:

Il-Qorti tibda billi taghmel referenza għal dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet ***Herbert Brincat et vs Avukat Ġenerali et*** *(PA 27/062019) fis-sens li*

"…l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-liġi."

Fir-rigward tal-kumpens li għandu jigi likwidat favur individwu li jkun sofra ksur tad-drittijiet fondamentali tiegħu, ġie deċiż illi

*"The Court reiterates that an award in respect of pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position he or she would have enjoyed had the breach not occurred (see, mutatis mutandis, Kingsley v. the United Kingdom [GC], no. 35605/97, § 40, ECHR 2002-IV)." (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020).*

[22] 223/2019MC **Zammit vs Avukat tal-Istat et** (deċiża 15/04/2021)

Il-Qorti taghraf illi skont l-insenjament tal-Qorti Ewropea:

*"…the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free-market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)." (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020)*

Il-Qorti taghraf illi skont l-insenjament tal-Qorti Ewropea:

*"…the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free-market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)." (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020)*

Tenut kont ta' din il-ġurisprudenza għalhekk, meta l-Qorti tiġi biex tillikwida l-kumpens, hija m'għandhiex toqgħod biss fuq id-diskrepanza bejn l-kera attwali u l-valur lokatizzju tal-fond fuq is-suq ħieles. Fatturi oħra li jiddeterminaw l-entita` tal-kumpens huma:

i) L-interess ġenerali li jilleġittimizza l-intervent leġislattiv;
ii) L-isproporzjon tal-kera attwalment mħallsa lir-rikorrenti u dak li seta' ipperċepixxew fis-suq ħieles;
iii) Iż-żmien li r-rikorrenti damu jġarrbu l-istat ta' sproporzjon;
iv) Il-fatt li r-rikorrenti baqgħu jaċċettaw l-ħlas tal-kera
v) Iż-żmien li fih ir-rikorrenti baqgħu passiv bla ma ħadu azzjoni.

vi) L-inerzja tal-Istat meta baqa passiv għal snin twal sabiex jipprova jirrimedja s-sitwazzjoni;

Il-Qorti m'għandha xejn xi żżid ma' dan l-insenjament ħlief li tagħmlu tagħha.

Oltre` minn hekk minħabba l-fatt li kull każ għandu ċ-ċirkostanzi u l-isfond tiegħu, huwa naturali li ma hemmx uniformita` fil-quantum tal-kumpens li jiġi likwidat mill-qrati tagħna minn każ għal każ. Din il-Qorti tikkonsidra li l-leżjoni fil-konfront tar-rikorrenti bdiet mis-sena 1987, meta daħlet fis-seħħ l-Konvenzjoni Ewropea għad-drittijiet fundamentali tal-Bniedem. Madanakollu, fit-talba tagħhom għall-Perit Tekniku li jagħmel stima tal-valur lokatizzju, r-rikorrenti talbu li l-istima ssir mill-1 ta' Ġunju 1995 u għalhekk għall-finijiet ta' kumpens, il-Qorti ser tikkunsidra dik id-data, stante li huma r-rikorrenti nnifishom li ndikaw li l-leżjoni bdiet minn dakinhar permezz tat-talba tagħhom.

Flimkien ma' dak li hawn fuq jingħad, din il-Qorti ser tagħmel tagħha l-insenjament u d-direzzjoni mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Benjamin Testa et vs l-Awtorita' tad-Djar et**[23], fejn intqal hekk:

> *Fil-każ ta'* ***Cauchi v. Malta****, deċiż mill-QEDB fil-25 ta' Marzu, 2021 ingħad li:*
>
> *'102. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values in the Maltese property market during the relevant period (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63).*
>
> *103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a*

[23] 68/18/1AF deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Gunju 2021

reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted'.

33. Il-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali saret ezegwibbli u parti mil-liġi Maltija bl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319). Skont ir-rapport tal-perit tekniku nkarigat mill-ewwel Qorti, il-valur lokatizju tal-proprjeta` in kwistjoni mill-1987 sal-2018 kalkolat fuq qligħ ta' bejn 2% u 3.5% jammonta għal €63,090. Ir-rikorrenti stess jikkonċedu li minn din is-somma għandhom jitnaqqsu 30% rappreżentanti l-valur tal-għamara fl-ammont ta' €18,927. Dan iħalli l-figura ta' €44,163.

34. Fuq l-insenjamenti tal-QEDB, sabiex jiġi ffissat kumpens ġust, minn din is-somma għandhom: - jitnaqqsu madwar 30% minħabba l-interess ġenerali; jitnaqqsu madwar 20% oħra għaliex il-fond mhux neċessarjament ser jinkera għall-perjodu kollu fis-suq ħieles; - titnaqqas il-kera pagabbli skont il-liġi (mhux kemm effettivament aċċettat Carmela Testa) fis-somma ta' madwar €5,341;

35. Bażat fuq dan il-kalkolu l-kumpens ġust dovut lir-rikorrenti għad-danni pekunarji kellu jkun bejn wieħed u ieħor ta' €20,000. Ma' dan għandu jiżdied ukoll kumpens non-pekunarju. Ikkunsidrat illi kien biss fis-sena 2018 li saret il-kawża, kumpens non-pekunarju ta' €5,000 hu suffiċjenti.

36. Hu minnu li fis-sentenza Cauchi v. Malta intqal ukoll:

"107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to

the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64)".

37. Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta' din il-Qorti mhijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti mhijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi l-kera b'rata tas-suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sidien ser jirċievu kumpens għallħsara minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma mhijiex taxxabbli. B'hekk ser ikunu qegħdin igawdu minn beneficċju sostanzjali.

Illi l-valur lokatizzju li ngħata mill-Perit Tekniku tal-fond fil-perjodu minn Mejju tas-sena 1987 sa Mejju 2021, meta ġew intavolati dawn il-proċeduri, huwa hekk:

- 1995 (minn Ġunju) sa 1999: sbatax-il elf u ħamsin Ewro (€17,050)
- 2000 sa 2004: sitta u għoxrin elf u mitt Ewro (€26,100)
- 2005 sa 2009: wieħed u erbgħin elf u seba' mitt Ewro (€41,700)
- 2010 sa 2014: sitta u erbgħin elf u mitejn Ewro (€46,200)
- 2015 sa 2019: erbgħa u ħamsin elf u sitt mitt Ewro (€54,600)
- 2020 (Jannar): elf u mija u ħamsin Ewro (€1,150)

Isegwi għalhekk li minn Ġunju tas-sena 1995 sa Jannar tas-sena 2020, il-kera globali ġusta kienet tkun fis-somma ta' mija u sitta u tmenin elf u tmien mitt Ewro (€186,800). Effettivament ir-rikorrent rċievew is-somma ta' tlett elef, disa' mija u erbgħa u tmenin Ewro u tmien ċenteżmi (€3,984.08)[24], li turi l-iżbilanc u sproporzjon evidenti.

Fid-dawl ta' dan kollu, u b'referenza wkoll għall-insenjament hawn fuq riprodott, din il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens pekunarju għandu jkun ta' **mitt elf, sitt mija u erbgħa u għoxrin Ewro (€100,624)** u li l-kumpens non-pekunarju għandu jkun ta' **għaxart elef Ewro (€10,000)**.

Il-kumpens pekunjarju huwa maħdum hekk:

€186,800 - €56,040 (30% għall-interess ġenerali) = €130,760

€130,760 - €26,152 (20% għall-possibbli perjodu mhux mikri) = €104,608

€104,608 - €3,984 (kera perċepita kif fuq maħdum) = €100,624

[24] Figura meħuda minn nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti

DECIDE

GĦALDAQSTANT, għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta` u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati konformement ma' dak hawn fuq deċiż u tghaddi sabiex tilqa` t-talbiet tar-rikorrenti bil-mod segwenti:

1. **Tiddikjara u tiddeċiedi** li l-fatti suesposti jagħtu lok u jikkostitwixxu ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali nkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. **Tiddikjara u tiddeċiedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u ċioe` danni pekunarji u non pekunarji sofferti mir-rikorrenti.

3. **Tillikwida** d-danni pekunarji fis-somma ta' **mitt elf, sitt mija u erbgħa u għoxrin Ewro (€100,624)** u d-danni non-pekunarji fis-somma ta' **għaxart elef Ewro (€10,000)**.

4. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **mija u għaxart elef, sitt mija u erbgħa u għoxrin Ewro (€110,624)** rappreżentanti danni pekunarji u non-pekunarji kif deċiż hawn fuq.

L-ispejjeż għandhom jiġu sapportati mill-intimat Avukat tal-Istat.

Onor. Ian Spiteri Bailey
Imħallef

Amanda Cassar
Deputat Reġistratur