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

Illum 05 ta' Dicembru, 2023

Rikors Guramentat Nru: 685/2021 AF

Josephine Barbieri bhala uzufruttwarja

Giuseppe Barbieri

Michaelina *sive* Celine Ellis

Maria Victoria *sive* Moira Azzopardi

u

Peter Barbieri

ghal kull interess li jista' jkollhom

vs

Joseph Grima

u

L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tar-rikorrenti Josephine Barbieri, Giuseppe Barbieri, Michaelina *sive* Celine Ellis, Maria Victoria *sive* Moira Azzopardi u Peter Barbieri, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti permezz ta' dan ir-rikors promotur qed jistradaw din il-kawża *ai termini* tar-Regolamenti numru 2 et seq, tar-Regoli dwar il-Prattika u l-Proċedura tal-Qrati u l-Bon Ordni (L.S. 12.09) u l-Artikolu 4 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u kwalunkwe referenza għal Konvenzjoni Ewropea f'dan ir-rikors promotur għandha tinftiehem bħala referenza għal dan l-Att.

Il-Fatti *in breve*

Mal-mewt ta' Maria Antonia Gauci née Cefai fil-31 ta' Lulju 1959, l-esponenta Josephine Barbieri flimkien ma' ħutha akkwistaw bħalha eredi universali numru ta' beni b'titolu indiviż kif ġie deskritt fl-affidavit li qiegħed jiġi esebit u mmarkat bħala Dok. A.

L-esponenta Josephine Barbieri flimkien ma' ħutha qasmu l-wirt permezz ta' att notarili relattiv datat 2 ta' Settembru 1960 in atti tan-Nutar Salvadore Abela. Permezz ta' dan l-att l-esponenta Josephine Barbieri ġiet assenjata mill-aħwa tagħha in saldu għal sehemha l-fond li illum jinsab fl-ewwel sular, numru ħdax (11) fit-Triq Emmanuele Vitale, Rabat. Kopja ta' dan il-kuntratt qiegħed jiġi esebit u mmarkat bħala Dok. B. u dan qiegħed jingħad biex jitneħħa kwalunkwe dubju tat-titoli insinwat tal-esponenti fl-isfond li dan huwa titolu li jinkombi pussess kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku għal aktar minn sittin sena.

Il-fond baqa' kolpit mit-titolu personali lokatizju minħabba l-protezzjoni ta' dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta; titolu naxxenti u pattwit minn Maria Antonia Gauci née Cefai a favur l-antenati tal-intimat Joseph Grima li żammu il-proprjetà taħt detenzjoni (*causa detentionis*) sal-lum il-ġurnata.

Tant kienet forzata din ir-relazzjoni li l-esponenta Josephine Barbieri spiċċat għal żmien qabel il-mewt ta' ommha tikri hi stess fond li illum għandu l-indirizz ta' numru għaxra (10) fit-Triq Emmanuele Vitale, Rabat u li jinsab faċċata l-fond *de quo*; dan għaliex ommha ma setgħetx tgħaddila mill-aktar fis possibbli l-pussess tal-proprjetà bħala residenza ordinarja meta dak iż-żmien diġà kella tlett t'itfal li riedet tmantni u fil-fatt spiċċat tikri għal żmien twil qabel ix-xiri tar-residenza prinċipali li għandha bħalissa illum fit-Triq Cosmana Navarra, ir-Rabat.

It-teħid tal-interess fil-fond in kwistjoni tant kien wieħed riġidu u wiesa' fil-liġi li fil-prattika serva biex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom u għalhekk fil-frattemp intilef il-bilanċ bejn l-interess pubbliku u dawk tar-rikorrenti.

L-esponenta Josephine Barbieri wettqet il-fidi taċ-ċens annwu gravanti fuq il-fond permezz ta' att notarili relattiv datat 24 ta' Ottubru 2001 in atti tan-Nutar Pierre Falzon.

L-esponenta Josephine Barbieri permezz ta' att notarili relattiv datat 19 ta' April 2021 in atti tan-Nutar Anthony Abela, għaddiet it-titolu tal-proprjetà hawn fuq ċitat lit-tfal tagħha esponenti permezz ta' donazzjoni irrevokabbli b'sehemijiet ugwali iżda żammet id-dritt reali ta' użufrutt fuq l-istess fond matul ħajjitha. Kopja ta' dan il-kuntratt qiegħed jiġi esebit u hu mmarkat bħala Dok. Ċ.

Il-lanjanzi odjerni tar-rikorrenti qed isiru mingħajr preġudizzju għal kawża li tinsab *sub judice* fil-Bord li Jirregola l-Kera (Referenza: 286/2021) għat-test tal-mezzi u l-awment tal-kera fl-isfond tal-emendi li daħħlu in seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021.

Legittimu Kontradditur

In linea preliminari jiġi relevat illi l-leġittimità passiva tal-konvenuti fil-kawża odjerna hija in konformi mad–duttrina stabbilita tagħna u dan kif ġie konfermat fil-kawża fl-ismijiet

Joseph Abela vs. L-Onor. Prim Ministru et. deċiża fis-7 ta' Diċembru 1990 li saħqet li *"F'kawżi ta' natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontraditturi ta' dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tlett kategoriji.* ***L-ewwel kategorija tikkomprendi dak li huwa allegat li huma direttament jew indirittament, responsabbli, għall-kummissjoni jew ommissjoni, ta' xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li għall-ommissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni ta' l-ewwel kategorija jistgħu jkunu responsabbli biex jaghtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji l-lament tal-ksur ta' dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbagħad hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawża, meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala' fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja"*** *(emfasi tal-esponent)*;

Għalhekk fl-ewwel kategorija jirrekjedi li jiġi konvenut l-Avukat tal-Istat li huwa l-persuna kompriża fl-ewwel kategorija *ai termini* tal-artikolu 181B(2) tal- Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux l-inkwilin stante li l-inkwilini *de quo* eżerċitaw id-drittijiet tagħhom li kien fl-istatut tal-ġurnata u għalhekk ma jistgħux jiġu kkunsidrati b'xi mod responsabbli għall-ħsara li r-rikorrenti soffrew minħabba din l-infrazzjoni tal-liġi;

Għar-raġunijiet ben stabbiliti mill-kawża George Xuereb vs. Reġistratur tal-Qrati et. deċiża fit-8 ta' Novembru 2004 "L-Avukat" [tal-Istat] *"huwa persuna li hija kompriża fit-tieni kategorija in kwantu jekk,...l-allegat lament tar-rikorrent jiġi ppruvat, huwa f'pożizzjoni li jipprovdi rimedju finanzjarju – u fil-każ odjern, ir-rimedju li mad-daqqa t'għajn jidher li hu l-aktar indikat huwa dak tal-kumpens pekunjarju (kemm-il darba ma tiddeċidix li s-sempliċi dikjarazzjoni li kien hemm lezjoni tammonta għal "just satisfaction"). <u>L-Avukat [tal-Istat] huwa wkoll persuna tat-tieni kategorija in kwantu dejjem għandu interess li jkun jaf u jara li l-ligijiet u l-proċeduri ġudizzjarji jikkonformaw ruħhom mal-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea;</u>"*

It-tielet kategorija tirrekjedi li jkun konvenut l-inkwilin minħabba li jifforma *"parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'liġi li l-kostituzzjonalità tagħha qed tiġi attakkata"* u minħabba f'hekk it-tali mertu tal-każ tikkonċerna lilu direttament". Għaldaqstant l-inkwilin qiegħed jiġi kjamat fil-kawża għall-integrità tal-ġudizzju. Dan il-prinċipju ssodat mill-Qrati tagħna; fost oħrajn fil-kawża *Sean Bradshaw et. vs. Il-Prim Ministru et.* deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Frar 2015.

Rimedji Ordinarji

In linea preliminari wkoll l-prinċipji applikabbli biex jiġi magħruf jekk l-esponenti għandhomx rimedji ordinarji għad-disposizzjoni tagħhom ġew elenkati *inter alia* fil-kawża Ryan Briffa vs. Avukat Ġenerali deċiża fil-20 ta' Marzu 2014 mill-Qorti Kostituzzjonali u għaldaqstant dawn il-prinċipji għandhom jiġu sollevati minn issa kemm għas-sitwazzjoni qabel id-dħul fis-seħħ tal- Att XXIV tal-2021 u kif ukoll għas-sitwazzjoni wara l-emendi tal-imsemmi Att XXIV tal-2021.

Huwa deżumibbli minn dawn il-prinċipji li r-rimedji ordinarji disponibbli lill-esponenti u li jaqgħu fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera ormai ma jistgħux jitqiesu xierqa, effettivi u adegwati *ai termini* tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u dan fid-dawl li r-rimedji fornuti mil-liġi kemm qabel l-emendi tal-Att XXIV tal-2021 u mhux inqas mil-liġi in *vigore* jkomplu ma jindirizzawx il-piż eċċessiv u sproporzjonat li jkompli jinkombi l-patrimonju tar-rikorrenti.

Filwaqt l-emendi tal-Att XXIV tal-2021 interpona rimedju ġdid favur l-esponenti sabiex: 1. l-kera tiġi awmentata sa 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni 2. jingħataw kondizzjonijiet lokatizji ġodda li ma jistgħux ikunu inqas vantaġġjużi għal kerrej; Xorta waħda għal darb'oħra l-iStat ma ħax l-passi kollha biex jottempera ruħu mar-*ratio decidendi* tal-ġurisprudenza nostrali li tkompli tisħaq għal bilanċ bejn l-interessi tal-partijiet kollha u dan kif se jkun spjegat aktar 'il quddiem.

In sostenn ta' dan l-ilment l-esponenti mhumiex qegħdin jikkwestjonaw li l-iStat Malti m'ghandux diskrezzjoni wiesgħa li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprhjetà skont l-interessi ġenerali inkluż fil-każ *de quo* għat-tnedija tal-akkomodazzjoni soċjali.

Madankollu huwa impliċitu u inerenti wkoll li lanqas ma jista' jingħad li l-iStat Malti għandu diskrezzjoni bla rażan li jilledi manifestament id-drittijiet fundamentali mogħtija lil-esponenti fl-ambitu tad-dritt pubbliku ta' pajjiż demokratiku u semmai interferenza tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti dejjem għandha tkun l-eċċeżżjoni u mhux ir-regola li tiggwida l-*modus operandi* tal-iStat Malta.

Għandu jiġi rilevat ukoll li skont il-ġurisprudenza nostrali l-obligazzjonijiet tal-iStat Malti mhux limitat għal astinenza minn vjolazzjonijiet tad-drittijiet fundamentali iżda kif inhu ben saput l-iStat għandu obligazzjonijiet pożittivi li jħares u li jassigura l-jeddijiet fundamentali sanċiti fil-Konvenzjoni Ewropea f'Malta b'mod proattiv.

Dan stabbilit, f'dan l-istadju l-esponenti jagħmlu referenza għal każistika tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Tal-Bniedem li kellha l-okkażjoni numru ta' drabi li tieħu konjizzjoni ta' kawżi simili kollha bil-fattispeċi u ċirkustanzi tagħhom.

Waħda minn dawn il-kawżi kienet dik ta' Zammit and Attard Cassar vs. Malta li ġiet deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 u li interessantament fil-paragrafu 29 tal-istess sentenza tgħid: "*In the present case it considers that the applicant's complaint under Article 6 is absorbed by the assessment of procedural guarantees under Article 1 of Protocol No. 1;*"

Issegwi li tenut kont il-fattispeci u ċ-ċirkustanzi tal-każ odjern, l-azzjoni tal-esponenti għalhekk minn issa se tiġi promossa fl-isfond tal-artikolu 13 moqri flimkien / konġuntivament mal-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Għaldaqstant huwa paċifiku li sabiex rimedju jkun jista' jiġi kkunsidrat xieraq, effettiv u adegwat huwa indispensabli li l-

salvagwardji fornuti mil-liġi rridu jkunu konsistenti ma' dak li ġie ġudikat u dawn iridu jkunu disponibbli sabiex soluzzjoni ekwa u ġusta tkun tista' tiġi mfassla bl-inqas interferenza tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti.

Nuqqas ta' Bilanċ Ekwu

Is-salvigwardji mogħtija fl-ambitu tal-liġijiet li jirregolaw l-kirjiet protetti ġew diversament interpellati kemm quddiem il-qrati nostrali u kif ukoll quddiem l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u filwaqt kull kawża trid tinqara skont l-mertu tagħha, l-każistika ormai għandha elementi ta' ġurisprudenza costante dettaljata u għaldaqstant ikun ġuridikament prudenti li ssir referenza għalihom.

Fil-kawża *Amato Gauci vs. Malta* li ġiet deċiża fil-15 ta' Settembru 2009 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Tal-Bniedem, il-Qorti kienet diġà siltet is-segwenti: *"In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. In cases concerning the operation of wide-ranging housing legislation,* ***that assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable;****"* (emfasi tal-esponenti)

i. Kera Ġusta

Fuq l-ewwel binarju raġġunt mill-Qorti cioè l-kwistjoni ta' kera dovuta mill-inkwilin kien hemm ġurisprudenza costante li ġiet misluta bosta drabi, iżda mhux dejjem fl-inter tagħha u din ssostni li: *"The Court considers 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 rent chargeable (see, in particular, Mellacher and Others, cited above, § 45). ***Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimal profit;"*** (emfasi tal-esponenti)

Tenut kont dan l-insenjament, qabel l-emenda ai termini tal-Att X tal-2009, l-intimat kien qiegħed iħallas kera irriżorja ta' €25.62 kull sitt xhur u illum il-ġurnata l-intimat qed iħallas dak il-minimu stabbilit mill-liġi ossia €92.50 kull sitt xhur ai termini tal-artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili u ai termini tal-istess liġi, r-rata tal-kera għandha tiżdied kull tlett snin mill-2010 b'mod proporzjonali għal mod kif ikun qiegħed jiżdied l-indiċi ta' inflazzjoni.

Għandu jiġi mfakkar li r-rata ta' €92.50 kull sitt xhur jew €185 fis-sena kienet spjegata fir-rekommandazzjoni numru 15 tal-White Paper intitolata *"The Need for Reform: Sustainability,* ***Justice*** *and Protection"* maħruġa mill-Ministeru tal-Politika Soċjali ta' dak iż-żmien fejn ġie miktub *"With effect from 1st January 2009 the minimum rent for pre-1995 rented property will, unless otherwise agreed to between the landlord and the tenant,* ***be set at the 1960****: 158.80 inflation base line €185 (Lm79.40) per annum";* (emfasi tal-esponenti)

Wara l-emenda tal-Att XXIV tal-2021, kif premess fil-paragrafu 4.3, l-aktar kera li jistgħu jkunu intitolati għalih fl-aħjar ipotesi hu ta' ċirka €5,000 fis-sena. Din a bażi tal-valutazzjoni ta' €250,000 preparata mill-Perit Paul Micallef A. & C.E. ta' "Ave Marija", G.M. Callus Street, Zurrieq wara spezzjoni fuq il-fond bil-permess tal-intimat u wara ħa in konsiderazzjoni fosthom id-daqs, it-tqassim tal-post, is-sit tal-post, il-kundizzjoni tal-post u fatturi rilevanti oħrajn. Dan ir-rapport datat 7 ta' April 2021 jinsab mehmuz mal-att notarili preċitat Dok. Ċ. datat 19 ta' April 2021.

Kemm bil-liġi *in vigore* u kif ukoll qabel l-emendi li kienu xprunati minn viżjoni illużorja ta' ġustizzja, l-kera dovut baqa' wieħed manifestament irraġonevoli u deriżorju meta l-valur ta' *maisonette* (mezzanine) ta' 120 metru kwadru ta' żewġ sulari,

bl-arja, b'żewġt ikmamar tas-soddod u tal-banju, f'post turistiku fil-qalba tar-Rabat u viċin l-Mdina illum il-ġurnata ġġib kera fis-suq apert ta' €9,000 fis-sena skont ir-rapport tal-Perit Paul Micallef A. & C.E. ta' "Ave Marija", G.M. Callus Street, Zurrieq qiegħed jiġi esebit u mmarkat bħala Dok. D.

Lanqas jista' jingħad li hemm element ta' volonta attribwibbli lir-rikorrenti; semmai Maria Antonia Gauci née Cefai kienet kummerċjanta di professjoni u inoltre bħala persuna raġonevolement diliġenti qatt ma setgħet tpattwi għal profitti daqstant minimi kieku kella idea tal-bidla fl-inflazzjoni tul it-trapass ta' żmien segwenti li waslet għal kera daqstant manifestament irraġonevoli.

Ebda rimedju li m'għandux l-valur tas-suq lokatizju bħala punto di partenza fil-kalkulu ma jista' jkun wieħed proporzjonat għax is-suq tal-kera huwa differenti minn dak tal-bejgħ u huwa rregolat minn liġijiet fiskali differenti; inqas restrizzjonijiet (eż. Kap. 246 tal-Liġijiet ta' Malta); inqas spejjeż legali (eż. spejjeż notarili) u domanda differenti in ġenerali (b'proporzjon kbir mikri lil barranin) speċjalment fl-isfond tal-awment drastiku fil-prezzijiet tal-propjetaijiet tul l-aħħar snin riċenti.

Ir-rikorrenti jifhmu li l-valur lokatizju tal-proprjetà fi stat '*unfurnished*' jista' *in grosso modo* jiġi stmat mill-valur (bħala perċentaġġ) tal-proprjetà liberu u frank, dejjem tenut kont il-fatturi u aġġustamenti pertinenti għall-fond in kwistjoni; iżda t-test ta' proporzjonalità huwa għodda ta' interpretazzjoni tal-ġustizzja u jekk jeżistu metriċi aktar preċiżi, l-iStat irrid jirrikorri dejjem għal dawn il-metriċi aċċessibbli in preferenza għal metodi oħra u dana speċjalment meta l-liġi *de quo* hija eċċeżżjoni mid-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Premess dan, l-iStat permezz tal-Att XXIV tal-2021 ironikament fuq naħa waħda għażel mekkaniżmu ġudizzjarju flok wieħed extra-ġudizzjarju u dan sabiex kull każ ikun jista' jinstema fil-mertu tiegħu skont il-fatti u ċ-ċirkustanzi, iżda imbagħad min-naħa l-oħra l-iStat għada biex jorbot l-id tal-ġudikant għal metodu wieħed biex tiġi stabbilita kera ġusta u tant hu hekk li anke f'kwalsiasi ipotesi kellu ikun hemm evidenza oħra aktar

preċiża, xorta waħda ma tistax tiġi mressqa *ab initio* irrispettivament mill-mertu tagħha.

Bħala kuntest, l-iStat Malti permezz tal-Att dwar il-Kirjiet Residenzjali Privati (Kap. 604 tal-Liġijiet ta' Malta) eżiġa li kuntratti tal-kiri residenzjali privati ta' wara l-1995, voldieri dawk liberalizzati, jiġu reġistrati mal-Awtorità tad-Djar u din kienet miżura fejn il-Gvern qal fl-apert dwar kemm tat riżultati pożittivi fejn aktar minn 30,000 kirjiet residenzjali ġew reġistrati fl-2020 biss biss.

Dan premess, minflok l-iStat għażel li jgħin l-proċeduri ġudizzjarji delikati billi għamel referenza għall-ewwel edizzjoni tal- "*Annual Malta Residential Rental Study*" li ġie ppublikat mill-Awtorità tad-Djar f' Mejju 2021, ħoloq sistema mhux sostenibbli fejn rabat il-kwistjoni tal-valur lokatizju tal-fond mal-kwistjoni dwar kemm għandu ikun hemm tnaqqis *ab initio* għal-interess soċjali li jgawdi minnu l-iStat u dan mingħajr li jittieħed kunsiderazzjoni l-qagħda personali u soċjali tal-esponenti (ara paragrafu 62 tal-kawża Pyrantiene v. Il-Litwanja deċiża fil-12 ta' Frar 2014 mill-Qorti Ewropea);

ii. **Proċeduri u Salvagwardji Oħrajn**

Fit-tieni binarju raġġunt mill-Qorti cioè dwar proċeduri u salvagwardji oħrajn li għandhom jiġu mogħtija lir-rikorrenti, hawnhekk ukoll huwa ampjament ċar li l-liġi *de quo* twassal għal sitwazzjoni arbitrarja u mhux ravviżabbli.

Fl-ewwel lok irrid jiġi premess li l-qagħda u l-bżonnijiet soċio-ekonomiċi ta' Malta illum l-ġurnata m'għandha ebda xebħ għal dak ta' wara t-tieni gwerra dinija u dan hu ċar minn kif il-livell tal-għajxien ġie awmentat drastikament minn dak iż-żmien 'il hawn.

Dan qiegħed jiġi rilevat minħabba li din il-miżura soċjali kella l-funzjoni biss li tmexxi l-obligazzjonijiet tal-iStat fuq sidien privati u spiċċat fossilizzata fil-liġi nostrali.

Minkejja l-bidla fiċ-ċirkustanzi taż-żminijiet ir-rikorrenti baqgħu assoġġetati għal obbligi marbutin ma' akkomodazzjoni soċjali għal dawn is-snin kollha u l-iStat ma ħax passi attivi biex iġġib dan l-istat ta' fatt eċċezzjonali fi tmiemu <u>mill-inqas żmien possibli</u> jew f'kull każ jekk l-intimati se jargumentaw li dan ma kienx possibbli; li l-iStat ma qassamx dan il-piż mal-bqija tas-sidien ta' propjeta' f'Malta kif premess f'paragrafu 4.6. biex jagħti l-istess riżultat.

Fit-tieni lok mat-trapass taż-żmien l-esponenti tilfu kull sens ta' speranza li se jirkupraw lura l-proprjetà tagħhom u fil-fatt kien biss għexieren ta' snin wara meta l-esponenta Josephine Barbieri kella diġà 82 sena li ġew leġislati permezz tal-Att X tal-2009 *sui generis sunset clauses* permezz tal-artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili.

Madankollu dawn is-*sunset clauses* fil-każ ta' kirjiet residenzjali protetti xorta ma laħqux l-aspettativa leġittima tal-esponenti u dan minħabba *ab initio* ma kienx hemm aċċess għal rimedju ordinarju biex l-esponenti jkunu jistgħu jagħmlu talba għal ripreża tal-proprjetà tagħhom li tieħu in kunsiderazzjoni raġunijiet li jirrigwardaw l-interessi tagħhom ukoll bħala sidien, li huma ġusti, ekwi u li mhumiex neċċessarjament ċirkoskritti.

Dan imur kontra l-gurisprudenza costante tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Tal-Bniedem li ġiet kompilata f'paragrafu 56 tal-każ ta' Cassar vs. Malta deċiża fit-30 ta' Jannar 2018 u li tgħid: ***"the Court has on various occasions found that applicants in such a situation did not have an effective remedy enabling them to evict the tenants either <u>on the basis of their own needs</u> or those of their relatives, or on the basis that the tenants were not deserving of such protection (see Amato Gauci, cited above, § 60, and Anthony Aquilina, cited above, § 66).*** *Indeed, when their need arose (some years after they had purchased it) and later despite the little need of it by the tenant – who was not in any particular need of housing (at least after 2008) – the applicants were unable to recover the property. Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners*

(see Anthony Aquilina, cited above, § 66, and mutatis mutandis, Zammit and Attard Cassar, cited above, § 61). ***The Court further considers that the possibility of the tenant leaving the premises voluntarily was remote, especially since the tenancy could be inherited – as in fact happened in the present case. It is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property;"*** (emfasi tal-esponenti)

Wara l-emenda tal-Att XXIV tal-2021, dawn l-aspettativi leġittimi xorta waħda ma intlaħqux għal darb'oħra u r-rimedju ordinarju fornut mil-liġi għar-ripriża tal-proprjetà tramite l-artikolu 4A(4) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jieħu in konjizzjoni biss l-esiġenzi tal-intimat permezz tat-test tal-mezzi regolat mid-dispożizzjonijiet tal-L.S. 16.11.

Mingħajr preġudizzju għas-suespost, irid jiġi mfakkar dak li ġie premess f'paragrafu 4.5. li safejn l-iStat se jagħżel li juża d-diskrezzjoni wiesgħa tiegħu permezz ta' liġi biex proprjetà privata tintuża għal skopijiet ta' akkomodazzjoni soċjali; l-iStat ma jistax minn banda oħra juża kriterji totalment differenti biex jiġi determinat minn jista' jiġi sullokat akkomodazzjoni soċjali mill-Awtorità tad-Djar direttament (ara paġna 5 tal-applikazzjoni għal akkomodazzjoni soċjali, kopja ta' liem qed tiġi mehmuża bħala Dok. 'E') u dan għaliex l-interess ġenerali leġitimu tal-iStat li jipproteġi fazzjoni ta' individwi (li huma fl-istess sitwazzjoni) ma jinbidilx fil-fatt u fil-liġi skont mil-liem sors ġiet approprjata l-proprjetà għal dan l-għan.

Għal grazzja tal-argument jekk l-inkwilin ma jgħaddix mit-test tal-mezzi kif stipulat fil-istess liġi, l-esponenti jerġaw għal darb'oħra jiġu assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sidien u inkwilin għal perjodu ta' sentejn oħra minkejja m'hemmx interess leġittimu aktar u fil-fatt dan jiskontra mal-ġurisprudenza simili eżemplata fil-kawża ta' *Cauchi vs. Malta* deċiża mill- Qorti Ewropea tad-Drittijiet Tal-Bniedem fil-25 ta' Ġunju 2021 li tgħid: *"Moreover, the Court observes that the new Article 12B (4) provides that even where the tenant does not meet the means test he or she would have five years to vacate*

the premises, during which time the rent would amount to only double the – often miserly – rent which would have been payable under the Ordinance (see paragraph 16 above). ***Thus, such a procedure allows for the violation of an individual's property rights to continue for another five years despite the absence of any legitimate aim behind the interference, the tenant not having fulfilled the criteria making him or her eligible to benefit from such social housing measures.*** *It follows that the declaration of the domestic court in the present case cannot be considered to have had any effect in bringing the violation to an end, so much so that more than two years after the domestic court's judgment, the applicant continues to suffer the same violation of her property rights."*(emfasi tal-esponenti)

Jekk min-naħa l-oħra l-inkwilin jgħaddi mit-test tal-mezzi kif mistenni, is-sitwazzjoni tal-esponenti tibqa' identika għal dik ta' qabel id-dħul tal-Att XXIV tal-2021 voldieri waħda arbitrarja u mhux ravviżabbli, u dan qiegħed jingħad għax kull ma jrid jkun provat mill-intimat ta' età pensjonabli li d-dħul tiegħu tul is-sena li għaddiet ma teċċedix €46,500 li huwa ferm aktar minn darbtejn s-salarju bażiku medju ta' Malta u kapital kif definit fil-liġi li ma jeċċidiex €245,000 li huwa faċċilment attenibbli meta individwu ma jkunx sid ta' proprjetà immobbli.

Fit-tielet lok kemm qabel l-emenda tal-Att XXIV tal-2021 u wara l-emenda, l-liġi ma daħlitx salvagwardji kontra abbuż biex individwi li mhumiex benefiċjarji taħt l-liġi ma jkomplux jgħixu fil-fond mingħajr il-permess tas-sidien, u f'kwalunkwe każ rimedju ta' din ix-xorti qatt ma tista' tkun proporzjonali mingħajr inversjoni tal-provi minħabba l-*probatio diabolica* li tinkombi lill-esponenti fl-isfond tal-jeddijiet wiesgħa ta' protezzjoni tad-data u privatezza tal-individwi.

L-iStat *di più* lanqas estenda l-istess kontrolli li għandu fuq akkomodazzjonijiet soċjali l-oħrajn taħt l-Att dwar id-Djar (Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta) sabiex jingħata serħan tal-moħħ lill-esponenti u l-unika ġbir ta' informazzjoni voldieri tramite l-artikolu 17 tal-Att XXIV tal-2021 se tkun għar-raġunijiet ta'

riċerka li jfisser li d-drittijiet tal-esponenti se jibqgħu bla sorveljanza bil-kontra ta' dak li ġie premess f'paragrafu 4.6.

Rimedju Straordinarju

Tenut kont il-fatti kif esposti in vista tal-premess l-esponenti qatt ma kellhom rimedju ordinarju li huwa xieraq, effettiv u adegwat biex jkunu jistgħu javvantaw kull dritt spettanti mil-liġi u għalhekk l-esponenti jħossu li fir-rigward tagħhom qed jiġi miksur l-artikolu 13 moqri flimkien / konġuntivament mal-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Huwa tassattiv li l-pretensjonijiet tal-esponenti fejn jidħol kumpens pekunarju u non-pekunarju huwa limitat minn 30 ta' April 1967 'il quddiem inoltre minn meta f'Malta daħlet in seħħ il-Konvenżjoni Ewropea u kif ukoll l-ewwel Protokoll tal-istess strument internazzjonali.

It-trapass ta' żmien ma jistax ma jinċidiex fuq il-provi iżda madankollu l-kontinwazzjoni tal-vjolazzjoni tipperdura sal-lum irrispettivament mill-emendi materjali li saru permezz tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXIV tal-2021.

Dan qiegħed jingħad fl-isfond tal-każistika mill-Qorti Kostituzzjonali fejn fil-kawża John Formosa v. Tabib Principali tal-Gvern et. qalet hekk: *"B'danakollu iżda, wieħed irid jiddistingwi l-kontinwazzjoni tal-vjolazzjoni mill-kontinwazzjoni tal-effetti tal-vjolazzjoni.* ***Sabiex din il- Qorti jkollha l-kompetenza neċessarja f' azzjoni taħt l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea hija l-vjolazzjoni li trid tkun waħda kontinwa, u li għalhekk tipperdura wara t-30 ta' April 1987****, u ma hux biżżejjed li jkunu l-effetti tal-vjolazzjoni li hekk jipperduraw mentri l- vjolazzjoni tkun waħda instantanja, jew kif iddiskrivietha l- Kummissjoni taħt il- Konvenzjoni "the enduring effects of an act occurring at a given point in time."* (emfasi tal-esponenti);

i) Kumpens - Danni Pekunarji / Patrimonjali

Fl-ewwel lok ir-rikorrenti qegħdin jitolbu kumpens għad-danni patrimonjali sabiex jitpoġġew kemm jista' jkun f'posizzjoni daqs li kieku l-vjolazzjoni tal-jeddijiet tagħhom qatt ma sar (*status quo ante)* u dan hu ben stabbilit fil-każistika tagħna (ara paragrafu 64 tal-kawża Portanier vs. Malta deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Tal-Bniedem fis-27 ta' Novembru 2019).

L-esponenti jagħmlu referenza għar-rapport preparat mill- Perit Paul Micallef A. & C.E. ta' "Ave Marija", G.M. Callus Street, Zurrieq preċitat Dok. D li a bażi ta' dan ir-rapport indipendenti juri li l-ammont komplessiv ta' €385,606.35 li tirrifletti l-kera mitlufa mit-30 ta' April 1967 sad-data tar-rapport tekniku; bl-interessi.

Ir-rikorrenti jifhmu li l-funżjoni tad-danni pekunarji mhumiex msejsa biex jneħħi l-impatt tal-leżjoni iżda inveċe li tnaqqas l-impatt għal livell li mhux eċċessiv meta hi skontrata mal-interess pubbliku tal-miżura.

Għaldaqstant fil-każ *de quo* għandu jkun hemm tnaqqis mill-ammont komplessiv fid-dawl li l-miżura hi waħda msejsa b'oġġettiv ta' interess pubbliku (ara fosthom paragrafu 54 tal-kawża James and Others v. Renju Unit deċiża fil-21 ta' Frar 1986 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Tal-Bniedem).

L-analiżi tan-nuqqas ta' bilanċ ekwu huwa premess f'paragrafu 5 et seq; iżda jrid jingħad li kwalunkwe valur irrid jkun raġġonevolment relatat mal-valur kif premess f' paragrafu 6.6 (ara fosthom paragrafu 53 tal-kawża Pincová and Pinc v. Ir-Repubblika Ċeka deċiża fil-5 ta' Novembru 2002 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Tal-Bniedem).

Madankollu jekk jiġi stabbilit li mal-inkwilin saru residenti wkoll individwi li mhumiex benefiċjarji taħt l-Kap. 69 kif qed jiġi indikat f'Dok 'F', għal dak il-perjodu r-rikorrenti qegħdin jitolbu l-ammont komplessiv sħiħ għax dan ikun stat ta' fatt li jmur oltre l-eċċeżżjoni tal-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll.

F'każ li se jiġi argumentat li kien hemm miljorament mill-kerrej fuq l-fond tul it-trapass iż-żmien dawn ukoll ma jistgħux jintużaw bħala tpaċija għad-danni pekunarji dovut lil-esponenti fl-isfond li dawn saru mingħajr il-kunsens tal-esponenti u dan hu konformi mal-artikolu 1564 tal-Kodiċi Ċivili li tgħid ċar u tond li l-kerrej m'għandux jedd jitlob ħlas lura tal-valur, ikun kemm ikun, tal-miljoramenti magħmula mingħajr dak il-kunsens.

Mingħajr preġudizzju għal paragrafu 6.10, f'kwalunkwe każ l-esponenti huma intitolati li jirċievu kumpens li mhux wieħed manifestament irraġonevoli (ara fosthom paragrafu 65 tal-kawża Aquilina v. Malta deċiża fil-20 ta' April 2004 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Tal-Bniedem) u dan speċjalment fl-isfond li l-interess pubbliku tul it-trapass ta' żmien huwa ferm inqas ippronuzjat minn qabel, u għalhekk il-bilanċ li jrid jintlaħaq fl-andament tal-kawża m'għandux ikun bbażat unikament fuq aspetti ekonomiċi, iżda irrid jirrifletti wkoll dawn l-aspetti soċjali.

ii) Kumpens - Danni Mhux Pekunarji / Morali

Fit-tieni lok ir-rikorrenti qegħdin jitolbu kumpens għad-danni mhux pekunarji *ex aequo et bono* u dan qiegħed jingħad minħabba li danni ta' din is-sorte illum il-ġurnata mhux sempliċiment kappa oħra ta' danni iżda skont il-ġurisprudenza nostrali għandha l-funzjoni integrali fir-reparazzjoni għal ħsarat intrinsiċi li ġarrbu r-rikorrenti.

Kif ampjament stabbilit f'paragrafu 224 tal-kawża Varnava and Others v. Turkija deċiża fil-18 ta' Settembru 2009 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Tal-Bniedem, danni morali jingħataw fejn ikun hemm fost oħrajn frustrazzjoni, nuqqas ta' sens ta' ġustizzja, inċertezza prolongata u telf reali ta' opportunità u inoltre l-impatt tal-vjolazzjoni tkun waħda ta' natura li timpinġi sinifikament fuq il-ben essere tar-rikorrenti.

Tant hu hekk li l-Qorti Ewropea tgħid fid-diċidura tagħha li: "*In some situations, however, the impact of the violation may be regarded as being of a nature and degree as to have impinged so significantly on the moral well-being of the applicant as to require something further. Such elements do not lend*

themselves to a process of calculation or precise quantification. Nor is it the Court's role to function akin to a domestic tort mechanism court in apportioning fault and compensatory damages between civil parties. Its guiding principle is equity, which above all involves flexibility and an objective consideration of what is just, fair and reasonable in all the circumstances of the case, including not only the position of the applicant but the overall context in which the breach occurred. ***Its non-pecuniary awards serve to give recognition to the fact that moral damage occurred as a result of a breach of a fundamental human right and reflect in the broadest of terms the severity of the damage****; they are not, nor should they be, intended to give financial comfort or sympathetic enrichment at the expense of the Contracting Party concerned."* (emfasi tal-esponenti).

Inoltre minħabba din il-kappa tad-danni hija bażata fuq ekwità; għal kontra ta' danni patrimonjali, l-ġurisprudenza Ewropea għalhekk tgħarraf li m'hemmx bżonn jitressqu provi biex jiġi stabbilit ammont ekwu u ġust *(ara fost oħrajn Garabayev v. Russja App no 38411/02 (ECtHR, 7 Ġunju 2007), para 113, Gridin v. Russja App no 4171/04 (ECtHR, 1 Ġunju 2006), para 20 u Firstov v. Russja App no 42119/04 (ECtHR, 20 Frar 2014), para 29.)*.

Dejn jidħlu leżjonijiet tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Tal-Bniedem diġa' akkordat danni morali u l-istess prinċipji għandhom jiġu applikati skont il-fattispeċi u ċirkustanzi tal-każ *(ara fost oħrajn Ghigo v. Malta App no 31122/05 (ECtHR, 17 Ottubru 2008), para 32, Edwards v. Malta App no 17647/04 (ECtHR, 17 Lulju 2008), para 37, Gera de Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq v. Malta, App 26771/07 (ECtHR, 3 Diċembru 2013), para 5 u Cauchi v. Malta App no 14013/19 (ECtHR, 25 Marzu 2021), para 109.)*.

Applikati dawn il-prinċipji għal kawża odjerna u tenut kont: i. li l-esponenta Josephine Barbieri hi persuna vulnerabbli li illum għandha 94 sena u li qatt ma kella aċċess għal propjeta' tagħha f'ħajjita li bena missiera; ii. il-livell ta' għajxien ta' Malta; iii. it-

tul tal-kontinwenza tal-vjolazzjoni tad-drittijiet tal-esponenti (aktar minn sittin sena *ipso facto*) u n-nuqqas ta' sens ta' ġustizzja minħabba l-inadempjenza tal-obligazzjonijiet pożittivi tal-iStat kif premess fil-paragrafu 4.6. iv. It-telf reali ta' opportunita' kif premess fil-paragrafu 2.4; v. Il-frustrazzjoni minħabba l-inċertezza prolongata li impinġit fuq il-ben essere tar-rikorrenti; twassal għat-talba ta' danni morali raġonevoli ta' €35,000.

iii) Żgumbrament

Fid-dawl li l-intimat qiegħed jinvoka titlu lokatizzju li jistrieħ fuq liġi li ma jistax jkolla effett skont l-artikolu 3(2) tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta; l-liġi hekk moqri tirrekjedi per konsegwenza t-tmiem tal-vjolazzjoni tal-jeddijiet fundamentali tal-esponenti.

Fl-ewwel lok r-rikorrenti jgħarrfu li hemm modijiet differenti sabiex il-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiġi fi tmiema u fil-fatt din il-kwistjoni ġiet diskussa fil-kawża Marshall and Others v. Malta deċiża fil-11 ta' Ġunju 2020 fejn f'paragrafu 72 il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Tal-Bniedem tgħid ċar u tond li l-leżjoni tal-esponenti tista' tiġi kkurata permezz ta' deċiżjoni quasi-leġislattiva mill-Qorti.

Madankollu kif jgħid Prof. Giuseppe Mifsud Bonnici, Alla jaħfirlu, fil-ktieb tiegħu '*Constitutional Procedure relative to Fundamental Rights and Freedom* fl-ispjegazzjoni tiegħu f'paġna vii jgħid hekk: "***One comes to realise that all substantive rights are only effective in as much as adjectival or procedural rights make them so and this realistic dependence was enough to convert me to the proposition that I must look at the procedure contemporaneously with taking a look at the "Justice" of the cause.*** *No wonder, in the field of the field of Fundamental Rights and Freedoms, Art. 39, of our Constitution and Arts. 5 and 6, of the European Convention on Human Rights are the most basic rights cited. It is they that come most frequently into play;"* (emfasi tal-esponenti)

Ir-rikorrenti jgħarrfu li din hija kwistjoni kontroversjali fl-isfera legali nostrali iżda artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u

Proċedura Ċivili (Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta) nneħħi kull dubbju li l-awtorita' leġislattiva biex jiġu abrogati *de jure* liġijiet inkonsistenti mal-Konvenżjoni Ewropea tkompli taqa' fir-responsabbilita' tal-Prim Ministru tramitè l-Parlament Malti u mhux mill-awtoritajiet ġudizzjarji tagħna.

Fħaldaqstant filwaqt kwalunkwe rimedju spettanti tal-esponenti ma tistax tkun *contra legem,* s-soluzzjoni ekwa li tista' twassal għat-tmiem effettiv tal-vjolazzjoni tal-jeddijiet tal-esponenti u ma tkunx *contra legem* wara l-applikazzjoni tal-artikolu 3(2) tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta huwa permezz taż-żgumbrament tal-inkwilin mill-fond li jinsab fl-ewwel sular, numru ħdax (11) fit-Triq Emmanuele Vitale, Rabat.

Fit-tieni lok r-rikorrenti huma akorrenti li tul l-aħħar snin il-qrati tagħna ta' kompetenza kostituzzjonali diversament ppresiduti ddeferixxu lil Bord li Jirregola il-Kera din il-kwistjoni *(ara fost oħrajn Debono Anthony et vs. Mifsud Stefan et (Kawża 196/2020) u Wismayer Ann Sive Felicity vs. Engerer Patricia (Kawża 77/2021)).*

Fil-fatt dan ir-*ratio decidendi* tal-Bord li Jirregola l-Kera ġie spjegat fil-kawża ta' *Joseph Grima et. vs. Lawrence Aquilina* li ġiet deċiża fit-2 ta' Diċembru 2020 u li qalet hekk: *"Il-Bord uża l-kliem in parte inkwantu għat-talbiet tar-rikorrenti billi fil-premessi u fit-tieni talba ġie sostnut li l-kirja ġiet terminata ex lege ai termini tal-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta (li mhux applikabbli billi f'dan il-każ ma nstabx li kien hemm vjolazzjoni ta' xi jedd imħares mill-Kostituzzjoni) u l-artikolu 3 tal-Konvenzjoni Ewropeja ġialadarba ġiet reża nulla u bla effett fil-liġi.* ***Il-Bord ma jqisx li l-kirja ġiet reża nulla u bla effett ex lege u lanqas bis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali, iżda sallum mis-sentenzi mogħtija f'Sede Kostituzzjonali jidher evidenti li s-sistema adottatat hija li jkun jeħtieġ li jkun hemm proċeduri ad hoc quddiem dan il-Bord biex l-inkwilin jiġi żgumbrat. Altrimenti li kieku dak premess mir-rikorrent huwa minnu, l-iżgumbrament kien ikun wieħed mir-rimedji li l-Qorti Kostituzzjonali kienet tagħti. Imkien fis-sentenza ma jingħad li l-kirja kienet qegħda tiġi terminata. Naturalment l-effetti tad-dikjarazzjoni ta'***

vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrent imbagħad twassal għal tali dikjarazzjoni u għall-eventwali żgumbrament" (emfasi tal-esponenti).

Inoltre l-gurisprudenza nostrali qed ssostni li dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet imħarsa mill-Konvenzjoni Ewropea ma twassalx li l-kirja *de quo* tiġi reża nulla u bla effett *ex lege* u voldieri tirrekjedi dikjarazzjoni oħra għat-terminazzjoni tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti; minkejja li din it-tieni proċedura tkun waħda awtomatika u l-unika effett li jkollha hi xejn ħlief li żżid id-dewmien u spejjeż.

Dan is-suġġett diġa ġie eżaminat mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Tal-Bniedem fil-każ ta' Portanier vs. Malta li referenza għalih kien sar fil-paragrafu 6.5.; u din kienet staqsiet mistoqsijet pertinenti dwar l-andament proċedurali tagħna: *"Admittedly, it would appear that the success of the eviction request before the ordinary jurisdictions would be evident in the absence of any other legitimate title to the property, but then such an approach begs the questions –* ***what purpose does such an action pursue if the result is automatic? Why does an applicant have to undertake another set of proceedings with connected expenses, and continue to suffer the violation for a number of months or years, if its result is automatic? In what way is the applicant redressed for the months or years during which the eviction proceedings are pursued and during which the owners continue to suffer the upheld violation?****"* (emfasi tal-esponenti).

Il-kwistjoni ġiet għal darb' oħra ribatita mill-istess Qorti f'paragrafu 74 et seq tal-kawża Marshall and Others vs. Malta fuq referita; u li kienet ċara fil-ħsibijiet tagħha billi sostniet li: *"****In this connection the Court makes reference to its case-law to the effect that it is inappropriate to require an individual who has obtained judgment against the State at the end of legal proceedings to then bring enforcement proceedings to obtain satisfaction*** *(Musci v. Italy [GC], no. 64699/01, § 90 ECHR 2006-V (extracts)). That reasoning appears to be relevant to the situation in the present case, and*

echoes the concerns expressed by the Court in Portanier concerning a further set of eviction proceedings;"(emfasi tal-esponenti).

Premess dan u fl-isfond tal-paragrafu 4.6., ir-rikorrenti qed jadixxu din il-Qorti bħala organu tal-iStat Malti sabiex tissalvagwardja l-jeddijiet fundamentali tagħhom u twassal għat-tmiem ta' dan l-istat ta' fatt b'mod effettiv irrispettivament mid-duttrina kif ġiet kwotata u dan kif intqal fil-każ Portanier vs. Malta fuq referita; fejn tgħid: *"The Court cannot but note that while an eventual eviction would surely cause some distress to the tenant, who is also the holder of certain rights under the Convention,* ***it would be for the Government to relocate such a tenant if necessary. It is the role of the courts of constitutional jurisdiction to provide the available remedy for Convention violations, thereby protecting the victim (in this case the owners) from a continuing violation irrespective of any Government discomfort;"*** (emfasi tal-esponenti).

Fl-aħħarnett ir-rikorrenti jifhmu li kwalunkwe żgumbrament trid toħloq bilanċ bejn id-dritt tal-inkwilin li jkunx trattat b'mod inuman u degradanti u dawk tar-rikorrenti fuq referiti; madankollu kwalunkwe żmien perentorju addizzjonali m'għandux jeċċedi aktar minn kemm huwa raġonevoli u f'kwalunkwe każ mhux aktar minn xahar.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. *In linea preliminari* **tordna** l-intimat Is-Sur Joseph Grima permezz tal-artikolu 637 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta biex jesebixxi l-kotba tal-kera fil-pussess tiegħu li tikkonferma l-kera mħallsa kemm minnu u mill-antenati tiegħu;

2. **Tiddikjara** li l-Artikoli 3, 4, 4A, 15 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jilledu d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà taghhom bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll moqri flimkien jew konġuntivament mal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem u dan minħabba li r-rikorrenti ma kellhomx rimedju

ordinarju li huwa xieraq, effettiv u adegwat biex jkunu jistgħu javvantaw kull dritt spettanti mil-liġi bħala sidien tal-fond;

3. **Tiddikjara** null u bla effett fil-kaz in ezami l-Artikoli 3, 4, 4A, 15 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta in kwantu jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti sanċiti mill-Konvenzjoni Ewropea;

4. **Tillikwida** l-kumpens dovut lir-rikorrenti b'riżultat tal-leżjoni u inoltre tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex iħallsu l-kumpens hekk likwidat;

5. **Tiddikjara** li l-intimat Is-Sur Joseph Grima m'għandux il-jedd li jinvoka l-Artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jibqa' jghix fil-fond li jinsab fl-ewwel sular, numru ħdax (11) fit-Triq Emmanuele Vitale, Rabat, u b'hekk tawtorizza t-tmiem tad-detenzjoni tal-fond favur ir-rikorrenti f'żmien qasir perentorju;

6. **Tagħti** lir-rikorrenti dawk ir-rimedji li jidrilha li huma xierqa sabiex jiġu sanċiti d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-istess Konvenzjoni Ewropea.

Bl-ispejjez kontra l-istess intimati, jew min minnhom.

Rat id-dokumenti annessi.

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

Preliminarjament, l-intempestività tal-azzjoni stante li **r-rikorrenti ex admissis ma ezawrixxewx ir-rimedji ordinarji taghhom**, tant li jirrizulta fil-para. 2.8 tar-Rikors promotur li hemm proceduri pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li jista jaghti lill-istess rikorrenti r-rimedji li huma jixtiequ. Proceduri kostituzzjonali huma proceduri eccezzjonali li ma jistghux isiru *in parallel*, jew qabel ma jigi ezawrit rimedju ordinarju, izda li jridu jsir biss meta l-ilmentatur ma jkollux rimedji ohra. Lanqas ma jirrizulta li r-rikorrenti, jew uhud

minnhom, qatt qabel ittentaw xi azzjoni skond il-Ligi biex jameljoraw il-pozizzjoni taghhom qabel ma bdew il-proceduri imsemmija fis-sena 2021. Ghaldaqstant, dina l-Onorabbli Qorti ghandha tiddeklina milli tisma ulterjorment din il-kawza ai termini ta' l-Artikolu 4(2) tal-Kap.319 tal-Ligijiet ta' Malta.

F**il-mertu,** it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Ir-rikorrenti jridu jgibu prova sodisfacjenti li l-proprjetà de quo hija soggetta ghal kirja, soggetta ghall-kirja regolata mill-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta, u soggetta ghall kirja ghall-kera indikata.

Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq **l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponenti jirrileva li skond il-proviso ta' l-istess artikolu, l-istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjetà skond l-interess generali. Anke skond il-gurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-istat igawdi diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u x'mizuri ghandhom jittiehdu sabiex jigu indirizzati dawk il-htigijiet socjali.

Ghandu jigi precizat illi r-rikorrenti kollha ghajr Josephine Barbieri akkwistaw l-interess taghhom fid-19 ta' April 2021 [vide para 2.7 tar-Rikors Promotur u d-DOK.C esebit ma' l-istess]. F'Gunju tas-sena 2021 dahlu l-emendi l-izjed recenti ghall-Kap.69 permezz ta' l-Att XXIV tas-sena 2021.

TALBA A

L-esponenti jeccepixxi bir-rispett illi din it-talba ghandha tigi michuda. Ma jaghmel ebda sens li fl-ahhar tal-kawza, ma' l-ghoti tas-Sentenza, u wara li l-provi jkunu dikjarati maghluqa, l-inkwilin jigi ordnat li jesebixxi l-kotba tal-kera.

Jekk ir-rikorrenti riedu jgibu l-prova tal-kirja u/jew il-kera pagabbli billi jigu esebiti l-kotba tal-kera, din il-prova tista' tingieb fl-istadju tal-provi taghhom billi juzufruwixxu mil-Ligi

procedurali nostrali. Hija erezija procedurali u legali li tintalab li ssir prova permezz ta' Sentenza.

Ghal dawn il-motivi, l-ewwel talba, talba A, ghandha tigi michuda.

TALBIET B U C

Il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, kif konfermat wara kollox minn gurisprudenza stabbilita, ghandu ghan legittimu u huwa fl-interess pubbliku. Illi minkejja li huwa minnu li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti saru lanjanzi ta' ksur tad-dispozizzjonijiet ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbazata fuq it-thaddim tal-Kapitolu 69, jigi rilevat li l-ewwel nett, tali gurisprudenza hija limitata ghall-fattispecie u ghac-cirkostanzi partikolari ta' dawk il-kazijiet. In oltre, l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet principju importanti: "*The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants.*"[1].

Dejjem minghajr preġudizzju ghas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta f`dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, ghandu jigi rikonoxxut li l-pozizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iz-zmien minn dakinhar li saret il-kirja u ghaldaqstant ir-rikorrenti ma tistax tallega ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha, *multo magis*, meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ma jikkoncedi ebda dritt li xi hadd jircievi profitt.

Huwa minhabba li l-**Artikolu 3 tal-Kap.69** tal-Ligijiet ta' Malta jirrifletti dan l-ghan legittimu u socjali li dan l-Artikolu jirrekjedi l-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera sabiex kirja ma tiggeddidx jew jigu impostati kundizzjonijiet godda mat-tigdid, u b'hekk jintroduci lill-partijiet ghal mekkanizmu legali li jirregola proprju l-kazijiet fejn ir-ripreza ta' fond mikri jew l-impozizzjoni ta' kundizzjonijiet godda huwa possibbli.

---

[1] ***Amato Gauci v Malta*** paragrafu 55;

Ikun bil-wisq superficjali jekk l-iter ta' din il-kawza jittratta l-Artikolu 3 u 4 tal-Kap.69 wehidhom, minghajr ma wiehed jezamina l-Kap.69 kollu kemm hu ghall-kuntest u kif l-Artikoli in ezamina jigi effettwat mill-kumplament ta' l-istess Ligi.

Fir-rigward ta' **l-Artikolu 3 tal-Kap. 69**, bl-emendi introdotti bl-Att XXIV ta' l-2021, bis-sahha ta' l-introduzzjoni ta' l-**Artikolu 4A** tal-Kap. 69, is-sid jista' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jimponi kundizzjonijiet godda fuq l-inkwilin u biex il-kera tigi riveduta sa 2% tal-market value tal-fond, u jista' jitlob revizjoni ta' l-istess kull 6 snin skond l-Artikolu 4A(7), sakemm il-partijiet ma jiftehmux xort'ohra.

Tajjeb li jigi emfasizzat kif il-Ligi tikkontempla l-possibilità ta' ftehim. Ma jirrizultax mill-atti li qatt kien hemm xi tentattiv biex il-partijiet jilhqu xi ftehim.

L-istess Artikolu 4A jipprovdi wkoll, fis-subinciz 4, li meta l-inkwilin ma jghaddix mill-means test, jinghata sentejn biex jizgombra mill-fond u s-sid ikun haqqu kumpens ghal dak il-perjodu li l-Bord jillikwida favur is-sid.

Skond is-subinciz 6, jekk l-inkwilin jghaddi mill-means test, il-Bord li jirregola l-Kera ghandu s-setgha li jgholli l-ammont li ghandu jithallas f'kera *pendente lite*.

L-Artikolu 8 u 9 tal-Kap. 69 jirregolaw ir-ripriza tal-pussess ta' fond urban. L-Artikolu 9(a) digà jipprovdi ghal sitwazzjonijiet fejn f'kazijiet analogi ta' kirjiet mhux assoggettati ghall-Kap. 69, is-sid jirriprendi l-pussess – bhal per ezempju nuqqas ta' hlas ta' kera, hsara fil-fond mikri, ksurijiet tal-kundizzjonijiet li jirregolaw il-kirja, sullokazzjoni tal-fond minghajr il-permess tas-sid jew uzu tal-fond mhux skond ir-raguni miftehma – certament dawn huma lkoll ragunijiet validi u regolari li jaghtu l-eccezzjoni ghar-restrizzjoni misjuba fl-Artikolu 3, **bhal ma jsir f'kirjiet ohra**.

L-emendi introdotti bl-Att XXIV ta' l-2021, senjatament l-Artikolu 9(b) kif emendat, jaghti lis-sid dritt ta' ripriza jekk

jirrizulta li l-inkwilin ghandu residenza alternattiva li hija xierqa ghall bzonnijiet tieghu u ta' familtu.

Bis-sahha ta' l-emendi l-godda, **l-Artikolu 14**, li kien jittratta t-tigdid awtomatiku tal-kirja bl-istess rata ta' kera u l-istess kundizzjonijiet sakemm is-sid ma jiehux azzjoni legali, gie mhassar.

B'emenda ta' **l-Artikolu 15**, kwalunkwe klawzola kuntrattwali li ma hiex izjed vantaggjuza minn dak li tipprovdi l-Ligi hija nulla u bla effett.

Altru ghalhekk, illi l-Ligi Maltija ma taghtix rimedji effettivi, u dan jinghad sa fejn ir-rikorrenti jinvokaw u jirreferu ghall-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Altru, ghalhekk, u kuntrarjament ghal dak sostnut fil-para 5.6-5.13 u 5.18, 5.19 u 5.21 tar-Rikors Promotur, illi r-rikorrenti ma jistghux igawdu l-pussess tal-fond de quo, u altru li mhux possibbli r-ripreza tal-fond jew li l-kera jew li l-Ligi taghti ditt ta' rilokazzjoni indefinita, u kundizzjonijiet ohra, bhall-kera, ma jistghux jitjiebu. Fuq kollox ma jirrizultax li r-rikorrenti, u/jew l-ante causa taghhom, ghamlu kwalunkwe tentattiv biex jameljoraw is-sitwazzjoni taghhom.

Huwa opportun li jinghad ukoll, per via di eccezzione, illi filwaqt li r-rikorrenti ghajr Josephine Barbieri accettaw li jakkwistaw il-fond de quo, dan ghamluh bil-konsapevolezza cara li l-fond kien milqut bil-Ligijiet tal-Kera l-antiki, u bl-effetti legali li dan igib mieghu, u kienu ghalhekk konsapevoli u akkwijexxenti ghall-fatt li huma dehlin volontarjament ghal din ir-rabta. Dawn ir-rikorrenti ma haqqhomx jigu premjati b'xi dikjarazzjoni li gew lezi xi drittijiet fundamentali taghhom, u lanqas li jkun haqqhom xi kumpens, u dan in linea tal-massima legali *volenti non fit iniuria*.

Ghall-istess ragunijiet, ma jistax jinghad illi l-Kap. 69 jaghti xi dritt ta' rilokazzjoni assolut, jew xort'ohra ma jippermettix lis-sid jirriprendi l-pussess tal-fond mikri, u altru milli ma hemmx lok li l-kera tigi awmentata. Il-Ligi tipprovdi mekkanizmu legali

effettiv u proporzjonat illi jibbilancja d-drittijiet rispettivi tal-partijiet interessati. Anke f'kirjiet mhux milquta mill-Kap.69 jezistu kundizzjonijiet li jibbilancjaw id-drittijiet tas-sidien u l-kerrejja u dan illum ikunu definiti kuntrattwalment.

Ghalhekk, l-esponenti jeccepixxi li dina l-Onorabbli m'ghandhiex issib vjolazzjoni ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea sa fejn jidhlu l-Artikoli 3, 4, 4A u 15 tal-Kap. 69.

Ghalhekk, u ghal dawn ir-ragunijiet kollha, l-esponenti jissottometti bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti ghandha tichad it-tieni u t-tielet talbiet.

IT-TALBIET D, E, U F

Stante li dawn it-talbiet huma konsegwenzjali ghat-tieni u t-tielet talba, dawn ghandhom jigi michuda jekk dina l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-tieni u t-tielet talba.

Subordinatament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, anke in pessima ipotesi ghall-esponenti, id-dikjarazzjoni tal-ksur effettiv tad-drittijiet u l-ghoti tar-rimedji ai termini tat-tieni talba ghandhom jirrizultaw bizzejjed sabiex ir-rikorrenti jinghataw 'just satisfaction'.

Peress illi l-ilment de quo huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, u ghall-fini ta' l-istess Konvenzjoni Ewropea huwa l-Artikolu 41 li jikkontempla l-ghoti ta' rimedju, inkluz il-possibilita` ta' danni, jigi eccepit li dan l-Artikolu ma giex traspost fil-Ligijiet taghna, senjatament il-Kap.319 tal-Ligijiet ta' Malta, u ghaldaqstant ma jistax jigi applikat f'dawn il-proceduri [vide *inter alia* **Alexander Caruana et vs Doris Zarb** et[2]], u ghaldaqstant **dina l-Onorabbli Qorti hija prekluza milli tillikwida, in pessima ipotesi ghall-esponenti, kwalunkwe danni favur ir-rikorrenti**.

Subordinatament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, sa fejn ir-rikorrenti qeghdin jippretendu l-ghoti ta' danni, li l-esponenti

[2] Deciza mill-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta' April 2021 [Rik. Nru. 119/18]

jifhem ikunu ta' natura pekunjarja, l-oneru jinkombi fuq ir-rikorrenti sabiex igibu prova sodisfacjenti skond il-Ligi tad-danni li allegatament sofrew.

Subordinatament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, in kwantu r-rikorrenti jippretendu l-ghoti ta' kumpens, li l-esponenti jifhem li huma danni non-pekunjarji, din it-talba qed tigi opposta.

In vista tal-fatt li r-rikorrenti kollha ghajr Josephine Barbieri akkwistaw l-interess taghhom bill volontarjament dahlu bhala komparenti u beneficjarji ta' Att ta' Donazjoni, bil-konsapevoleza pjena li l-fond de quo huwa milqutbil-Ligijiet antiki tal-Kera, u bl-effetti legali li dan igib mieghu, huma ma jistghu jippretendu ebda kumpens in linea tal-massima legali *volenti non fit iniuria*.

S**ubordinament, u minghajr pregudizzju ghall-premess**, jigi rilevat f'dan l-istadju li mill-Atti jirrizulta li, ghajr ghar-rikorrenti Josephine Barbieri, **l-interess guridiku tar-rikorrenti jiskatta mill-akkwizizzjoni tad-drittijet proprjetarji taghhom permezz ta' l-Att ta' Donazzjoni data 19 ta' April 2021.** Dan il-fatt huwa rilevanti ghal kull konsiderazzjoni dwar ghoti ta' danni, sia jekk hux pekunjarji kif ukoll jekk non-pekunjari.

L-ammont pretiz fil-para 6.18 tar-Rikors promotur huwa ghal kollox gratuwitu, tant illi lanqas biss gie formalment mitlub fit-talbiet.

B'referenza specifika ghall-para 6.6 tar-Rikors Promotur, ir-rikorrenti suppost jafu ben tajjeb li kwalunkwe dannu prospettat jista' jigi invokat biss mis-sena 1987 'l quddiem meta l-Kap. 319 tal-Ligijiet gie promulgat u d-drittijiet tal-Bniedem sanciti fil-Konvenzjoni Ewropea saru parti mil-Ligijiet taghna, fil-kaz tar-rikorrenti Josephine Barbieri u mhux mis-sena 1967, u fil-kaz tar-rikorrenti l-ohra mis-sena 2021 'l quddiem. Ghaldaqstant, il-kalkolu hemm sottomess huwa erronju u esagerat. Jigi eccepit ukoll li tali kalkoli ma jikkontemplawx il-fatt ukoll li r-rikorrenti ma jistghux jassumu li dejjem u f'kull waqt ikunu sabu l-kera tal-fond de quo.

Sa fejn dawn it-talbiet jipprospettaw l-izgumbrament ta' l-inkwilin, hekk ir-rikorrenti jissottomettu fit-tul f'para 6.19 sa 6.30 tar-Rikors promotur, il-Qrati taghna esprimew ruhhom ripetutament fuq dan il-punt, u konsistentement irrifjutaw li jilqghu talbiet ghall-izgumbrament ta' l-inkwilin. Il-Qrati kostituzzjonali konsistentement ddikjaraw, f'kazijiet gustifikati, li in linea ta' rimedju l-inkwilin ma jibqax igawdi mill-protezzjoni tal-Ligijiet l-antiki, izda halliet f'idejn fora ohra biex jittrattaw jekk kienx hemm lok ghall-izgumbrament effettiv ta' l-inkwilin. Fil-fatt talba ghall-izgumbrament hija pjuttosta ingusta u sproporzjonata meta l-inkwilin dejjem ottempera ruhu mal-Ligi u l-kundizzjonijiet tal-kirja, u meta tassew jezistu rimedji ordinarji, kif hawn fuq premess.

Isegwi li l-esponenti m'ghandux jigi kkundannat ihallas kwalunkwe somma lir-rikorrenti.

Ghal dawn il-motivi kollha, l-esponenti jissottometti bir-rispett illi t-talbiet kollha tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-risposta tal-intimat Joseph Grima li permezz tagħha ġie eċċepit illi:

It-talbiet attriċi, in kwantu diretti fil-konfront tal-esponenti għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom bl-ispejjeż, stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jiġi ampjament spjegat hawn taħt u ppruvat fil-mori ta' dawn il-proċeduri.

In linea preliminari, l-esponenti jeċepixxi illi huwa mhuwiex il-leġittimu kontradittur fl-azzjoni odjerna tal-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tal-atturi u dana stante li l-ilment attriċi huwa wieħed t'indoli kostituzzjonali u konvenzjonali li ċertament huwa ma kkomettix.

In linea mas-suespost, huwa għalhekk l-Istat il-leġittimu kontradittur f'kawżi ta' natura kostituzzjonali u/jew

konvenzjonali, u għalhekk l-esponenti għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż inkorsi kontra l-atturi.

Mingħajr preġudizzju għall-premess, f'każ li l-parteċipazzjoni tal-esponenti fil-proċeduri odjerni tiġi kkunsidrata bħala essenzjali u meħtieġa, kemm għall-integrita tal-ġudizzju kif ukoll peress li l-proċeduri odjerni jaffetwawh qua inkwilin tal-fond in kwistjoni, huwa m'għandux legalment jirrispondi għal kwalsiasi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-liġi applikata.

Mingħajr preġudizzju għas-suespost, stante li huwa l-Istat biss li jista' jirrispondi għall-allegazzjoni rigwardanti l-vjolazzjoni o meno ta' xi dritt fundamentali tar-rikorrenti stante li l-esponenti ma jista qatt jagħti rimedju għall-allegat leżjoni ta' dritt fundamnetali li ċertament huma ma kkommettix, l-esponenti m'għandux jiġi kkundannat sabiex jiżgombra mill-fond in kwistjoni, fl-eventwalità li din l-Onorabbli Qorti ssib vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Inoltre, l-esponenti umilment teċepixxi li din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le u dan kif ġie ssenjalat fis-sentenza fl-ismijiet *Josephine Azzopardi et. vs L-Onorevoli Prim Ministru* deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali kif diversiment preseduta fis-27 ta' Ġunju 2017.

Mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponenti jeċċepixxi illi l-atturi naqsu milli jeżawrixxu dawk ir-rimedji ordinarji għad-disposizzjoni tagħhom, b'mod partikolari dawk provduti taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

In oltre u bla preġudizzju għas-suespost,ir-rikorrenti intavolaw ukoll rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ai termini tal-Att XXIV tal-2021 tal-Liġijiet ta' Malta fl-ismijiet Barbieri Josephine et vs Grima Joseph (Rikors Numru 286/2021), li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu lill-Bord sabiex iwettaq it-Test tal-Mezzi fuq l-intimat u f'każ li dan jissodisfa t-Test tal-Mezzi, r-rikorrenti talbu lill-Bord sabiex jirrevedi l-ammont u l-kundizzjonijiet tal-kera u f'każ li l-intimat ma jissodisfax dan it-Test, ir-rikorrenti talbu lill-Bord sabiex jordna l-iżgumbrament tal-intimat.

Ir-rikorrenti ntavolaw r-rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera mingħajr ma stennew l-eżitu tal-kawża quddiem il-Bord.

In oltre u bla preġudizzju għas-suespost, jingħad illi permezz tal-Att XXIV tal-2021 intlaħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin.

F'kull każ u mingħajr preġudizzju, l-esponenti li huwa persuna anzjana dejjem ottempora ruħhu mal-kundizzjonijiet tal-kera u aġixxa fil-parametri tal-liġi viġenti. Fil-fatt, huwa dejjem ħallau puntwalment kwalsiasi ammont ta' kera dovuta lis-sidien u żamm il-fond relattiv f'kundizzjoni tajba.

Salv eċċezjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

Għaldaqstant, fl-isfond tas-suespost, l-esponenti umilment titlob bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiddikjara l-pretensjonijiet u t-talbiet kollha tar-rikorrenti safejn jolqtu lill-esponenti bħala nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u konsegwentament tiċħadhom.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-istess rikorrenti jew kontra l-intimat Avukat tal-Istat.

Rat illi b'digriet tal-10 t'Ottubru 2022 il-Qorti laqgħat it-talba tar-rikorrenti u ordnat il-kjamat in kawża ta' John Grima ħu l-intimat Joseph Grima.

Rat illi fl-udjenza tat-28 ta' Novembru 2022 ir-rikorrenti ċedew il-kawża fil-konfront tal-intimati aħwa Grima. In vista ta' din iċ-ċessjoni l-Qorti ddikjarat illi mhijiex sejra tieħu konjizzjoni aktar tal-kawża fil-konfront tal-intimat u l-kjamat in kawża aħwa Grima.

Rat ukoll illi fl-istess udjenza r-rikorrenti ddikjaraw illi b'sentenza tal-15 ta' Marzu 2022 fl-ismijiet Josephine Barbieri et vs Joseph Grima (Rik. Nru. 286/21) il-Bord li Jirregola l-Kera ordna żieda fil-kera fl-ammont ta' elf u ħames mitt Euro (€1,500) fis-sena

pagabbli seba' mija u ħamsin Ewro (€750) kull sitt (6) xhur bil-quddiem b'effett mill-prossima skadenza.

Semgħet ix-xhieda.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti u dik tal-intimat Avukat tal-Istat.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

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

Il-kawża ta' llum tikkonċerna l-fond numru 11, Triq Emmanuele Vitale, Rabat. Din il-proprjetà ghaddiet għand ir-rikorrenti Josephine Barbieri b'att ta' donazzjoni datat 2 ta' Settembru 1960 fl-atti tan-Nutar Salvatore Abela permezz ta' liema att l-imsemmija rikorrenti u ħutha qasmu l-ġid li kienu wirtu mingħand Maria Antonia Cefai. B'att ta' donazzjoni tad-19 t'April 2021 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela, ir-rikorrenti Josephine Barbieri għaddiet il-proprjetà *de quo* taħt titolu ta' donazzjoni u f'ishma ndaqs bejniethom lill-uliedha aħwa Barbieri u rikorrenti f'din il-kawża, waqt illi żammet l-użufrutt fuq l-imsemmija proprjetà.

Mill-atti jirriżulta illi l-kera ilha għaddejja sa mis-sena 1944 favur il-konvenut u l-awturi tiegħu fit-titolu. Oriġinarjament il-kera kienet għas-somma ta' £6 kull sitt xhur. Il-kera għoliet għal Lm22 fis-sena b'effett mis-sena 1977, fis-sena 2008 għoliet ghal €51.24 fis-sena, imbgħad għal €185 fis-sena 2010, għal €197.58 fis-sena 2013, għal €203.14 fs-sena €2016 u għal €209.64 fis-

sena 2019. Intant, in segwitu għall-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 ir-rikorrenti pproċedew fil-konfront tal-intimati b'kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet Josephine Barbieri et vs Joseph Grima (Rik. Nru. 286/21) fejn talbu fost l-oħrajn l-awment fil-kera. Permezz ta' sentenza tal-15 ta' Marzu 2022 il-Bord ordna li l-kera tgħola għal €1,500 fis-sena b'effett mill-prossima skadenza. Għalhekk, b'effett minn Marzu 2022 l-intimati bdew iħallsu kera fl-ammont hekk kif ordnat bis-sentenza tal-15 ta' Marzu 2022.

Wara l-pronunzjament tal-Bord kif ingħad, u permezz ta' *settlement agreement* datat 15 ta' Novembru 2022, il-partijiet qablu u ftehmu li l-intimati kellhom jiżgumbraw mill-fond de quo entru t-30 ta' Settembru 2023. Jirriżulta li l-intimati ottempraw ruħhom mal-ftehim tant illi r-rikorrenti ċedew il-kawża limitatament fil-konfront tal-intimati Grima.

Il-Qorti tosserva li waqt li huwa minnu li r-rikorrenti akkwistaw il-proprjetà kif diġà soġġetta għall-kirja, il-fatt jibqa' illi l-fond ġie konċess b'kera fl-1944 liema kirja hija waħda protetta bil-liġi. Fi ftit kliem dan ifisser illi r-rikorrenti kienu marbuta bil-liġi illi jkomplu jġeddu l-kirja fit-termini ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Id-disposizzjoni taqra hekk:

> "*Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord*."

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

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

"(1) Il-kera ta' fond kummerċjali, fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq wara l-1 ta' Jannar, 2010 jew ta' ftehim bil-miktub li jkun sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 dwar kirja li tkun għadha fil-perjodu oriġinali tagħha fl-1 ta' Jannar, 2010, għandu mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2010, jiġi miżjud b'rata fissa ta' ħmistax fil-mija fuq il-kera attwali u jibqa' jiġi miżjud mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar ta' kull sena bi ħmistax fil-mija fuq l-aħħar kera bejn l-1 ta' Jannar, 2010 u l-31 ta' Diċembru, 2013.

(2) Il-kera mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2014, għandu jiġi stabbilit bi qbil bejn il-partijiet. Fin-nuqqas ta' qbil, għandu jittieħed bħala gwida għall-kera l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjetà kif jista jiġi stabbilit b'regolamenti magħmulin mill-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni u fin-nuqqas ta' regolamenti, il-kera għandu mill-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2014, jogħla b'ħamsa fil-mija fis-sena sad-dħul fis-seħħ tal-imsemmija regolamenti.

(3) Fil-każ ta' fond kummerċjali, jekk kien hemm ftehim għal żjidiet perjodiċi bejn il-partijiet, dan il-ftehim għandu jibqa' japplika mingħajr iż-żjidiet kontemplati f'dan il-artikolu:

Iżda, barra mill-każijiet fejn iż-żjieda fil-kera jkun sar bi qbil, fejn tiġi applikata ż-żjieda kif proposta hawn qabel għal fondi kummerċjali, l-inkwilin jista' permezz ta' ittra uffiċjali mibgħuta lil sid il-kera jew lil wieħed minn sidien il-kera, jittermina l-kirja billi jagħti pre-avviż ta' tliet xhur u dan ukoll jekk il-kirja tkun għal-żmien definit."

B'żieda ma' dan, bis-saħħa tal-Att X tal-2009 ġie ntrodott ukoll l-Artikolu 1531I tal-Kap. 16 li jaqra hekk:

"Fil-każ ta' fond kummerċjali mikri qabel l-1 ta' Ġunju,1995, bħala inkwilin għandha tiġi meqjusa dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju, 2008 kif ukoll il-konjuġi tiegħu jekk jgħixu flimkien u mhux

separati legalment kif ukoll wara l-mewt tal-imsemmi inkwilin, l-eredi tiegħu li jkunu jiġu minnu mid-demm jew biż-żwieġ sal-grad ta' kuġini inklussivament:

Iżda l-kera ta' fond kummerċjali li jkun beda qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandu f'kull każ jintemm fi żmien għoxrin sena li jibdew jgħaddu mill-1 ta' Ġunju, 2008 sakemm ma jkunx sarkuntratt ta' kiri li jistipula żmien determinat. Meta kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 tkun mogħtija għal żmien determinat u fl-1 ta' Jannar, 2010 ikun għadu għaddej iż-żmien oriġinali di fermo jew di rispetto u ma tkunx għadha ġiet imġedda awtomatikament bil-liġi, allura f'dak il-każ għandhom japplikaw dak il-perjodu jew perjodi determinati fil-kuntratt. Kuntratt li jkun sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 u li jibqa' jiġġedded awtomatikament jew fid-diskrezzjoni unika tal-inkwilin, għandu jiġi meqjus daqs li kieku hu wieħed għal żmien indeterminat u b'hekk jiġi jintemm fi żmien għoxrin sena li jibdew għaddejjin mill-1 ta' Ġunju, 2008."

Fil-każ ta' llum il-kirja ġiet fi tmiemha konsenswalment b'effet mit-30 ta' Settembru 2021.

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

Permezz tal-ewwel eċċezzjoni preliminari, il-konvenuti Avukat tal-Istat eċċepixxa illi l-Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat tagħha skont l-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319) in kwantu li s-soċjetà rikorrenti kellha għad-disposizzjoni tagħha rimedji ordinarji.

L-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-proviso relattiv jipprovdu hekk:

"(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 id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda mid-disposizzjonijiet 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 issubartikolu 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."

L-artikolu 4(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea u l-proviso relattiv jipprovdu l-istess iżda b'riferenza għad-drittijiet skont dik il-Konvenzjoni.

Is-sentenza ta' din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet Saviour Paul Portelli vs Avukat Ġenerali et, deċiża fis-16 ta' Lulju 2019, tirrispekja ampjament il-prinċipji applikabbli in materja. F'dik is-sentenza, il-Qorti għamlet referenza għal gurisprudenza u wara li għamlet il-konsiderazzjonijiet tagħha osservat illi l-Qrati ordinarji mhumiex aditi bil-ġurisdizzjoni sabiex jittrattaw kwistjoni ta' ksur ta' drittijiet fundamentali liema kompetenza hija fdata f'idejn il-Qorti fil-kompetenza kostituzzjonali tagħha. Żiedet tgħid illi in oltre, anki jekk il-liġi ġiet emendata sabiex tikkontempla rimedju għall-aġir lamentat, xorta jibqa' l-fatt illi l-Qrati ta' kompetenza ordinarja jistgħu biss japplikaw il-liġi hemm kif inhi. Ikkonkludiet tgħid illi fid-dawl tal-kuntest li fih isiru każijiet bħal dak in diżamina, ma jistax jingħad illi r-rikorrenti jgawdu minn rimedju effettiv u proprju għalhekk jistħoqqilhom jirrikorru għal din il-Qorti kif adita sabiex tindirizza dik il-lanjanza.

Fiċ-cirkostanzi, għalhekk din l-eċċezzjoni ser tiġi respinta.

Fil-mertu, il-Qorti ser tibda billi tagħmel riferenza għall-ġurisprudenza tal-Qrati ta' Malta u tal-Qorti Ewropea li għalkemm tirreferi għad-disposizzjonijiet u tħaddim tal-Kap. 158

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

Il-ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati u dik tal-Qorti Ewropea dwar il-mertu tal-kawża tal-lum hija ormai ben assodata u għalhekk il-Qorti tqis illi r-ripetizzjoni *ad nauseum* tal-istess prinċipji regolatorji għandha kemm jista' tiġi evitata.

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

> *"...a measure aiming at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the "general" or "public" interest. The notion of "public" or "general" interest is necessarily extensive. In particular, spheres such as housing of the population, which modern societies consider a prime social need and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting States, may often call for some form of regulation by the State. In that sphere decisions as to whether, and if so when, it may fully be left to the play of free market forces or whether it should be subject to State control, as well as the choice of measures for securing the housing needs of the community and of the timing for their implementation, necessarily involve consideration of complex social, economic and political issues. Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation."*

Madanakollu, il-Qorti Ewropea dejjem illimitat din id-diskrezzjoni li jgawdu l-istati membri billi sostniet li anke din ir-regola

għandha tiġi interpretata fid-dawl tal-prinċipju ġenerali tal-'*fair balance*'[3].

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Josephine Bugeja vs Avukat Ġenerali et, tas-7 ta' Diċembru 2009, spjegat illi sabiex jiġi determinat jekk il-provvedimenti tal-Kap. 158, applikati għall-każ konkret, joħolqux bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-kommunità u d-drittijiet tas-sidien, iridu jiġu kkunsidrati r-riżultati prattiċi li l-applikazzjoni tal-imsemmija artikoli tal-liġi joħolqu fil-każ in eżami. Fis-sentenza fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et, tal-24 ta' Frar 2012, ġie mfisser illi l-kumpens xieraq jista' jkun anqas mill-kumpens sħiħ li wieħed jista' jikseb fis-suq ħieles[4]. F'din ix-xorta ta' każijiet jibqa' fundamentali l-prinċipju ta' proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u d-drittijiet fundamentali tal-individwu milqut bil-miżura u/jew il-liġi attakkata[5].

Il-Qorti Ewropea ikkunsidrat fid-dettall l-impatt li l-Att tal-1979 kellu fuq il-proprjetà tal-applikant Amato Gauci. Innutat li l-applikant ma setax igawdi l-pussess fiżiku tal-proprjetà tiegħu u ma setax jittermina l-kera: '*Thus while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time*.' Ikkunsidrat li l-applikant ma kellux rimedju biex jiżgombra lill-inkwilini f'każ li kellu bżonn il-proprjetà għalih jew għall-familja tiegħu. Ikkunsidrat ukoll li l-inkwilini ma kienux '*deserving of such protection*' għaliex kellhom proprjetà alternattiva. Għalhekk, ikkummentat li l-liġi '*lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners*'. Ikkunsidrat ukoll illi l-possibilità tal-inkwilini li jivvakaw il-proprjetà kienet waħda remota peress li l-kirja tista' tintiret. Aċċennat għall-fatt li dawn iċ-ċirkostanzi ħallew lill-applikant '*in uncertainty as to whether*

---

[3] Ara: **Lithgrow and Others v United Kingdom**, tat-8 ta' Lulju 1986 QEDB

[4] Ara wkoll: **Edwards v. Malta**, QEDB 6 t'April 2009; **Ghigo v. Malta**, QEDB 17th October 2008; **Amato Gauci vs Malta**, QEDB, 15 ta' Diċembru 2009.

[5] Ara: **Sporrong and Lönnroth vs Sweden**, 18th December 1984, §§ 69-74; **Brumărescu v. Romania** 29th April 2013, § 78; **James and** Others vs The United Kingdom, 21st February 1986, § 50; **Mellacher and Others vs Austria**, 19 ta' Diċembru 1989, § 48; **Spadea and Scalabrino v. Italy**, 28 ta' Settembru 1995, § 33; **Immobiliare Saffi v. Italy**, 28 ta' Lulju 1999, § 54; **Hutten-Czapska v Poland**, 19 ta' Ġunju 2006, § 223.

he would ever be able to recover his property.' Ikkunsidrat ukoll li l-ammont massimu ta' kera li seta' jirċievi l-applikant (€420 fis-sena) kien ferm baxx u jikkontrasta bil-qawwi mal-valur tas-suq.

Wara li qieset dawn il-fatturi, il-Qorti Ewropea kienet tal-fehma li '*a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant….the Maltese state failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property*.' Għalhekk, sabet li kien hemm ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

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

i. Għandu jkun hemm it-tgawdija paċifika tal-proprjetà;
ii. Il-privazzjoni minn possedimenti hija soġġetta għall-kondizzjonijiet; u
iii. L-Istat għandu l-jedd illi jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali.

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

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

Fil-każ ta' Emanuel Bezzina et vs Avukat Ġenerali et, tat-30 ta' Mejju 2019, din il-Qorti diversament presjeduta għamlet riassunt tal-isfond leġislattiv li wassal għall-promulgazzjoni tal-Ordinanza XXI tal-1931 li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (illum il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta). Il-Qorti kkonkludiet illi għalkemm l-introduzzjoni tal-Kap. 69 kellu għan leġittimu, l-provvedimenti ta' liġi tax-xorta taħt eżami huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tas-sidien meta jkun hemm nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur lokatizju attwali tal-fond, u l-kera stabbilita mill-istess liġi.

Fil-każ tal-lum, il-partijiet ma talbux il-ħatra ta' perit tekniku sabiex jistma l-valur tal-proprjeta' fis-suq ħieles u sabiex jistabbilixxi l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq. Madanakollu, da parti tagħhom ir-rikorrenti ppreżentaw rapport redatt ex parte mill-Perit Paul Micallef fuq inkarigu tagħhom stess, fejn dan jistma li l-valur lokatizzju jammonta għas-somma ta' €9,000.

L-intimat Avukat tal-Istat ippreżenta in atti kopja tar-rapport redatt mill-periti tekniċi, il-perit Hector Zammit u l-perit Marie Louise Caruana Galea li ġew maħtura mill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jistmaw il-valur tal-proprjeta' fis-suq. Fir-rapport tagħhom il-periti tekniċi jistmaw illi l-fond de quo għandu valur fis-suq ta' €250,000 waqt illi l-kera hija ta' €5,000 fis-sena.

Fil-każ tal-lum il-Qorti għandha quddiema r-relazzjoni teknika u dik ex parte. Ir-relazzjoni teknika tillimita ruħha għal stima tal-proprjeta' għaliex dan kien il-kompitu mogħti lill-periti tekniċi ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69. Din il-Qorti tifhem ukoll illi meta ġie biex jistabbilixxi r-rata tal-awment tal-kera, il-Bord kellu jdejh marbuta b'dak illi tipprovdi l-liġi b'tant li għalkemm mogħni bis-seta' li jordna l-awment fil-quantum tal-kera, il-Bord għandu jdejh marbuta dwar ir-rata li biha l-kera perċepita tista' tiġi awmentata.

Ferm il-premess, il-Qorti qegħda tqis illi r-relazzjoni redatta mill-perit ex-parte fuq inkarigu tar-rikorrenti hija waħda dettaljata ferm tant illi fir-relazzjoni tiegħu il-perit ex-parte inkluda tabella spjegattiva fejn jindika l-kalkoli li wassluh jistabbilixxi li fis-sena 2021 il-fond kellu valur lokatizju ta' €9,000. F'din ir-relazzjoni

l-perit ex-parte jindika illi bejn is-sena 1967 u s-sena 2020 ir-rikorrenti tilfu total ta' €225,416.32 f'kera. Huwa wasal għal din il-figura wara li ħa in konsiderazzjoni kemm kellha tkun il-kirja ġusta għall-perijodu ndikat u naqqas minn din is-somma l-kera li r-rikorrenti attwalment irċevew. Il-Qorti tosserva li l-Avukat tal-Istat la għamel kontro-eżami tal-perit ex-parte u lanqas ma talab lil din il-Qorti taħtar perit tekniku. Kien biss b'nota tat-22 ta' Frar 2023, fl-istess seduta meta l-Qorti ħalliet il-kawża għas-sentenza, li l-intimat Avukat tal-Istat ippreżenta kopja ta' uħud mill-atti tal-kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera inkluż ukoll kopja tar-relazzjoni teknika redatta mill-periti maħtura mill-Bord. Tajjeb jingħad li din ir-relazzjoni kienet ilha ppreżentata fl-atti ta' dik il-kawża mill-4 ta' Marzu 2022. Fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, il-Qorti sejra tistrih fuq il-figuri ndikati mill-perit ex-parte.

Din il-Qorti għandha quddiemha kemm tiswa l-proprjetà, kemm hu l-valur lokatizju tagħha u kemm qed titħallas kera mill-inkwilin. Meta wieħed iqabbel il-valur lokatizju tal-proprjetà mal-kera attwali li r-rikorrenti għandhom dritt jipperċepixxu taħt l-effetti tal-Att XXIII, wieħed isib li hemm sproporzjon qawwi bejn qagħda u oħra. Meħud in konsiderazzjoni wkoll illi r-rapport tekniku fih element inevitabbli ta' soggettività, illi mhux bilfors ir-rikorrenti kienu ser isibu jikru b'kemm qal il-perit tekniku, u illi meta tqis l-iskop soċjali l-kera ma jkunx bilfors daqs il-kera fis-suq ħieles, xorta jitqies illi hemm diskrepanza kbira bejn kera xierqa u l-kera li jirċievu r-rikorrenti. Ir-rapport tal-perit juri illi din id-diskrepanza kompliet tikber aktar ma għaddew is-snin.

Għalhekk, billi l-ammont ta' kera dovuta bil-liġi bl-applikazzjoni tal-artikoli 3, 4, 9(a) u 12 tal-Kap. 69 huwa tant baxx meta mqabbel mal-valur lokatizju stabbilit mill-perit tekniku, ma jistax jingħad li r-rikorrenti qegħdin jingħataw kumpens adegwat għat-tfixkil sostanzjali fid-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Huwa prinċipalment dan il-fattur li, fil-fehma tal-Qorti, jitfa' a '*disproprotionate and excessive burden*' fuq is-sidien. Din il-Qorti m'għandha l-ebda dubju illi l-introduzzjoni tal-Kap 69 kellu warajh għan leġittimu. Madanakollu, il-piż sabiex jintlaħaq dan l-għan ma kellux jintrefa kollu mis-sidien imma kellu jiġi żgurat bilanċ bejn id-drittijiet tagħhom u dawk tas-soċjetà in ġenerali.

L-emendi għall-Kap. 16 li saru bl-Att X tal-2009 ma jistgħux jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti għaliex anke b'dawk l-emendi jirriżulta sproporzjon bejn l-awment fil-kera skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Din il-liġi, għalkemm intiża sabiex tindirizza l-iżbilanċ bejn il-kera mħallsa u dik dovuta, l-għan tagħha li ssir ġustizzja mas-sid ma seħħx. Meta jittieħed in konsiderazzjoni l-valur lokatizju attwali tal-fond, jirriżulta ċar li hemm sproporzjon fil-kera u li hija r-rikorrenti li qegħda tbati l-preġudizzju għaliex il-piż finanzjarju ġie mitfugħ kollu fuqha. Imbaghad, wara l-1995, bil-liberalizzazzjoni tal-kera, il-qagħda tar-rikorrenti, a paragun ma' sidien oħra, kompliet titgharraq.

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

Huwa minnu li l-atturi u l-awturi tagħhom fit-titolu qatt ma rrifjutaw il-kera biss għamlu x'għamlu, l-ante-kawża tal-atturi *qua* sidien ma setgħux jipprevedu li t-tħaddim tal-provvedimenti tal-Kapitolu 69 kien ser jinterferixxu b'mod daqshekk drastiku fid-drittijiet tagħhom aktar ma bdew jgħaddu s-snin. Lanqas ma kellhom għażla x'jagħmlu bil-proprjetà tagħhom li ċertament ma setgħux joħduha lura.

Fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fil-każ ta' Zammit and Attard Cassar vs Malta intqal proprju li:

> "*at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come* ..."

Kif ingħad ukoll minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha tat-30 ta' Mejju 2018, fil-kawża fl-ismijiet David Pullicino et vs Avukat Generali et:

> "*Il-fatt wahdu li sid jipprova jikseb l-akbar gid minn sitwazzjoni legali li tikkundizzjonah, ma jfissirx b'daqshekk li*

jkun qabel ma' dik il-qaghda u warrab kull ilment li jista' ghandu dwar ic-cahda jew l-indhil fit-tgawdija ta' hwejgu minhabba f'ligi bhal dik jew illi rrinunzja ghall-jedd li jitlob rimedju (ara Robert Galea vs Avukat Generali et, 07/02/2017)."[6]

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

Fil-fehma tal-Qorti, fil-każ preżenti d-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni waħedha ma tkunx biżżejjed imma l-Qorti għandha tagħti kumpens pekunjarju għal dik il-vjolazzjoni.

Huwa stabbilit fil-ġurisprudenza illi l-kumpens dovut f'każijiet fejn il-liġi impunjata ikollha skop leġittimu fl-interess ġenerali u partikolarment fejn dak l-iskop ikun jirrigwarda akkomodazzjoni soċjali, m'għandux jirrifletti il-valur lokatizju sħiħ li kien ikun perċepibbli fuq is-suq liberu[7]. Fid-deċiżjoni tagħha fil-kawża fl-ismijiet Cauchi v Malta, tal-25 ta' Marzu 2021, il-Qorti Ewropea kkonkludiet li l-kumpens jista' jonqos b'xi 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjetà kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu.

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

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

[6] Ara wkoll: **Emanuel Bezzina et vs Avukat Ġenerali et**, deċiża fit-30 ta' Mejju 2019 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali). F'din is-sentenza l-Qorti għamlet riassunt tal-isfond leġislattiv li wassal għall-promulgazzjoni tal-Ordinanza XXI tal-1931 li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (illum il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta).

[7] Ara: **Cauchi v Malta**, tal-25 ta' Marzu 2021

ii. Iż-żmien li damet ir-rikorrenti tbati minn dan in-nuqqas ta' proporzjonalità;

iii. L-inerzja tal-Istat li baqa' passiv għal tul irraġjonevoli ta' żmien sabiex jipprova jirrimedja għas-sitwazzjoni b'leġislazzjoni *ad hoc*;

iv. Il-fatt illi r-rikorrenti damu tul ta' żmien jistennew qabel ma bdew il-proċeduri odjerni;

v. Il-kera mħallsa mill-inkwilini.

(Ara f'dan is-sens id-deċiżjoni riċenti ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Anthony Zammit et vs L-Avukat tal-Istat et, tal-15 ta' April 2021).

Għalhekk, il-Qorti, wara li qieset dawn il-fatturi kollha u qieset ukoll l-istima magħmula mill-periti tekniċi, kif ukoll illi l-funzjoni tagħha mhijiex li tillikwida danni ċivili iżda danni għall-ksur ta' jeddijiet fundamentali, hi tal-fehma illi s-somma ta' mija sitta u għoxrin elf mitejn u tlieta u tletin Ewro u erbatax ewro ċenteżmu (€126,233.14[8]) għandha titħallas lir-rikorrenti bħala kumpens pekunjarju. Il-Qorti tqis ukoll illi tenut kont tal-fatti tal-każ, ir-rikorrenti għandha tirċievi wkoll is-somma ta' ħamest elef Ewro (€5,000) bħala kumpens non-pekunjarju.

Il-Qorti tqis illi l-kumpens ghandu jkun dovut biss lir-rikorrenti Josephine Barbieri, uzufruttwarja odjerna, stante li r-rikorrenti l-ohra, illum sidien, akkwistaw il-proprjetà recentement hafna kwazi kontemporanjament mal-promulgazzjoni tal-Att 24 tal-2021.

Dwar l-effett li jibqgħalhom il-provveddimenti tal-Kap. 69 fir-rigward tal-kirja mertu ta' din il-kawża u t-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tas-soċjetà intimata mill-proprjetà *de quo*,

[8] €225.416.32 (rappreżentanti d-differenza bejn il-kera li setgħu jipperċepixxu r-rikorrenti u l-kera attwalment perċepita) - 30% (tnaqqas għaliex l-għan tal-liġi kien wieħed leġittimu) = €157,791.42 – 20% (tnaqqas għar-raġuni li m'hemmx ċertezza dwar il-valur lokatizzju tal-proprjeta' fis-suq liberu) = €126,233.14

il-Qorti tqis illi dawn it-talbiet ġew sorvolota minnufih malli ġiet fi tmiemha l-kirja.

Għalhekk u ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

1. Tiddikjara li bit-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-liġijiet ta' Malta, ġie leż id-dritt fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà sanċit permezz tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

2. Tkompli tipprovdi dwar il-bqija tat-talbiet billi tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti Josephine Barbieri biss is-somma komplessiva ta' mija wieħed u tletin elf mitejn tlieta u tletin Ewro u erbatax-il ċenteżmu (€131,233.14) kwantu għas-somma ta' mija sitta u għoxrin elf mitejn u tlieta u tletin Ewro u erbatax-il ewro ċenteżmu (€126,233.14) rappreżentanti danni pekunjarji u ħamest elef Ewro (€5,000) danni non-pekunjarji, inkluż l-imgħax legali sad-datat tal-pagament effettiv.

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

IMHALLEF

DEP/REG