MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-21 ta' Frar, 2024

Rikors Kostituzzjonali Numru 477/2022 LM

Pierre Cauchi (K.I. nru. 799950M), André Cauchi (K.I. nru. 12755M), Ambra Sant Fournier (K.I. nru. 41986G), u Alba Gutierrez Garzia (K.I. nru. 27084G)

vs.

L-Avukat tal-Istat; u
David Cann (K.I. nru. 484663M)

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fit-13 ta' Settembru, 2022, mir-rikorrenti **Pierre Cauchi (K.I. nru. 799950M), André Cauchi (K.I. nru. 12755M), Ambra Sant Fournier (K.I. nru. 41986G) u Alba Gutierrez Garcia (K.I. nru. 27084G)** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettew dan li ġej:

"Jesponu bir-rispett u bil-ġurament jikkonfermaw:

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond bin-numru 3, Bay Street, San Ġiljan;*

2. *Illi dan il-fond huwa suġġett għal lokazzjoni residenzjali, liema lokazzjoni ilha fis-seħħ għal għexieren ta' snin u qabel l-1995, tant illi kienet mikrija lil Michael Cann missier l-intimat David Cann, u għalhekk hija waħda kontrollata bil-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69), l-Att X tal-2009 li emenda l-Kodiċi Ċivili u l-Att dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati (Att XXIV tal-2021);*

3. *Illi permezz tal-artikolu 3 tal-Kap. 69, il-lokazzjoni baqgħet tiġġedded kif għalaq iż-żmien tal-kiri, bl-istess kundizzjonijiet u kera, u sid il-kera la seta' jieħu lura l-pussess tal-fond (għajr f'ċirkostanzi limitati pprovduti fl-artikolu 9 tal-istess Kap.), u lanqas ma setgħu jgħollu l-kera għal rata ġusta u realistika li tirrifletti s-suq liberu minħabba l-applikazzjoni tal-artikolu 4 tal-istess Kap.;*

4. *Illi permezz tal-artikolu 1531B tal-Kodiċi Ċivili, illi daħal fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, din il-lokazzjoni baqgħet soġġetta għal-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, hekk iżda illi mill-1 ta' Jannar, 2010 beda japplika l-artikolu 1531Ċ, liema artikolu stabbilixxa kera minima ta' mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena u pprovda għall-awmenti tal-kera kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja, liema awmenti l-intimat Cann xorta baqa' ma ħallasx;*

5. *Illi minkejja d-dħul fis-seħħ tal-artikolu 1531Ċ, il-fond kien għadu soġġett għal kera miżera li hija ferm aktar baxxa li r-rikorrenti kienu jirċievu li kieku setgħu jikru l-fond fis-suq liberu, ħaġa li sa llum għadhom preklużi milli jagħmlu għar-raġunijiet fuq spjegati;*

6. *Illi għalhekk ir-rikorrenti ġew privati minn ħwejjiġhom mingħajr l-ebda ġustifikazzjoni valida u mingħajr l-ebda kumpens, għajr kera irriżorja, bil-konsegwenza illi sofrew ksur tad-drittijiet proprjetarji tagħhom hekk kif inhuma protetti mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem;*

7. *Illi anke jekk stess (għall-grazzja tal-argument) jitqies għal xi raġuni illi r-rikorrenti kellhom u/jew għandhom ikomplu jerfgħu xi piż fl-interess pubbliku, tali piż impost fuqhom huwa ferm sproporzjonat u xorta waħda jagħti lok għal vjolazzjoni tad-drittijiet propretarji tar-rikorrenti;*

8. *Illi minkejja d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 illi ta lir-rikorrenti l-possibilità illi jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jirrevedi l-kera sa tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank tal-fond, ir-rikorrenti ma għandhom l-ebda possibilità oħra għajr illi jirreferu l-ilment tagħhom quddiem din il-Qorti sabiex jiġu kkumpensati għal vjolazzjoni illi sofrew matul iż-żminijiet, u illi għadhom isofru, għaliex għalkemm l-imsemmi Bord jista' jirrevedi l-kera futura, ma jistax jikkumpensahom għall-vjolazzjonijiet illi sofrew, u li jistgħu jsofru, anke jekk tiġi riveduta l-kera a tenur tal-att hawn imsemmi, stante li tali liġi tillimita*

l-awment għal 2% tal-valur tal-proprjetà, liema rata xorta tkun inqas mir-rata tal-kera fis-suq liberu;

Għaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex jogħġobha:

1. *Tiddikjara illi minħabba l-okkupazzjoni da parti tal-intimat David Cann tal-proprjetà 3, Bay Street, San Ġiljan bl-applikazzjoni a) tal-Kap. 69, partikolarment l-artikoli 3, 4 u 9 tal-istess Kap. u b) tal-artikoli 1531B u 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, jew liema minnhom, ir-rikorrenti sofrew u għadhom qegħdin isofru vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem;*
2. *Tiddikjara nulli u bla effett 'il fuq imsemmija artikoli, jew liema minnhom, in kwantu jilledu d-drittijiet fundamentali u kostituzzjonali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom 3, Bay Street, San Ġiljan;*
3. *Tagħti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji kollha illi jidhrilha illi huma xierqa fiċ-ċirkostanzi sabiex a) jiġu rimedjati l-vjolazzjonijiet tad-drittijiet fundamentali u kostituzzjonali subiti mir-rikorrenti u b) jiġu protetti u mħarsa l-istess drittijiet, inkluż illi:*

   i) *Tillikwida l-kumpens xieraq pagabbli lir-rikorrenti għall-ksur tad-drittijiet fundamentali u kostituzzjonali subiti minnhom sa llum, occorrendo bl-opera ta' periti nominandi, u tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex iħallsu l-kumpens hekk likwidat, u dan b'riserva għal kwalsiasi dannu ulterjuri li jistgħu jsofru r-rikorrenti sa ma jerġgħu jiġu reintegrati interament fil-pussess liberu u reali tal-proprjetà tagħhom;*

   ii) *Konsegwentement, tittermina l-lokazzjoni de quo u tawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-fond b'mod immedjat u b'hekk tevita l-kontinwazzjoni tal-vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom; u*

   iii) *Kemm-il darba l-lokazzjoni ma tiġix itterminata, tiddikjara u tordna illi l-intimat David Cann ma jistax jibqa' jinvoka l-artikoli 3, 4 u 9 tal-Kapitoli 69 u l-artikoli 1531B u 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili sabiex ikompli jokkupa l-imsemmija proprjetà tar-rikorrenti.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati jew min minnhom, li huma minn issa inġunti għas-subizzjoni, u b'riserva għal kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti."

2. Rat ir-risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fis-17 ta' Ottubru, 2022, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. *Illi in vena preliminari, sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu jġibu **l-aħjar prova** rigward it-titolu li għandhom fuq il-proprjetà mertu ta' din il-kawża u **jridu jġibu prova tal-ftehim tal-kirja** fuq il-fond in kwistjoni;*
2. *Illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti għandhom ukoll jindikaw id-data preċiża ta' meta ġiet konċessa l-kirja u **jridu jġibu prova li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini** (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);*
3. *Illi, preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-premess, jiġi rilevat illi l-proċedura odjerna hija **intempestiva** stante illi jeżistu rimedji u mezzi ordinarji fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li r-rikorrenti setgħu jużufruwixxu ruħhom minnhom biex jirriprendu l-pussess tal-fond de quo u jawmentaw il-kirja;*
4. *Illi magħdud mal-premess u mingħajr preġudizzju, jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perijodi **qabel ma huma kellhom titolu** fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment;*
5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jirrespinġi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti stante li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*
6. *Illi bla ħsara għal dak fuq imsemmi, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, inkluż l-Artikoli 3, 4 u 9 tal-istess Kap. 69, u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, inkluż l-Artikoli 1531B u 1531Ċ tal-istess Kap. 16, l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009 u l-emendi mdaħħla bl-Att XXIV tal-2021 ma jistgħux jintlaqtu mill-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** minħabba li skont l-**Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni** ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;*
7. *Dejjem bla ħsara għall-premess, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli għaliex il-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u dan skont ma jipprovdi **l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**, **"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew** tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data*

(jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) ...";

8. *Illi barra minn hekk,* ***l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni*** *huwa improponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut mill-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentement għandu jiġi mwarrab;*

9. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, inkluż l-artikolu 3, 4 u 9 tal-istess Kap. 69, l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009, inkluż l-artikoli 1531B u 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi mdaħħla bl-Att XXIV tal-2021 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti* ***tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****, tajjeb li jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa ben magħruf li l-marġini ta' apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestement mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;*

10. *Illi mingħajr preġudizzju u magħdud mas-suespost, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fl-intier tiegħu moqri flimkien mal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendati saħansitra bl-Att X tal-2009 u bl-Att XXIV tal-2021, minn dejjem kellhom u għad għandhom: (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom. u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;*

11. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta f'dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Għalhekk fil-kuntest*

ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' social housing, *żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;*

12. *Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qegħdin jipperċepixxu mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizju tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq anqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma' valur kurrenti. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe mill-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

13. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, tajjeb li jingħad li bid-dħul fis-seħħ* ***tal-Att XXIV tal-2021,*** *mill-1 ta' Ġunju, 2021 'il quddiem ir-rikorrenti ċertament li ma jistgħux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-****artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta,*** *is-sid jista' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jimponi kundizzjonijiet ġodda fuq l-inkwilin u biex il-kera tiġi riveduta sa 2% tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond, u jista' jitlob reviżjoni tal-istess kull 6 snin, sakemm il-partijiet ma jiftiehmux xort'oħra;*

14. *Illi hekk ukoll, dejjem skont* ***l-artikolu 4 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta****, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-fond u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma jgħaddix mill-*means test. *Illi anki f'każ li l-inkwilin jgħaddi mill-*means test*, il-Bord li Jirregola l-Kera għandu s-setgħa li jgħolli l-ammont li għandu jitħallas f'kera* pendente lite. *Inoltre, l-****artikolu 9(b) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *kif emendat, jagħti lis-sid dritt ta' ripreża jekk jirriżulta li l-inkwilin għandu residenza alternattiva li hija xierqa għall-bżonnijiet tiegħu u ta' familtu;*

15. *Illi magħdud mal-premess, permezz tal-emendi suesposti, id-definizzjoni ta' kerrej ta' fond residenzjali ġiet ristretta* ai termini *tal-****artikolu 2(a) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta****;*

16. *Illi għalhekk isegwi li meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità u dwar id-diffikultà tagħhom sabiex jieħdu lura l-pussess tal-fond tagħhom mhumiex ġustifikati u b'hekk ma hemm l-ebda ksur tal-****Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea,*** *b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dawn l-artikoli u kull talba għal kumpens jew rimedju ieħor magħmula minnhom mhijiex mistħoqqa;*

17. *Illi jekk ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw li qegħdin jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo u fir-rigward tat-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija jew*

bin-nullità tal-liġi attakkata. Dan 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. Barra minn hekk u mingħajr preġudizzju, fir-rigward tat-tieni u t-tielet talbiet, tajjeb li jingħad li kwalunkwe dikjarazzjoni tapplika biss inter partes *tal-kawża odjerna;*

18. *Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz **tal-Att X tal-2009**, 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. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tliet saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;*

19. *Illi f'kull każ u fir-rigward tat-tieni u t-tielet talba, minn kif inhu magħruf fil-ġurisprudenza tagħna, din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum adattat sabiex tiddeċiedi dwar it-talba għall-iżgumbrament tal-intimat inkwilin mill-imsemmija proprjetà. Konsegwentement, jekk ir-rikorrenti qegħdin jippretendu t-tali rimedju, dawn it-talbiet għandhom jiġu miċħuda wkoll;*

20. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost,* dato ma non concesso *li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti, liema dikjarazzjoni għandha tkun limitata għal kif kienet il-liġi in vigore sal-31 ta' Mejju, 2021, u ma hemmx lok għar-rimedji l-oħra mitluba mir-rikorrenti.*

21. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promutur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġialadarba r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem u l-libertajiet fundamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti."

3. Rat ir-risposta tal-intimat **David Cann** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Cann'], li ġiet ippreżentata fl-14 ta' Diċembru, 2022, fejn ingħad kif ġej:

"Risposta ta' David Cann (ID: 484663M):

1. *Illi preliminarjament l-esponenti mhux il-leġittimu kontradittur tat-talbiet tar-rikorrenti stante li huwa dejjem ottempera ruħhu mal-liġi mgħoddija fl-interess pubbliku u iżjed minn hekk l-esponenti ma jistax jagħti ebda rimedju għall-*

allegata leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem u dan peress li l-esponenti m'għandu l-ebda setgħa jew kontroll dwar il-liġijiet li jiġu promulgati;

2. *Illi fir-rigward tal-kera dovuta lir-rikorrenti, l-ewwel nett ir-rikorrenti għandhom iressqu l-prova tat-titolu tagħhom u fit-tieni lok l-esponenti dejjem ħallas dak minnu dovut u lilu mitlub u għalhekk mhuwiex minnu li l-esponent naqas li jħallas xi kera u semmai kwalunkwe kwistjoni dwar in-nuqqas ta' ħlas ta' kera o meno huwa kompetenza tal-Bord tal-Kera u mhux ta' dina l-Onorabbli Qorti;*
3. *Illi kif ritenut fir-rikors promutur, illum daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021 u għalhekk qabel ma ressqu l-azzjoni odjerna, ir-rikorrenti kien messhom li l-ewwel ressqu l-azzjonijiet l-oħra li kellhom a dispożizzjoni tagħhom sabiex jawmentaw il-kera qabel ma pproponew il-kawża Kostituzzjonali odjerna li għandha dejjem titqies bħala* measure of last resort;
4. *Illi għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti, anke fid-dawl ta' dak li jiddisponi l-Att XXIV tal-2021, fil-konfront tal-esponenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u jimmeritaw li jiġu miċħuda fl-intier tagħhom, bl-ispejjeż kollha."*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tat-3 ta' Frar, 2023, ġie maħtur il-**Perit Mario Cassar** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, sabiex wara li jaċċedi fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-istess fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà mill-1 t'Awwissu, 1987 sat-13 ta' Settembru, 2022, b'intervalli ta' ħames snin kull wieħed. Rat li l-Perit Tekniku Ġudizzjarju ppreżenta r-rapport tiegħu fit-23 ta' Marzu, 2023, u ħalfu fis-6 ta' Lulju, 2023.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mir-rikorrenti u mill-intimat Cann.

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

4. Ir-rikorrenti jgħidu li pproponew din l-azzjoni bħala l-proprjetarji tal-fond numru 3, Bay Street, San Ġiljan [minn issa 'il quddiem 'il-fond'], liema fond

huwa soġġett għal kirja residenzjali protetta, li hija regolata mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Jgħidu li din il-kirja favur l-intimat David Cann ilha viġenti numru ta' snin, u l-fatt li hija regolata mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u bl-Att XXIV tal-2021, fisser li l-kirja baqgħet tiġġedded u s-sidien tal-fond qatt ma setgħu jieħdu lura pussess tal-fond jew jgħollu l-kera għal rata ġusta u skont is-suq. Qalu li minkejja l-introduzzjoni tal-artikolu 1531B fil-Kodiċi Ċivili, il-kirja xorta waħda baqgħet suġġetta għal-liġi li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, u wara l-promulgazzjoni tal-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, din il-kirja saret suġġetta għal rata minima ta' kera ta' €185 fis-sena. Ir-rikorrenti jgħidu li l-inkwilin lanqas dan l-ammont minimu ta' kera ffissat bil-liġi m'huwa qiegħed iħallas. L-ilment tar-rikorrenti huwa li bl-applikazzjoni tal-liġijiet viġenti, huma jinsabu mċaħħda minn ħwejjiġhom mingħajr ġustifikazzjoni u mingħajr kumpens, u li huma qegħdin jirċievu kera irriżorja, bi ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom kif imħarsa bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Permezz tat-talbiet tagħhom lil din il-Qorti, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu li l-Qorti tiddikjara li minħabba l-okkupazzjoni tal-fond mill-intimat Cann, kif imħarsa bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u senjatament l-artikoli 3, 4 u 9 tal-istess liġi, u bid-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili, huma sofrew u għadhom isofru minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti talbu wkoll li l-Qorti tiddikjara li dawn l-artikoli tal-liġi huma nulli, u talbu lil din il-Qorti tagħtihom rimedju xieraq għal-ksur ta' drittijiet fundamentali li huma ġarrbu, inkluż billi tillikwida l-kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti minnhom, u billi tordna lill-

intimat David Cann ma jibqax jinvoka l-artikoli 3, 4 u 9 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikoli 1531B u 1531Ċ tal-Kap. 16 sabiex ikompli jokkupa l-fond.

5. Min-naħa tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrenti għandhom iġibu prova kemm li huma sidien tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, kif ukoll prova tal-ftehim tal-kirja, u data preċiża minn meta nbdiet il-kirja. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li l-kawża odjerna hija waħda intempestiva, fis-sens li r-rikorrenti kellhom rimedji oħra għad-dispożizzjoni tagħhom, imma huma naqsu li jagħmlu użu minnhom. Żied jgħid li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perijodi qabel ma huma kellhom il-pussess tal-fond. L-intimat Avukat tal-Istat qal li r-rikorrenti ma jistgħux jipproponu din l-azzjoni sabiex jitolbu lill-Qorti tiddikjara li hemm ksur tal-jeddijiet tagħhom kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u dan minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Qal ukoll li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Żied jgħid li fi kwalunkwe każ l-Istat għandu kull dritt jintroduċi liġijiet sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess ġenerali. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li l-emendi leġislattivi li saru għall-Kodiċi Ċivili tejbu l-pożizzjoni tar-rikorrenti bħala sidien, u li bil-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021, ir-rata tal-kera żdiedet sa 2% tal-valur tal-proprjetà, b'mod tali li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw aktar minn nuqqas ta' proporzjon fir-rata ta' kera li tista' titħallas lilhom. Qal li l-artikolu 4A li ġie ntrodott fil-Kap. 69, jagħmel ir-ripreża tal-fond possibbli f'każ li l-inkwilin ma jgħaddix mill-*means test,* u huwa għalhekk li din il-Qorti m'għandha ssib l-ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jew tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. L-intimat Avukat tal-Istat qal li l-imsemmija emendi ġew introdotti fil-liġi wara konsultazzjoni wiesgħa, u fi kwalunkwe każ, anki jekk din il-Qorti ssib li kien

hemm ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, dikjarazzjoni ta' sejbien ta' tali ksur, għandha tkun rimedju suffiċjenti għal-lanjanzi tar-rikorrenti.

6. Min-naħa tiegħu l-intimat David Cann eċċepixxa li huwa mhuwiex leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri, u qal li huwa dejjem ottempera ruħhu mal-liġi. Qal ukoll li huwa m'għandu jiġi kkundannat jagħti l-ebda rimedju għall-allegata leżjoni. Qal li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond, u s-sidien tal-fond kellhom jipproponu azzjoni *ai termini* tal-Att XXIV tal-2021 qabel jiftħu proċeduri ta' dan it-tip. L-intimat temm jgħid li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt.

Provi u Riżultanzi

7. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tal-irċevuti tal-kera[1], flimkien ma' stimi tal-valur lokatizju ta' fondi simili għal dak mertu ta' dawn il-proċeduri.[2]

8. **Andrè Cauchi,** fl-*affidavit* tiegħu[3] spjega li huwa wieħed mill-proprjetarji tal-fond bin-numru 3, Bay Street, San Ġiljan, li jinsab mikri lill-intimat David Cann bħala fond ta' abitazzjoni. Qal li għall-bidu l-fond kien jinkera lil Michael Cann, missier l-intimat David Cann, u wara l-mewt tiegħu fis-sena 2020, il-kirja tkompliet minn ibnu l-intimat. Ix-xhud qal li l-kirja hija waħda protetta u kkontrollata bil-liġijiet speċjali tal-kera, u għalhekk din tiġġedded kull sena b'mod awtomatiku, bl-istess kundizzjonijiet u b'kera irriżorja, u konsegwenza ta' dan ir-rikorrenti jinsabu mhux biss imċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom, iżda anki mhumiex jirċievu kera xierqa skont il-valuri tas-suq. Qal li dan huwa

[1] *A fol.* 5 *et seq.* tal-proċess.
[2] *A fol.* 8 tal-proċess.
[3] *A fol.* 25 tal-proċess.

leżiv tal-jeddijiet tar-rikorrenti bħala sidien, u kien leżiv ukoll tal-jeddijiet tal-antenati tagħhom. Ix-xhud qal li l-fond kien inxtara minn missieru fis-sena 1975, matul iż-żwieġ tiegħu, u wasal għand ir-rikorrenti permezz ta' wirt. Qal li fis-26 ta' Novembru, 1985 miet missieru, u nofs indiviż ta' ħwejġu għadda għand ir-rikorrenti minħabba li missieru miet intestat. Qal li ommu mietet fil-25 ta' Jannar, 1996, u s-sehem tagħha għadda għandu u għand ħutu. Spjega li ħutu l-bniet, li kien jisimhom Angele, Monique u Cecile, kollha mietu bejn l-2018 u l-2019 u qal li l-wirt ta' ħutu ddevolva favur tiegħu u ta' ħuh Pierre, u għand uliedu Ambra u Alba. Ix-xhud spjega li hu u Pierre għandhom is-sehem ta' 3/8 kull wieħed, filwaqt li uliedu r-rikorrenti Ambra u Alba għandhom is-sehem ta' 1/8 kull wieħed. Żied jgħid li l-fond kien mikri lil Michael Cann qabel iddevolva favur ir-rikorrenti b'titolu ta' wirt. Qal li fil-preżent is-sidien tal-fond huma intitolati għal rata minima ta' kera ta' €185 fis-sena, flimkien mal-awmenti dovuti skont il-liġi, iżda li l-intimat David Cann lanqas il-minimu dovut skont il-liġi m'huwa jħallas. Qal li fis-sena 2021, ir-rikorrenti ngħataw id-dritt li jmorru quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u jitolbu awment tal-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-fond liberu u frank, iżda qal li dan xorta waħda huwa rimedju limitat, għaliex ir-rikorrenti xorta waħda mhumiex ser jirċievu dħul lokatizju daqs kemm jistgħu jirċievu fis-suq ħieles. Ix-xhud qal li redditu lokatizju ta' 2% tal-valur tal-fond huwa ferm 'il bogħod minn redditu ta' bejn 3.5% u 5% li wieħed jistenna fuq investiment fil-proprjetà. Qal ukoll li kwalsiasi awment li jista' jingħata mill-Bord xorta waħda mhux ser jagħmel tajjeb għas-snin li hu u ħutu ilhom jirċievu kera irriżorja li ma tirriflettix il-valuri tas-suq. Ix-xhud qal li tul is-snin, huwa kellu interess li jieħu dan il-fond għall-użu tiegħu personali u ta' familtu, iżda t-tħaddim tal-liġi tal-kera ma ħallitux jagħmel dan. Qal li meta huwa żżewweġ fis-sena 1982, huwa xtaq jieħu pussess ta' dan il-fond, iżda sab li ma setax jagħmel dan, u għalhekk kellu bilfors jieħu self bankarju sabiex seta'

jixtri daru. Qal ukoll li l-istess ħaġa ġrat fis-sena 2014 meta żżewġet bintu Ambra Sant Fournier. Ix-xhud qal li f'dan l-istadju ta' ħajtu huwa jixtieq jirritorna jgħix f'San Ġiljan fejn trabba, u spjega ċ-ċirkostanzi personali tiegħu. Temm jgħid li la hu u lanqas ir-rikorrenti l-oħra ma setgħu jieħdu pussess tal-fond minħabba fit-tiġdid awtomatiku tal-kirja, u huma la qatt setgħu jieħdu azzjoni sabiex jieħdu pussess tal-fond, u lanqas ma setgħu jżidu l-kera b'mod effettiv u ġust.

9. Fl-*affidavit* **Pierre Cauchi** kkonferma s-sustanza tax-xhieda ta' ħuħ.[4]

10. L-intimat **David Cann,** fl-*affidavit* tiegħu[5] qal li huwa twieled fl-1963, u huwa impjegat bħala *waiter* fi stabbiliment San Ġiljan. Qal li huwa jgħix waħdu fil-fond, u qablu fil-fond kienu jgħixu l-ġenituri tiegħu. Spjega li huwa jħallas €92.50 kull sitt xhur bħala kera, kif mitlub mir-rikorrent André Cauchi. Qal li huwa mhux leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri, għaliex huwa dejjem mexa mal-liġi u ħallas il-kera dovuta minnu. Kompla jgħid li huwa qatt ma kiser id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u m'għandux ikun hu li jagħmel tajjeb għad-danni sofferti minnhom. Temm jgħid li huwa dejjem ħa ħsieb jagħmel it-tiswijiet neċessarji fil-fond, u qabel ma għamel xi xogħol fil-fond huwa dejjem avża b'dan lis-sid André Cauchi.

11. Ir-rikorrenti ppreżentaw tliet stimi ta' periti inkarigati minnhom dwar il-valur tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri[6], u dan minkejja li sa mill-bidu ta' dawn il-proċeduri din il-Qorti ħatret Perit Tekniku Ġudizzjarju sabiex jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-fond.

---

[4] *A fol.* 31 tal-proċess.
[5] *A fol.* 37 tal-proċess.
[6] *A fol.* 40 *et seq.* tal-proċess.

12. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Mario Cassar**, fir-rapport tiegħu[7] spjega li huwa għamel aċċess fil-fond in kwistjoni fis-16 ta' Marzu, 2023 fil-preżenza tal-intimat David Cann u ta' wieħed mis-sidien. Qal li l-fond huwa *town house* li għandha aktar minn mitt sena, u huwa miżmum fi stat tajjeb ta' manutenzjoni. Il-Perit Cassar ikkonstata li l-fond fih *gross floor area* ta' madwar 144 metri kwadri. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjega li l-aċċess bil-vetturi għaż-żona fejn jinsab dan il-fond, huwa kemmxejn ristrett. Wara li kkonsidra diversi fatturi fosthom il-livell ta' manutenzjoni u l-finituri tal-post, il-Perit Tekniku Ġudizzjarju kkonkluda li dan għandu valur ta' €648,000 fis-suq miftuħ, filwaqt li spjega li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ fis-sena 1987 kien ta' €1,821, filwaqt li llum tela' għal €19,440.

13. L-intimat Avukat tal-Istat ippreżenta sensiela ta' domandi għall-eskussjoni tail-Perit Tekniku Ġudizzjarju.[8] Il-Perit Cassar ippreżenta nota bir-risposti tiegħu [9], fejn spjega li huwa vvaluta l-fond mingħajr ma ħa konsiderazzjoni tal-għamara li tinsab fih, u l-istima tiegħu tirrifletti l-istat tal-proprjetà meta sar l-aċċess. Qal li fuq il-proprjetà hemm restrizzjonijiet naxxenti mill-pjan lokali ta' żvilupp tal-2006. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qal li l-valur lokatizju tal-fond kien jiddependi fuq diversi fatturi, fosthom it-*tenant risk,* ir-rata bażika tal-*bonds* tal-Gvern, u r-rati kurrenti tal-imgħaxijiet, u għalhekk li l-valur lokatizju ta' proprjetà residenzjali ta' kirja fit-tul ivarja bejn 2.5% sa 4%.

[7] *A fol.* 68 tal-proċess.
[8] *A fol.* 65 tal-proċess.
[9] *A fol.* 79 tal-proċess.

Konsiderazzjonijiet legali

14. Il-Qorti sejra tgħaddi sabiex fl-ewwel lok tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat, partikolarment l-eċċezzjonijiet dwar il-ħtieġa li r-rikorrenti jippruvaw it-titolu tagħhom fuq il-fond, u l-eċċezzjonijiet marbuta mal-prova tal-kirja u d-data minn meta bdiet il-kirja li tifforma l-mertu ta' dawn il-proċeduri. Il-Qorti tosserva u trid tiġbed l-attenzjoni tar-rikorrenti għall-fatt li l-provi miġjuba minnhom fir-rigward tat-titolu tagħhom fuq il-fond huma skarsi ħafna, u għajr għax-xhieda ġuramentata tar-rikorrent Andre Cauchi, ma nġabet l-ebda prova oġġettiva fuq it-titolu tar-rikorrenti. Il-Qorti iżda kkonsidrat li l-ispjega mogħtija minn André Cauchi dwar il-provenjenza tal-fond hija waħda dettaljata, u l-intimat David Cann ikkonferma li hu jħallas il-kera lir-rikorrenti. Il-Qorti kkonsidrat ukoll il-fatt li minkejja li l-intimat Avukat tal-Istat qajjem l-eċċezzjoni li trid tinġab prova tat-titolu fir-risposta tiegħu, huwa ma ressaq l-ebda nota ta' sottomissjonijiet sabiex fost l-oħrajn isostni din l-eċċezzjoni partikolari tiegħu, u għalhekk donnu li l-Avukat tal-Istat kien kuntent bl-ispjega mogħtija mir-rikorrenti dwar kif dan il-fond iddevolva favur tagħhom. Ir-rikorrent Andé Cauchi spjega li l-fond kien inxtara minn missieru fis-sena 1975, u l-fond ilu mikri lil missier l-intimat David Cann minn dak iż-żmien. Spjega wkoll li l-ġenituri tiegħu ġew nieqsa fis-sena 1985 u fis-sena 1996, filwaqt li tliet aħwa nisa tar-rikorrenti ukoll ġew nieqsa bejn l-2018 u l-2019, sabiex b'hekk ir-rikorrenti huma l-eredi tal-fond. Dan kollu ġie kkonfermat bil-ġurament kemm ta' André kif ukoll ta' Pierre Cauchi, u għalhekk il-Qorti tinsab sodisfatta li nġabet prova tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond. Il-Qorti hi konvinta wkoll li din il-kirja hi regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan in vista tal-konferma tal-intimat Cann li dan il-fond kien inkera lil missieru minn ferm qabel l-1995, u l-ammont ta' kera li huwa qiegħed iħallas

fuq il-fond huwa regolat bil-liġi, tant hu hekk li fil-preżent hu qiegħed iħallas bħala kera l-ammont minimu, u mhux ammont li jawmenta kull tliet snin, ta' €185 fis-sena.

15. L-intimat David Cann jgħid ukoll li huwa mhuwiex leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri, għaliex huwa min-naħa tiegħu dejjem mexa mal-liġi u ħallas dak li kien mitlub minnu. Il-Qorti tqis li f'każijiet ta' din ix-xorta, l-integrità tal-ġudizzju titlob li kull min għandu interess fil-kawża, jew fil-proprjetà li tifforma l-mertu tagħha, għandu jkun parti minn dawn il-proċeduri kostituzzjonali/konvenzjonali. Wara kollox hija l-kirja li jgawdi l-intimat u l-liġijiet li jirregolaw tali kirja li jiffurmaw il-mertu ta' dawn il-proċeduri, u l-intimat għandu jkun parteċipi fi proċeduri bħal dawn u għandu jitħalla jressaq il-provi tiegħu, anki jekk huwa finalment ma jistax jinstab ħati li wettaq ksur tad-drittijiet fundamentali ta' xi individwu privat ieħor. L-interess tal-intimat Cann f'dawn il-proċeduri jemani wkoll mill-fatt li waħda mit-talbiet tar-rikorrenti hija sabiex huwa jiġi żgumbrat minn mill-fond jew sabiex il-Qorti tiddikjara li l-kirja li għandu Cann ġiet fi tmiemha.

16. Ir-rikorrenti jgħidu li l-applikazzjoni tal-liġijiet li jirregolaw kirjiet protetti huma leżivi tal-jeddijiet kostituzzjonali tagħhom kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li din il-Qorti ma tistax issib leżjoni taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, għaliex l-Ordinanza impunjata daħlet fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu, 1962, u għalhekk hija eżentata skont l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Fil-fatt dan l-artikolu jipprovdi illi:

> "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data jew xi liġi

li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu u li ma:

(a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;
(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew iċ-ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
(c) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew
(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37 (1) ta' din il-Kostituzzjoni."

17. F'każijiet ta' din ix-xorta, fejn is-sidien ta' proprjetajiet b'kirjiet protetti jinvokaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'il-Kostituzzjoni'], il-Qrati tagħna huma konkordi fil-ħsieb tagħhom li azzjoni bħal din mhijiex proponibbli minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Huwa minnu li tul is-snin iddaħħlu fis-seħħ diversi emendi għall-Ordinanza, iżda l-Qrati tagħna huma konkordi wkoll fil-ħsieb tagħhom li dawn l-emendi ma żidux iċ-ċirkostanzi li fihom seta' jittieħed pussess tal-proprjetà in kwistjoni, u lanqas m'għamlu l-kundizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għall-kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli għas-sidien. Hawnhekk il-Qorti tagħmel riferiment għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Lilian Martinelli et *vs* Avukat Ġenerali et**[10], fejn qalet:

"Għalkemm il-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawk il-liġijiet m'għandhomx l-effetti msemmija fil-paragrafu (a) sa (d) tal-artikolu 37(9)."

18. Sentenza oħra li kkonfermat dan, hija dik fl-ismijiet **Patricia Curmi et *vs.* Avukat Ġenerali et.**[11] Għaldaqstant il-Qorti mhijiex sejra tikkonsidra li fil-każ in

[10] Q.K., 23.11.2020.
[11] Q.K., 27.02.2020.

eżami, ir-rikorrenti sofrew ksur tal-jeddijiet tagħhom kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

19. Tqis li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [hawnhekk 'il-Konvenzjoni Ewropea'] jipprovdi kif ġej:

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

20. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [hawnhekk 'il-Qorti Ewropea'], il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[12]

21. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u l-emendi li ddaħħlu għall-Kodiċi Ċivili saru fil-kuntest ta' qafas legali. Mhux ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed leġittimu, partikolarment fis-snin ta' wara t-Tieni Gwerra Dinjija, meta s-

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

sitwazzjoni fil-qasam tal-akkomodazzjoni f'pajjiżna kienet waħda mwiegħra. Il-provvista ta' akkomodazzjoni socjali hija d-dmir tal-Istat, li kif sewwa jirrileva l-intimat Avukat tal-Istat, hawnhekk għandu diskrezzjoni wiesgħa sew sabiex jassigura li l-interess pubbliku jintlaħaq ukoll fis-settur tal-akkomodazzjoni soċjali. Madanakollu din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawnhekk il-Qorti għalhekk tirrileva li kuntrarjament għal dak li jagħti x'jifhem l-intimat Avukat tal-Istat, l-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

22. Fis-sentenza fl-ismijiet **James and Others v. UK**[13], il-Qorti Ewropea spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

> *"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, "depending upon the circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest … The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".*[14]

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

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

[13] App. 8793/79, 21.02.1986.

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

> *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. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see* Immobiliare Saffi v. Italy, *[GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and* Broniowski, *cited above, §151)."*[15]

24. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju tal-proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valur lokatizju annwali ta' €1,821 mogħti mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tiegħu għas-snin 1987-1992, li tela' għal €19,440 fis-sena 2022, li huma s-snin rilevanti għall-fini tal-komputazzjoni tal-kumpens dovut, u meħuda in konsiderazzjoni wkoll (a) il-kera annwali baxxa perċepita mir-rikorrenti; u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifika għaliex il-każ odjern kien jimmerita l-indħil tal-Istat fi sfond fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż saħansitra tjiebet sew miż-żmien li fih saru l-liġijiet in kwistjoni, il-Qorti tqis li jirriżulta bl-aktar mod evidenti li ma kien hemm l-ebda bilanċ bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dan filwaqt li tqis ukoll li r-rikorrenti għadhom fi stat ta' inċertezza dwar meta ser ikunu jistgħu jirriprendu pussess tal-proprjetà tagħhom. Il-Qorti għalhekk tagħraf li d-drittijiet tar-rikorrenti ġew limitati sew permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Kif irrilevat din il-Qorti aktar qabel, fil-każ odjern ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin ta' dawn id-drittijiet. Saħansitra tasal biex tgħid li fil-każ odjern ma tista' tikkonstata l-ebda għan leġittimu għal tali ndħil. Il-Qorti għalhekk qiegħda tagħraf sitwazzjoni fejn ir-

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

rikorrenti, u l-ġenituri tagħhom qabilhom, ġew kostretti jġorru piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, huma ġarrbu ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom.

25. F'dan l-istadju l-Qorti tagħmel riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ewropea fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Ghigo *v.* Malta**[16]:

> "*67. As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, Mellacher and Others, cited above, §45).*
>
> *68. Moreover, in situations where the operation of the rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see,* mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §223).*
>
> *69. In the present case, having regard to the extremely low amount of the rental value fixed by the Land Valuation Officer, to the fact that the applicant's premises have been requisitioned for more than twenty-two years, as well as to the abovementioned restrictions of the landlord's rights, the Court finds that a disproportionate and excessive burden has been imposed on the applicant. The latter had been requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr G and his family (see,* mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §225). It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property.*"

[16] 26.09.2006.

26. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, ġew leżi l-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Huwa għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti.

27. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[17], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

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

28. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[18], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, ingħad illi:

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

[17] Q. Kost., 29.04.2016.
[18] 27.06.2019.

29. Il-Qorti tirrileva li fil-każ in eżami, id-danni ser jiġu kkomputati b'effett mis-sena 1987, is-sena li fiha daħal fis-seħħ il-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta. Dak iż-żmien is-sidien tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri kienu l-ġenituri tar-rikorrenti Pierre u André Cauchi, in-nanniet tar-rikorrenti l-oħra, u skont ix-xejriet ġurisprudenzjali prevalenti, fil-komputazzjoni tat-telf il-Qrati jikkunsidraw ukoll iż-żmien meta il-proprjetà kienet fil-pussess tal-antekawża tas-sidien attwali stante li l-kirjiet li ntilfu f'dawk iż-żminijiet setgħu potenzjalment jiffurmaw parti mill-patrimonju li wirtu r-rikorrenti. Dan anki b'ħarsien għal dak deċiż mill-Qorti Ewropea fil-kawża **Radmilli *v.* Malta**[19], fejn ġie spjegat illi:

> *"There is therefore no reason to exclude the years during which the applicant only part-owned the property, or those where it was held by the applicant's ascendant – bearing in mind, however that the disproportionality must not have arisen immediately."*

30. Skont l-istima mogħtija mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju, fil-perijodu bejn l-1987 u l-2021, il-kera totali li potenzjalment setgħu jirċievu r-rikorrenti għal dan il-fond kienet tkun ta' €204,985[20], li minnhom ir-rikorrenti rċevew biss l-ammont ta' €2,988.70.[21] Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tas-sidien tal-fond, u l-għan pubbliku li għalih ġew ippromulgati ċertu liġijiet, u għaldaqstant tikkonsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti.

30. Il-Qorti ttenni li d-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna, tenut kont tal-

[19] 28711/19.
[20] (€1,821 x 5) + (€2,554 x 5) + (€3,582 x 5) + (€5,024 x 5) + (€7,046 x 5) + (€9,882 x 5) + (€13,860 x 4) = €204,985.
[21] LM15 fis-sena bejn l-1987 u l-2009 ekwivalenti għal €35 x 22; u €185 fis-sena bejn l-2009 u l-2021, total ta' €2,988.70.

iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu.

31. Fil-każ in eżami, għajr għall-fatt li kien hemm telf sostanzjali fil-kera li seta' ġiet ipperċepita, ma jirriżultawx danni pekunjarji oħra li jistgħu jiġu faċilment komputati. Imbagħad il-Qorti tqis li għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, stante li l-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti, u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordinat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

32. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' sebgħa u sittin elf euro (€67,000)[22], u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' għaxart elef u mitejn euro (€10,200)[23], għandhom ikunu kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dawn id-danni hekk likwidati għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti.

33. Fl-aħħarnett il-Qorti tagħmel riferiment għall-eċċezzjoni mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat li l-azzjoni tar-rikorrenti hija kemmxejn intempestiva, għaliex huma għandhom rimedji ordinarji li ġew ippromulgati bl-Att XXIV tal-2021 li jagħtu lis-sidien l-opportunità li jirriprendu pussess tal-fond f'każ li jirriżulta li l-inkwilin ma jissodisfax il-*means test* stabbilit bil-liġi, u li joffru lis-sidien il-possibilità li jirrikorru quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, u jitolbu bdil fil-kundizzjonijiet u fl-ammont ta' kera mħallsa. Il-Qorti tirrileva li dan huwa rimedju

[22] €204,985-€2,988.70 = €201,996.30/3 = €67,332.
[23] 34 x €300.

li ma japplikax għall-ksur tad-drittijiet fundamentali li ġarrbu r-rikorrenti fil-passat, u għalhekk huma biss dawn il-proċeduri konvenzjonali li jistgħu jindirizzaw il-ksur tad-drittijiet fundamentali li qegħdin jilmentaw minnu r-rikorrenti.

34. B'riferiment għat-talba tar-rikorrenti li din il-Qorti għandha tiddikjara itterminata r-relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet, il-Qorti tirrileva li mhijiex il-forum kompetenti fejn isiru talbiet għal dikjarazzjonijiet dwar ir-relazzjonijiet kuntrattwali jew lokatizji bejn individwi privati, u għalhekk din il-Qorti m'għandhiex il-kompetenza li tagħti deċiżjoni f'dan ir-rigward.

<u>Decide</u>

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

1) **Tiċħad l-eċċezzjonijiet imressqa mill-intimat Avukat tal-Istat fl-ewwel, fit-tieni, fit-tielet, fir-raba', fil-ħames, fis-sitt, fit-tmien, fid-disa', fl-għaxar, fil-ħdax, fit-tnax, fis-sittax, fis-sbatax u fl-għoxrin paragrafu tar-risposta tiegħu. Tilqa' l-eċċezzjonijiet imressqa mill-intimat Avukat tal-Istat fis-seba', fit-tlettax, fl-erbatax, fil-ħmistax, fit-tmintax u fid-dsatax-il paragrafu tar-risposta tiegħu, hekk kif spjegat fid-deċiżjoni;**
2) **Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha mressqa mill-intimat David Cann fir-risposta tiegħu;**
3) **Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti limitatament għat-talba li l-applikazzjoni tal-artikoli 3, 4 u 9 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-emendi introdotti bl-artikoli 1531B u 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;**

4) Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti;

5) Tilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti limitatament safejn dawn talbu li jiġi likwidat il-kumpens li għandu jitħallas lilhom, liema kumpens il-Qorti qiegħda tistabbilixxi li għandu jkun fl-ammont totali ta' sebgħa u sebgħin elf u mitejn Euro (€77,200), u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas il-kumpens hekk likwidat, bl-imgħax mid-data tas-sentenza sad-data tal- pagament effettiv;

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

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur