QORTI ĊIVILI PRIM’AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta’ nhar il-Ħamis, 22 ta’ Frar, 2024

Numru 9

Rikors Numru 597/22TA

Maria Regina Granata (ID 937550M), Cosimo Granata (ID 8778A), Mary Carmen Vella (ID 51152M), Michael Vella (ID 0221051M), Maurizio Vannini (ID 33904L), Andrea Vannini (ID 0334586M0 u Nicoletta Ghigo Vannini (ID 0144002L)

vs

L-Avukat tal-Istat u Jane Zammit

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta’ Maria Regina Granata u oħrajn (ir-rikorrenti) tal-11 ta’ Novembru 2022 li permezz tiegħu ppremettew u talbu is-segwenti:

“1. Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond flimkien mal-garaxx adjaċenti miegħu bin-numri tmienja u tletin (38) u disgħa u tletin (39), fi Triq Valletta, Mqabba; aktar il quddiem imsejjħa ‘l-Fond’.

2. Illi l-Fond kien ġie akkwistat mir-rikorrenti Maria Regina Granata, mir-rikorrenti Mary Carmen Vella u mill-mejta Mary Vannini permezz ta’ kuntratt ippubblikat min-Nutar Philip Said fit-8 ta’ Marzu 1988 u dan kif suġġett għall-usufrutt ta’ missierhom Nicola Zammit (Dok. A), armel ta’ Maria Annunziata Zammit nee Camilleri (Dok. B).

3. Illi meta l-imsemmija Maria Regina Granata, Mary Carmen Vella u Mary Vannini akkwistaw il-Fond fit-8 ta' Marzu 1988 kif fuq ngħad huma kienu diġa'miżżewġin lir-rikorrenti Cosimo Granata, Michael Vella u Maurizio Vannini rispettivament u għalhekk kienet tirrenja l-komunjoni tal-akkwisti bejn ir-rispettivi konjugi Granata, Vella u Vannini.

4. Illi Nicola Zammit miet fis-17 ta' Diċembru 2001 (Dok. C) u bil-mewt tiegħu l-użufrutt li kellu tal-Fond ġie konsolidat man-nuda proprjeta' tal-istess Fond appartenenti lill-imsemmija tlett uliedu u żwieġhom.

5. Illi inoltre dan Nicola Zammit wirtuh it-tlett uliedu Maria Regina Granata, Mary Carmen Vella u mary Vannini u dan kif jirriżulta miċ-ċertifikat testmenti pubbliċi tiegħu (Dok. D), miċ-ċertifikat testmenti sigrieti tiegħu (Dok. E) u mis-seba' (7) testmenti tiegħu (Dok. F,G,H,I,J,K u L).

6. Illi d-dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Nicola Zammit saret permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Ivan Barbara illi ġie pubblikat fid-29 ta' April 2002 (Dok. M).

7. Illi Mary Zammit mietet fil-15 ta' April 2008 (Dok. N) u sehmha mill-Fond intiret fi kwoti ndaqs miż-żewġ uliedha, ir-rikorrenti Andrea Vannini u Nicoletta Ghigo Vannini kif soġġett għall-użufrutt ta' missierhom ir-rikorrenti Maurizio Vannini; dan kif jirriżulta mill-annessi ċertifikati testmenti pubbliċi (Dok. O), testmenti sigrieti (Dok. P) u testment (Dok.Q).

8. Illi d-dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Mary Zammit saret permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Ivan Barbara illi ġie ppubblikat fl-4 ta' Awwissu 2009 (Dok. R) u liema dikjarazzjoni causa mortis ġiet ikkoreġuta permezz ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Melvin Polidano fit-12 ta' Ottubru 2022 (Dok. S).

9. Illi l-Fond huwa mikri lill-intimata bħala d-dar ta' abitazzjoni tagħha u ilu hekk mikri lilha minn ferm qabel l-1 ta' Ġunju 1995.

10. Illi għall-Fond l-intimata tħallas kera ta' mitejn u għaxar ewro (€210.00) fis-sens.

11. Illi l-esponenti jidrilhom li din il-kera hija irriżorja u inadekwata u ma tikkostitwix miżura proprorzjonata sabiex tiġġustifika l-kontroll ta' l-użu u l-interferenza fit-tgawdija ta' ħwejjiġhom.

12. Illi dan hu hekk għaliex il-kuntratt ta' lokazzjoni viġenti bejn l-esponenti u l-intimata Zammit għadu sallum soġġett għad-disposizzjonijiet legali kontenuti fl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (minn dawn 'l quddiem imsejjħa biss bħala 'l-Ordinanza'), u liema disposizzjonijiet jipprovdu għar-rilokazzjoni tal-Fond anke kontra r-rieda ta' l-esponenti.

13. Illi għal dawn is-snin kollha li matulhom l-esponenti l-awturi tagħhom fit-titolu, ġew imġiela jippermettu lill-intimata Zammit sabiex titħalla fit-tgawdija tal-kirja konċessa lilha snin ilu l-esponenti kienu qiegħdin u għadhom qiegħdin iġarrbu leżjoni fid-drittijiet fondamentali tagħhom għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom, a tenur ta' l-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll għal aċċess għal qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali għall-iskop ta' smiegħ xieraq dwar id-determinazzjoni tad-drittijiet u ta' l-obbligazzjonijiet ċivili tagħhom, a tenur ta' l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea. Dawn il-leżjonijiet ġew riskontrati hekk:

(i) Il-kontroll fuq il-kirja lill-intimata Zammit, konsistenti mir-rilokazzjoni kontinwa u mhux interrotta tal-kirja għal għexieren ta' snin, kif ukoll l-iffriżar tal-kondizzjonijiet lokatizji għall-perjodu kollu tar-rilokazzjoni, jikkostitwixxu interferenza sproporzjonata fit-tgawdija paċifika tar-rikorrenti ta' ħwejjiġhom. Tali interferenza sroporzjonata, anke jekk munita bl-interess ġenerali u pubbliku meħtieġ sabiex jilleġittimaha, qiegħda tqiegħed piż sproporzjonat fuq ir-rikorrenti, in kwantu l-intimati m'humiex qiegħdin jipprovdu għal kumpens xieraq u adegwat sabiex ir-rikorrenti jiġu indennizzati għall-piż li qed jitqiegħed fuqhom;

(ii) Il-fatt li għaż-żmien kollu tar-rilokazzjoni, ir-rikorrenti ma ingħataw qatt ebda rimedju jew dritt t'azzjoni adegwat, effettiv u idonju sabiex huma jkunu jistgħu jeżiġu l-ħlas ta' kumpens xieraq għall-interferenza sproporzjonata subita minnhom ukoll jikkostitwixxi leżjoni ta' drittijiet fondamentali, u dan stante ksur tad-dritt tagħhom għal aċċess għal qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali għall-iskop ta' smigħ xieraq dwar id-determinazzjoni tad-drittijiet u ta' l-obbligazzjonijiet ċivili tagħhom.

14. Illi bl-Att X ta' l-2009, daħlu fis-seħħ sensiela ta' emendi inkluż u b'mod partikolari bl-introduzzjni ta' l-artikoli 1531B, 1531Ċ, 1531F u 1531K. Madankollu, l-emendi introdotti permezz tal-leġislazzjoni preċitata ma jindirizzawx u wisq inqas jirrimedjaw għal-leżjonijiet subiti mir-rikorrenti, inkwantu tali emendi:

- Jippermettu lill-intimata Zammit tibqgħa tgawdi l-kirja mogħtija lilha għexieren ta' snin ilu, u li tinsab fi stat ta' rilokazzjoni;

- Ma jipprovdux għal żidiet xierqa u adegwati fl-ammonti ta' kera pagabbli lir-rikorrenti;

- Ma jagħtux lir-rikorrenti dritt t'azzjoni jew rimedji adegwati sabiex juru li l-valur lokatizju tal-Fond jeċċedi sewwa ż-żidiet konċessi mill-emendi fuq imsemmija.

15. Illi għalhekk qed isir dan ir-rikors.

Għaldaqstant ir-rikorrenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti, previa kull dikjarazzjoni u provediment ieħor opportun, jogħġobha:

(i) Tiddikjara u tiddeċiedi illi d-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif ukoll ta' l-Att X ta' l-2009, senjatament iżda mhux biss dawk introdotti fil-Kodiċi Ċivili permezz ta' l-artikoli 1531B, 1531Ċ, 1531F u 1531K, jiksru d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif tutelati permezz ta' l-artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni, u permezz ta' l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni, kif ukoll l-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni;

(ii) Tagħti dawk l-ordnijiet u direttivi kollha li jidhrulha xierqa u neċessarji sabiex il-leżjoni fid-drittijiet fundamentali subita mir-rikorrenti tiġi rimedjata u titwaqqaf, inkluż tordna l-ħlas ta' kumpens pekunjarju kif ukoll morali lir-rikorrenti, u tordna wkoll li l-intimata Zammit ma tistgħax aktar tistrieħ fuq dawk id-disposizzjonijiet tal-liġi li dina l-Onorabbli Qorti ssib li qed jagħtu lok għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati, li huma lkoll inġunti in subizzjoni."

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) tal-14 ta' Diċembru 2022 li permezz tagħha wieġbet is-segwenti:

1. "Illi r-rikorrenti iridu iġibu prova sodisfaċenti tat-titolu tagħhom għall-fond 38,39, Triq Valletta, Mqabba;
2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti jridu jġibu prova li l-kirja in kwistjoni f'dawn il-proċeduri hija verament imħarsa mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;
3. Illi l-esponent jikkontendi illi r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dana ai termini tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni;
4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali.
5. Illi l-esponent jikkontendi illi l-Att XXIV tal-2021 joffri rimedju li jżomm bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin u għaldaqstant ma hemm ebda leżjoni tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni u tal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni;
6. Illi ġialadarba jeżisti rimedju bħal kif saret referenza għalih fl-eċċezzjoni ta' qabel din, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tiddikjara illi l-intimata Zammit ma tistax tistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

7. Illi r-rikorrenti ma jistgħux jippretendu kumpens anke għaż-żmien li l-antekawża tiegħu kienu propjetarji tal-fond stante illi d-drittijiet fundamentali huma fihom infushom drittijiet personali u ma jistgħux la jiġu trasferiti inter vivos;

8. Illi l-esponent jikkontendi illi huwa ċar mill-ġurisprudenza illi l-Qrati Kostituzzjonali m'humiex il-forum appożit sabiex tingħata deċiżjoni dwar żgumbrament;

9. Illi fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

10. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur jista' jissustixxi biss bejn it-8 ta' Marzu 1988 sal-31 ta' Mejju, 2021 u cioè mid-data tal-akkwist tal-fond sal-aħħar data qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021;

Bl-ispejjeż."

Rat ir-risposta ta' Jane Zammit (l-intimat inkwilina) tat-28 ta' Diċembru 2022

li permezz tagħha wieġbet is-segwenti:

1. "Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

2. Illi l-esponenta dejjem mxiet skont id-diżposizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura hija l-inkwilina idonea ai termini tal-liġi, saħansitra rikonoxxuta wkoll mir-rikorrenti, qatt ma kisret il-kundizzjonijiet tal-kiri jew il-liġi, u dejjem ħallset il-kera fil-ħin. Għaldaqstant, l-intimata ma għandhiex issofri l-ebda konsegwenzi ta' dan u lanqas m'għandha tiġi kkundannata responsabbli għad-danni. Konsegwentament, l-intimata lanqas ma għandha tinżamm responsabbli sabiex tħallas xi kumpens bħala danni jew saħansitra li jiżgumbrawha mill-fond de quo u konsegwentament titlef l-unika saqaf fuq rasha;

3. Illi għandu wkoll jingħad, illi l-esponenta għamlet diversi xogħlijiet u benefikati fl-imsemmi fond, kif ser jirriżulta fil-mori u s-smiegħ tal-kawża, u dan għandu wkoll jittieħed in konsiderazzjoni meta din l-Onorabbli Qorti, tevalwa l-valur lokatizzju tal-istess fond;

4. Illi l-esponenta qegħdha tgawdi d-drittijiet tagħha fuq il-proprjetà de quo b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skont il-liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilità taħt il-liġijiet tal-kera u għalhekk mhux qed tippreġudika d-drittijiet tar-rikorrenti. Oltre dan, permezz tal-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili nħoloq mekkaniżmu ta' awment fil-kera li permezz tiegħu l-kera

tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni;

5. Illi l-esponenta tgawdi mill-protezzjoni tal-liġi, u għalhekk ma għandha ssofri l-ebda konsegwenza u bl-ebda mod ma tiġi kkundannata responsabbli ta' xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, jew responsabbli għal xi danni, jew responsabbli illi tħallas xi kumpens in linea ta' danni jew li jiżgombrawha mill-fond de quo li jservi bħala r-residenza ordinarja tagħha;

6. Illi kif inhu ben saput, l-esponenta ma għamlet l-ebda liġijiet u per konsegwenza ma għandhiex tinstab ħatja ta' ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif minnhom allegat, u lanqas konsegwentement ma għandha tbati ebda konsegwenzi, jew tiġi ddikjarata responsabbli għal xi danni, wisq anqas tiġi kkundannata tħallas kumpens, jew addirittura tiġi żgumbrata mill-fond in kwistjoni u lanqas ma għandha ssofri ebda spejjeż kif mitlub fir-rikors promotur;

7. Illi m'hemm l-ebda vjolazzjoni ta' drittijiet u libertajiet fundamentali tal-Bniedem u ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta da parti tal-esponenta, fis-sens li l-kera li titħallas minnha hija skond il-liġi viġenti u raġjonevolment adekwata fil-kuntest u proporzjonata meta kkomparata mal-fond de quo;

8. Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli fil-każ odjern minħabba li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta liema liġi daħlet fis-seħħ fl-10 ta' April 1959 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) ...";

9. 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-propjetà. Huwa evidenti li fil-każ odjern, 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;

10. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenta tirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-propjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu

indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Il-liġijiet li qed jilmenta minnhom ir-rikorrent huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponenta tara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

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

12. Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-propjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' social housing. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċioe' li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' **'Amato Gauci vs Malta'** rrikonoxxiet li: "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable*. " Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet **'Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et'** tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: "Huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' Akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom marġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizzju ta' fond fis-suq ħieles";

13. Illi għaldaqstant, jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizzju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġiżla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar. Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;

14. Illi jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu preġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-Artikoli tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupant. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanta;

15. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm l-ebda ċertezza illi li kieku l-fond de quo ma kienx suġġett għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, tali fond kien ser ikun mikri fis-suq liberu għal dawn l-għexieren ta' snin mingħajr interruzzjoni.

Konsegwentament din l-Onorabbli Qorti għandha tieħu in konsiderazzjoni dan il-fatt fl-eventwalità li jogħġobha tordna kumpens u tillikkwida d-danni ai termini tal-liġi hekk kif rikjest mir-rikorrenti fir-rikors promotur;

16. Illi tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera, u ċioe' tal-Att X tal-2009, 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 u dan kollu qed jingħad sabiex jintwera 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-istitut;

17. Illi, bix-xieraq jiġi sottolineat li dan l-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti u l-inkwilina u ħadd ma impona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (vide **Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et**, deċiż nhar it-13 ta' April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali);

18. Illi din hija l-unika residenza tal-eċċipjenti li hija persuna ta' ċerta età u li għandu jkollha s-serħan tal-moħħ li mhux ser tiġi żgumbrata minn darha li ilha tokkupa għal dawn l-aħħar għexieren ta' snin u f'dan ir-rigward irid jittieħed kont tal-fatt illi l-*hardship* li tista' ssofri l-intimata huwa ferm akbar minn dak li talvolta jistgħu jsofru r-rikorrenti;

19. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk hemm xi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, dan huwa pjuttost fil-konfront tal-intimata, li qed tiġi pperikolata l-aspettativa leġittima tagħha li tkompli tikri il-fond de quo mingħajr ebda xkiel inġust u kontra il-liġi anke meta l-istess intimata m'għandhiex mezzi alternattivi sabiex tipprovdi għall-akkomodazzjoni alternattiva;

20. Illi bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u l-emendi li saru fil-Kap 69 b'mod speċjali l-introduzzjoni ta' l-Artikolu 12B, il-liġi qed tagħti rimedju effettiv għall-infrazzjonijiet futuri li jistgħu jġarrbu l-atturi. Għaldaqstant permezz ta' dawn id-dispożizzjonijiet ġodda, l-inkwilina Zammit tista' tibqa' tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

21. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, għandu jkun l-Istat li jerfa' r-responsabbiltà tal-prezz finanzjarju ta' liġi li daħħal l-Istat stess u mhux l-intimata. Jekk it-talbiet attriċi jintlaqgħu, l-intimata esponenta ser iġġarrab piż finanzjarju enormi (*hardship*) liema piż ma għandhiex terfa' hi iżda tali piż għandu jiġi merfugħ mill-Istat b'miżuri soċjali adekwati;

22. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża."

Rat l-atti u dokumenti kollha fir-rikors.

Qrat ix-xhieda imressqa mill-partijiet.

Rat in-noti ta’ osservazzjonijiet.

Rat li r-rikors tħalla għal-lum għas-Sentenza.

Punti ta’ fatti

1. Ir-rikorrenti huma propjetarji tal-fond flimkien mal-garaxx li jmiss miegħu bin-numri 38 u 39, Triq Valletta, Imqabba. Dan il-fond ipprevjena lilhom mill-poter ta’ Nicola Zammit u Maria Annunziata Zammit u kwantu għar-rikorrenti Vannini mill-poter ta’ ommhom Mary Zammit u dan kif dettaljatament spjegat fir-rikors promotur.

2. Dan il-fond jinsab mikri lill-intimata inkwilina minn ferm qabel l-1 ta’ Ġunju 1995 u dan versu l-ħlas ta’ kera ta’ €200 fis-sena. Ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw li l-kera li jirċievu hija waħda irriżorja u li bil-mezzi li tipprovdi il-liġi huma qatt ma seta’ jkollhom smiegħ xieraq.

Punti ta’ Liġi

3. Din hija azzjoni ta’ ksur ta’ jeddijiet fundamentali. Ir-rikorrenti qed jilmentaw li l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta u l-Att X tal-2009, u liġijiet oħra viġenti jiksru d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni sanċit fl-Ewwel Artikolu ta’ l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni

Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u kif ukoll l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

4. Ir-raġunijiet imressqa mir-rikorrenti huma l-istess bħal dawk li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fl-artikoli tal-Kodiċi Ċivili rilevanti u l-emendi bl-Att X tal-2009 kif kienu viġenti qabel l-emendi ntrodotti bl-Att XXIV tal-2021.

5. Dan għaliex jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust stabbilit fl-imsemmi artikolu protokollari. Tali nterferenza ikkawżata b'dawn id-dispożizzjonijiet ma żżommx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Dan minħabba raġunijiet indikati mir-rikorrenti fl-istess premessi. Il-Qrati tagħna baqgħu isegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta' Strasburgu (ara espożizzjoni dettaljata tal-prinċipji ġurisprudenzjali stabbiliti mill-Qorti Ewropea kif riflessa fil-ġurisprudenza kostanti tal-**Qrati Maltin fis-sentenza fl-ismijiet Margaret Caruana et vs L-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali, [per Imħallef Joseph Zammit McKeon], tat-18 ta' Marzu 2021;** ara wkoll fost oħrajn fl-ismijiet **Rita Falzon vs Dun Saverin sive Xavier Cutajar et, Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali, [per Imħallef Francesco Depasquale], tal-20 ta' Ottubru 2021**).

6. Bl-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, daħal fis-seħħ l-artikolu 4A fil-Kap. 69. Dan l-artikolu jipprovdi lir-rikorrenti r-rimedju ordinarju li, mill-1 ta' Ġunju 2021, jadixxu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Dan sabiex jitolbu reviżjoni tal-Kera mibdija qabel l-1 ta' Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena jew titterminaha jekk jirriżulta li l-kerrejja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A. Kif jirriżulta mill-fatti senjalati supra, r-rimedju mogħti taħt dan l-artikolu ġie fil-fatt użufruwit mill-istess rikorrenti.

7. Pero' apparti l-ksur tal-artikoli fuq imsemmija, ir-rikorrenti qegħdin ukoll jilmentaw li l-mezzi li tipprovdi il-liġi ma jiggarantixxux smiegħ xieraq u dan bi ksur tal-artikoli 39 u 6 tal-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni rispettivament.

<u>L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni</u>

8. Jibda biex jingħad li kemm l-intimat Avukat u anke l-intimata inkwilina jeċċepixu li dan l-artikolu tal-Kostituzzjoni ma japplikax għall-każ odjern. Għal dak li jirrigwarda l-interpretazzjoni tal-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, il-Qrati tagħna ġibdu żewġ linji ġurisprudenzjali: hemm dik li teżenta l-liġijiet għall-kontroll ta' użu u tgawdija ta' propjetá mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni (ara wkoll **Benjamin Testa et vs l-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Mejju 2019** u l-każistika

hemm kwotata) u dik iktar prevalenti u riċenti li "Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjetà" jolqot, bħal fil-każ tallum, interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-proprjetà dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proporzjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni" (Ara **Rose Borg vs. Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali, 11 ta' Lulju 2016**; ara wkoll **Joseph Darmanin vs. Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta'Ottubru 2018** kif konfermata fis-sostanza tagħha mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata).

9. Pero' dan l-artikolu partikulari tal-Kostituzzjoni irid jinqara fl-imkien ma' dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni li jiddisponi hekk:

"(9) Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi <u>fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta'Marzu 1962</u> 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 ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;

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

Jew

(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu37(1) ta' din il-Kostituzzjoni".

10. Issa, ma għandu jkun hemm ebda dubbju li l-Ordinanza li Tirregola l-kera u anke l-Kodiċi Ċivili ġew fis-seħħ qabel id-data fuq imsemmija. Dawn il-liġijiet ġew ukoll emendati mill-Att X ta' 2009 u b'ebda mod ma daħħlu xi ċirkostanza elenkati minn (a) sa (d). Pjuttost daħlu ċirkostanzi aktar favorevoli għas-sid anke jekk dawn ma ġewx meqjusa bħal suffiċjenti jew adegwati mill-EHCR.

11. Għalhekk fiċ-ċirkostanza, qatt ma jista' jingħad li hemm ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Di fatti dak li intqal fir-rigward tal-kapitolu 125 tal-liġijiet ta' Malta huwa ugwalment applikabbli għaċ-ċirkostanzi li għandha quddiemha din il-Qorti. Di fatti intqal hekk:

"*l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'huwiex applikabbli f'dawn il-proċeduri peress li l-operazzjoni tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta hija mħarsa mill-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni. Huwa minnu illi din il-liġi ġiet emendata diversi drabi minn meta ġiet promulgata, iżda l-atturi ma ndikaw l-ebda emenda li taqa' taħt xi wieħed mill-paragrafi (a) sa (d) tal-istess sub-inċiż u li tat lok għall-ilment tagħhom. Għalhekk l-ilment tal-atturi jista' jiġi eżaminat*

biss ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea." (Ara **Mary Azzopardi pro et noe -vs- Awtoritá tad-Djar et, Qorti tal-Appell, 31 ta' Awwissu 2021**)

L-artikoli 39 u 6 tal-Kostituzzjoni konvenzjoni rispettivament.

12. L-Artikolu 39(2) tal-Kostituzzjoni jfittex li jiżgura l-protezzjoni tal-liġi lill-individwu billi jeżiġi li "*Kull qorti jew awtorità oħra ġudikanti mwaqqfa b'liġi għad-deċiżjoni dwar l-eżistenza jew l-estensjoni ta' drittijiet jew obbligi ċivili għandha tkun indipendenti u imparzjali; u meta l-proċeduri għal deċiżjoni bħal dik huma mibdija minn xi persuna quddiem qorti jew awtorità oħra ġudikanti bħal dik, il-każ għandu jiġi mogħti smigħ xieraq għeluq żmien raġonevoli."*

13. L-Artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni ukoll jfittex l-istess protezzjoni billi jeżiġi li:

"Fid-deċiżjoni tad-drittijiet ċivili u tal-obbligi tiegħu ... kulħadd huwa ntitolat għal smigħ imparzjali u pubbliku fi żmien raġonevoli minn tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi."

14. Ir-rikorrenti jilmentaw li ġie leż id-dritt taħt dawn l-artikoli mhux għax f'xi proċeduri għal deċiżjoni tad-drittijiet ċivili u tal-obbligi tagħhom huma ma ngħatawx smigħ imparzjali u pubbliku fi żmien raġonevoli minn qorti jew awtoritá oħra ġudikanti indipendenti u imparzjali. Ir-rikorrenti qed isostnu l-ilment tagħhom għaliex il-Bord Li Jirregola l-Kera ma jagħtihomx u ma jistax jagħtihom smiegħ u allura lanqas rimedju effettiv. Huma għidu li dan l-

ilment huwa prinċipalment imnissel mill-fatt għaliex il-kuntratt ta' lokazzjoni esistenti bejn il-partijiet għadu sal-lum soġġett għad-disposizzjonijiet legali kontenuti fl-Ordinanza tat-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini u liema disposizzjonijiet jipprovdu għar-rilokazzjoni tal-fond anke kontra r-rieda tar-rikorrenti (ara premessi 10 u 11).

15. Issa din l-liġi taħseb għal Tribunal speċjali biex jiddetermina kwistjonijiet li jemerġu mill-Ordinanza u quddiem dan it-Tribunal biss jistgħu jmorru r-rikorrenti. Il-Qorti għalhekk tifhem, li r-rikorrenti qiegħdin jilmentaw, li ma ingħatawx smiegħ xieraq jew ma jistax jingħatalhom dan is-smiegħ, għaliex qabel dawn il-proċeduri ma' hemmx xi idoneja li toffri rimedju kif irid l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni jew l-ermenawtika sentenzjali dwar dan l-aspett. Iżda tajjeb jingħad li sal-lum ir-rikorrenti ma marru qatt quddiem dan it-Tribunal.

16. Ergo huwa huwa ċar li r-rikorrenti qiegħdin jilmentaw mill-fatt li ma' għandhomx rimedju effettiv għaliex kif jgħidu, il-Bord ma jistax jagħmel mod ieħor ħlief li japplika l-liġi kemm fir-rigward il-fissazzjoni ta' kera u kif ukoll l-proroga ex lege tal-liġi.

17. Din il-Qorti tqis li dan l-ilment ma jinkwadrax ruħu taħt l-imsemmija artikoli kostituzzjonali u konvenzjonali. Trid tinżamm distinzjoni bejn il-prinċipju ta' smiegħ xieraq u rimedju effettiv. Il-Qorti tirrileva li taħt il-Konvenzjoni, smiegħ xieraq huwa trattat f'artikolu 6 mentri dak ir-rimedju effettiv huwa konċepit fl-artikolu 13 tal-Konvenzjoni.

18. Taħt il-Kostituzzjoni ma hemmx artikolu korrispondenti għal dak tal-Konvenzjoni għalkemm illum l-ermenawtika ġurisprudenzjali lokali tirrikonoxxi li rimedju bil-karatteristiċi legali kollha żvillupati mill-ECHR huwa element sine qua non jekk ma rridux li d-drittijiet f'kapitolu 4 tal-Kostituzzjoni u dawk konvenzjonali ma jkunux biss jesistu fit-tejorija. F'dan ir-rigward intqal, li "*Article 13 cannot be read as requiring the provision of an effective remedy that would enable the individual to complain about the absence in domestic law of access to a court as secured by Article 6 § 1*" (ara **Sentenza tal-ECHR fl-ismijiet Yassar Hussain -vs- the United Kingdom, 2006, § 26**).

19. Per eżempju, dan jista' jkun il-każ huwa f'azzjoni taħt artikolu 469A tal-Kap 12 peress li hawn, il-Qorti tista' biss tagħti dikjarazzjoni li l-għemil ta' Awtorita' pubblika huwa ultra vires mingħajr pero', ma tista' tkun sostitwita d-diskrezzjoni tal-imsemmija Awtorita' b'dik tal-Qorti.

20. Pero' dan ma jfissirx li l-individwu ma jistax ifittex għall-otteniment ta' rimedju effettiv. In sostenn ta' dan l-argument jingħad li l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni jistipula li "*Kull min ikollu miksura d-drittijiet u l-libertajiet tiegħu kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandu jkollu rimedju effettiv <u>quddiem awtorità nazzjonali</u>…*" (emfażi tal-Qorti). Dan l-artikolu jindirizza lil dak l-appart aġġudikattiv Istituzzjonali u kwindi l-Awtorita' nazzjonali, li għandha s-setgħa li tagħti rimedju fil-każ ta' ksur. L-Awtorita nazzjonali tista' tkun kull xorta ta' istituzzjoni, bħal ma huwa l-Uffiċċju tal-Ombudsman u anke

kummissjoni parlamentari (Ara **Leander -vs- Sweden tal-1987 u Boyle u Rice -vs- Renju Unit tal-1988**). Għalhekk, Artiklu 13 tal-Konvenzjoni, fil-prinċipju, jikkonċerna ilmenti ta' sustanza ta' ksur tad-drittijiet imħarsa mill-Konvenzjoni u anke mill-Kostituzzjoni. B'dan il-mod, qiegħed ikun ennunċjat il-prinċipju li l-Istat għandu l-obbligu li jħares dawn id-drittijiet l-ewwel u qabel kollox fil-qafas tal-ordinament ġuridiku li joffri l-Istat. Dan isir permezz ta' artikolu 13, permezz tad-dritt addizzjonali li jiggarantixxi li l-individwu b'mod effettiv li jgawdi dawn id-drittijiet (ara **Kudla -vs- Polonja tas-sena 2000**).

21. B'hekk għandu jinftiehem, li dak li jennunċja artiklu 13 tal-Konvenzjoni huwa fih innifsu dritt għalih, separat minn kull dritt ieħor fil-Konvenzjoni, għalkemm essenzjali u addizzjonali għal dawk id-drittijiet. L-Awtorita Nazzjonali li jirreferi għalija dan l-artikolu, f'dan il-każ, fl-ordinament ġuridiku Malti, hija din il-Qorti fil-kompetenza Kostituzzjonali tagħha li lilha hija konferita s-setgħa li tipprovdi kull rimedju li jidhrilha li huwa xieraq u desiderabbli bis-saħħa tal-artikolu 46(2) u artikolu 4(2) tal-Kostituzzjoni u tal-Kap 319 tal-liġijiet ta' Malta rispettivament biex b'hekk tkun tista' tagħti dan ir-rimedju. Għalhekk tajjeb li jiġi ukoll osservat, li artikolu 13 għandu applikazzjoni ex post facto għaliex jippresupponi, li l-ewwel id-dritt irid ikun dikjarat miksur.

22. Evidentement, dan il-ksur irid ikun sar minħabba xi liġi domestika li fiha nnifisha hija anti-kostituzzjonali jew b'konsegwenza li xi Awtorita'

esekuttiva jew uffiċjal pubbliku, b'għemilhom jiksru xi dritt fundamentali. Jekk iseħħ dan il-ksur, huwa imħolli lil din il-Qorti li tinvestiga jekk dak li jkun ingħatax smiegħ xieraq u jekk le, jingħata rimedju għal dak il-ksur.

Sa fejn jirrigwarda l-ilment tar-rikorrenti dwar ksur ta' artikolu 6 u 39 tal-Kostituzzjoni u Konvenzjoni rispettivament, issir referenza għas-**Sentenza fl-ismijiet Pauline Cilia vs L-Avukat Ġenerali et deċiża fis-27 ta' Frar 2019** fejn din il-Qorti diversament presjeduta irriteniet hekk f'dan ir-rigward:

"*Qed jigi allegat ksur tal-jedd fundamentali tal-rikorrenti taht l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni in kwantu li l-Bord li Jirregola l-Kera kellu idejh marbutin bil-ligi u ma seta' qatt jaghti rimedju effettiv la sabiex tigi awmentata l-kera u lanqas biex ir-rikorrenti tirrifjuta li l-kirja tiggedded. Din il-Qorti tirrileva pero li, f'din il-kompetenza taghha, hija ma tidholx fil-mertu ta' deċizjonijiet tal-Bord li Jirregola l-Kera, ghax mhux kompitu taghha li tirrevedi l-mertu tas-sentenzi moghtija minn Qrati jew Bordijiet ohra. Il-kawza odjerna tirrigwarda biss l-aspetti kostituzzjonali u/jew konvenzjonali tad-drittijiet invokati. Inoltre imkien mill-provi ma jirrizulta li r-rikorrenti ma nghatax smigh xieraq quddiem il-Bord. Illi ghalhekk il-Qorti ssib li ma jirrizultax li saret xi lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif mitlub. It-talbiet l-ohra ghal kumpens kienu jkunu l-effett naturali tas-sejbien tal-ksur tal-jeddijiet invokati, imma f'dan il-kaz ma hemm ebda lezjoni, ghalhekk f'dan il-kaz it-talbiet erba', hamsa u sitta ma jistghux jintlaqghu.*"

23. F’dan ir-rigward il-kelma “fair” f’artikolu 6 tal-Konvenzjoni, li insibuha ukoll fl-artikolu korrispondenti tal-Kostituzzjoni u ċioe’ 39(1) fl-iżvillupp tal-ermenewtika tal-ECHR huwa riassunt hekk: “*there is often misunderstanding as to the exact meaning of the term “fair” in Article 6 § 1 of the Convention. The “fairness” required by Article 6 § 1 is not “substantive” fairness (a concept which is part-legal, part-ethical and can only be applied by the trial court), but “procedural” fairness. Article 6 § 1 only guarantees “procedural” fairness, which translates in practical terms into adversarial proceedings in which submissions are heard from the parties and they are placed on an equal footing before the court (Star Cate Epilekta Gevmata and Others vs Greece (dec.)). The fairness of proceedings is always assessed by examining them in their entirety, so that an isolated irregularity may not be sufficient to render the proceedings as a whole unfair (Miroļubovs and Others v. Latvia, § 103).” (Ara Guide on Article 6 of the Convention – Right to a fair trial (civil limb) pg 39)”*.

24. Huwa ċar, li r-rikorrenti qegħdin jilmentaw mill-partijiet sostantivi tal-liġi li jirrigwarda l-awment fil-kera u rilokazzjoni ex lege. L-applikazzjoni ta’ dawn il-partijiet tal-liġi ma jinċidux fuq il-proċedura iżda fuq is-sustanza ta’ dak li tiddisponi l-liġi. Bl-applikazzjoni tagħhom ma jfissirx li r-rikorrenti mhux ser jingħataw aprijoristikament smiegħ xieraq minħabba li ser ikunu f’xi svantaġġ proċedurali.

25. Il-Qorti hija ukoll konsapevoli, li bis-Sentenza Kostituzzjonali per Imħallef Joseph Zammit Mckeon fl-ismijiet Perit Ian Cutajar et -vs- Avukat Ġenerali et mogħtija fis-16 ta' Diċembru 2019 ġie affermat mod ieħor. Pero', din il-Qorti kif presjeduta, mhux qed tagħmel tagħha r-raġunament f'dik il-Kawża. Għalhekk sa fejn jirrigwarda dan l-ilment il-Qorti ser tkun qiegħda tiċħdu (ara wkoll f'dan is-sens, is-Sentenza mogħtija minn din l-istess **Qorti fl-ismijiet Joseph Farrugia et vs l-Avukat tal-Istat et, datat 12 t'April 2022**).

<u>Art 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni</u>

26. F'dan ir-rigward, ir-raġunijiet imressqa mir-rikorrenti huma l-istess bħal dawk li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u l-emendi bl-Att X tal-2009 kif kienu viġenti qabel l-emendi ntrodotti bl-Att XXIV tal-2021.

27. Dan għaliex jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust stabbilit fl-imsemmi artikolu protokollari. Tali nterferenza ikkawżata b'dawn id-dispożizzjonijiet ma żżommx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Dan minħabba raġunijiet indikati mir-rikorrenti fl-istess premessi. Il-Qrati tagħna baqgħu isegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta' Strasburgu (ara espożizzjoni dettaljata tal-prinċipji ġurisprudenzjali

stabbiliti mill-Qorti Ewropea kif riflessa fil-ġurisprudenza kostanti tal-**Qrati Maltin fis-sentenza fl-ismijiet Margaret Caruana et vs L-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili ,Sede Kostituzzjonali, [per Imħallef Joseph Zammit McKeon], tat-18 ta' Marzu 2021;** ara wkoll fost oħrajn fl-ismijiet **Rita Falzon vs Dun Saverin sive Xavier Cutajar et, Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali, [per Imħallef Francesco Depasquale], tal-20 ta' Ottubru 2021**).

28. Bl-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, daħal fis-seħħ l-artikolu 4A fil-Kap. 69. Dan l-artikolu jipprovdi lir-Rikorrenti r-rimedju ordinarju li, mill-1 ta' Ġunju 2021, jadixxu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Dan sabiex jitolbu reviżjoni tal-Kera mibdija qabel l-1 Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena jew titterminaha jekk jirriżulta li l-kerreja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A. Għalhekk sa fejn jirrigwarda il-ksur taħt dan l-artikolu, din il-Qorti ser tkun qegħda issib ksur sal-1 ta' Ġunju 2021 għaliex wara din id-data għaliex ir-rikorrent kellhom disponibbli dan ir-rimedju. Dan ifisser, li sa fejn jirrigwarda il-perjodu ta' wara din id-data il-Qorti qed tiddeklina li teżerċita il-poteri tagħha skond l-artikolu 46(2) u 4(2) tal-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni rispettivament.

Konsiderazzjonijiet

29. L-intimat Avukat jirrispondi li r-rikorrenti għandhom iġibu l-provi tal-kirja. Il-prova tinsab fir-risposta tal-intimata inkwilina li tirrikonoxxi li hemm kirja. Dan jirrisulta ukoll minn għadd ta' riċevuti ta' kera, bl-aħħar waħda maħruġa fil-31 ta' Diċembru 2019 u b'uħud mir-rikorrenti! (a' fol 110 sa 113). Prova ċara aktar minn hekk ma jistax ikun hemm. Għalhekk din l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat ser tkun miċħuda.

30. L-intimat Avukat ukoll jeċepixxi li r-rikorrenti għadhom iġibu l-prova tat-titolu. Din hija eċċezzjoni li tingħata ritwalment mill-intimat Avukat. Kwantu għat-titolu li għandhom ir-rikorrenti fir-rigward għal fond, il-Qorti dejjem irriteniet li f'dawn il-proċeduri l-prova f'dan ir-rigward hija ħafna anqas rigoruża minn dik li teżiġi azzjoni petitorja. Għal din l-azzjoni kull ma hemm bżonn hu, li din il-Qorti teżamina partikularment id-dokumenti eżibiti, mingħajr il-ħtieġa li dak li jkun jirrisali għall-oriġini tas-sors tal-akkwist. Tali dokumenti ikunu suffiċjenti biex jikkonvinċu dwar it-titolu. Għalhekk din il-Qorti wara li eżaminat il-provi tasal għall-konklużjoni li r-rikorrenti għandhom titolu tajjeb ai fini tal-azzjoni odjerna u kwindi l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat qed tkun respinta.

31. Il-Qorti, fid-dawl tal-fatti li għandha quddiemha u tal-prinċipji legali involuti u kif spjegati aktar 'l fuq, sejra għalħekk tilqa' l-ewwel talba Attriċi u konsegwentement tgħaddi biex tikkunsidra t-talbiet rimedjali.

32. Bħala rimedju din il-Qorti hija vinkolata bil-Kostituzzjoni li tagħti ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xieraq sabiex twettaq u tiżgura l-jedd fundamentali ta' proprjetá tar-rikorrenti inkluż għalhekk li tillikwida u tikkundanna l-intimat Avukat iħallas ammont ta' kumpens jew danni kemm ta' natura pekunjarja u non-pekunjarja għal perjodu sħiħ tal-kirja sal-ħin tal-promulgazzjoni tal-Att XXIV tas-sena 2021. Din il-Qorti tara li t-talba għar-rimedji xierqa hija bbażata fuq l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni li jipprovdi dritt għar-rimedju effettiv quddiem Qorti Nazzjonali.

33. Il-Qorti sejra tipprovdi għal din it-talba, kif inhi ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXIV tas-sena 2021, permezz ta' kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021. Għal-likwidazzjoni ta' kumpens xieraq il-Qorti tqies li għandha tapplika l-istess konsiderazzjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEBD) fil-paragrafi 101-109 tas-**Sentenza Cauchi -vs- Malta deċiża mill-Qorti Ewropea deċiża fil-25 ta' Marzu 2021.** Dan iżda sal-1 ta' Ġunju 2021, jiġifieri sad-data li fiha sar applikabbli l-artikolu 4A tal-Kap. 69 introdott bl-Att imsemmi.

34. Fl-evalwazzjoni minnha tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikant bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, l-QEBD fil-kawża Cauchi v. Malta qieset, sa fejn kien xieraq, il-valuri lokatizzji fis-suq Malti tal-proprjetá matul il-perjodi rilevanti. Hija wkoll ikkunsidrat l-għanijiet leġittimi u l-"interess pubbliku" ta' dawn ir-

restrizzjonijiet li jiġġustifikaw kumpens anqas mill-kumpens sħiħ li altrimenti jkun dovut skont il-valur tas-suq ħieles. F'dan ir-rigward il-QEBD nnotat li l-miżuri kontestati f'kawżi ta' din ix-xorta ġew meqjusa li kellhom bħala għan leġittimu l-protezzjoni soċjali tal-kerrejja.

35. Il-QEBD madankollu sabet ukoll li l-ħtieġa u l-interess ġenerali għal din il-protezzjoni li setgħet kienet eżistenti f'Malta fis-snin li ġew fis-seħħ dawn il-liġijiet. F'dan l-isfond il-QEBD qieset li għall-finijiet tal-għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizji jitnaqqsu b'madwar 30% abbażi ta' dak l-għan leġittimu. Il-QEBD żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta' interess pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis.

36. Il-QEBD aċċettat ukoll li l-proprjetá, kieku ma kienetx hekk suġġetta għal din il-leġislazzjoni impunjata, mhux bilfors kienet sejra tinkera matul il-perjodu kollu. Dan speċjalment fid-dawl ta' kif sploda s-suq tal-propjeta' riċentement. Il-QEBD għaldaqstant qieset bħala aċċettabli li jitqies li t-telf attwali kien inqas minn dak iddikjarat, b'mill-inqas 20%.

37. Magħdud dan, il-QEBD qieset li l-kera li l-applikant ikun diġa rċieva għall-perjodu rilevanti għandu jitnaqqas mill-kalkolu rilevanti. F'dan ir-rigward, il-QEBD rriteniet li l-kera li għandha hekk titnaqqas hija dik applikabbli bl-istess liġi. Dan peress li l-applikant stess għażel minn jeddu li ma jżidx il-kera għal perjodu taż-żmien miftiehem.

38. Il-QEBD kkunsidrat li għandu jiġi mnaqqas ukoll l-ammont globali mogħti mill-Qorti nazzjonali, liema ammont jibqa' pagabbli lill-applikant jekk ma jkunx għadu ġie hekk mħallas lilu. Fl-aħħar nett, il-QEBD tenniet li, in virtù ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, ma dan l-ammont għandu jiżdied ħlas ta' 5% imgħax darba waħda biss. Dan sabiex jagħmel tajjeb għat-telf tal-valur tal-kumpens matul iż-żmien minħabba kundizzjonijiet ekonomiċi nazzjonali bħal livelli ta' inflazzjoni u rati ta' interess. Din il-Qorti pero' iżżid tgħid li dawn il-kriterji huma prinċipji ta' gwida għaliex mhux kull każ jippresenta l-istess fatti u ċirkostanzi u sta għall-Qorti li tqis liema hu l-aktar kumpens adegwat fl-interess tal-partijiet kollha u mhux ta' naħa waħda biss.

39. Għalhekk il-Qorti waslet għall-konklużjoni li fiċ-ċirkostanzi l-kumpens għandu jkun fl-ammont ta' ħamsa u erbgħin elf ewro (€45,000).

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi dan ir-rikors bil-mod segwenti:

Tiċħad l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat fil-waqt li qed **tilqa' it-tielet eċċezzjoni** tiegħu.

Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat.

Tilqa' il-ħames, sitta u tmien eċċezzjoni tal-intimata inkwilina.

Tilqa' l-ewwel talba rikorrenti u limitatament safejn din it-talba tirrigwarda il-ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Tilqa' t-tieni talba rikorrenti sa fejn jirrigwarda biss il-likwidazzjoni tal-kumpens li qiegħed ikun likwidat fis-somma ta' ħamsa u erbgħin elf ewro (€45,000) u tikkundanna lill-intimat Avukat iħallas lir-rikorrenti l-ammont hekk likwidat bl-imgħaxijiet legali minn din is-sentenza sal-pagament effettiv.

Spejjes ta' din il-proċedura kollha a' karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur