Fil-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Malta)
Sede Kostituzzjonali

-Onor. Imħallef Dr. Doreen Clarke LL.D

Rikors Numru 173/2022DC

Victoria Webb,
Miriam Mizzi,
Michael Mizzi,
Nadia magħrufa bħala Nadya Vella, u
Shaun Camenzuli

vs

L-Avukat tal-Istat,
Joseph Attard, u
Carmelina magħrufa bħala Lina Attard

Illum, 8 ta' April 2024

Il-Qorti,

Rat **ir-rikors ta' l-atturi** ppreżentat fid-29 ta' Marzu 2022 permezz ta' liema ppremettew is-segwenti:-

> *1. Illi r-rikorrenti huma propjetarji tal-fond numru sbatax (17), Flat numru għoxrin (20), St. Francis Street, Floriana liema propjetà iddevolviet fuq ir-rikorrenti permezz ta' wirt (Dok A);*
>
> *2. Dan il-fond ilu għal żmien twil miżmum b'kirja minn qabel is-sena 1995, fejn illum l-inkwilini konvenuti jħallsu l-ammont ta' mitejn u għaxar ewro (€210) fis-sena;*
>
> *3. Illi l-inkwilini intimati iżommu l-fond b'kirja protetta taħt il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta bl-operat tal-Att X tal-2009.*

Il-provedimenti fil-liġi li jipproteġu lil inkwilin jċaħħdu lis-sid rikorrenti milli jieħdu lura l-pussess tal-propjetà b'dana li huma sfurzati jibqgħu jaċċettaw rilokazzjoni wara l-oħra, b'mod perpetwu u għalhekk, ir-rikorrenti ma jkunux jistgħu jieħdu l-pussess lura tal-propjetà taghhom u qatt ma jkunu jistgħu jgawdu ħwejjiġhom b'mod ħieles u dan, bi vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali tagħhom;

4. Illi barra minn hekk, meta bl-Att X tal-2009, l-Istat Malti għolla l-kirjiet ikkontrollati, dan sar b'diskriminazzjoni kontra r-rikorrenti billi l-Istat naqas jadopera mekkaniżmu li permezz tiegħu, il-kera tiġi stabbilita skond iċ-ċirkostanzi tal-propjetà u tas-sid. Il-kera hija baxxa ferm u l-bogħod minn dak li r-rikorrenti setgħu jiksbu matul is-snin u li jistgħu jiksbu li kieku l-liġi ma tipprevjenix dan;

5. Illi għalhekk, id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-emendi tal-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti, li jipproteġu lil inkwilini, joħolqu żbilanċ u nuqqas ta' proporzjonalita bejn id-drittijiet tar-rikorrenti u d-drittijiet tal-intimati stante illi l-valur lokatizju tal-fond huwa ogħla minn dak stabbilit fil-liġi. Għalhekk tali żbilanċ jilledi l-jeddijiet tar-rikorrenti taħt Artikolu 1 tal-Protokol nru, 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, taht Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni kif ukoll taht l-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

6. Illi r-rikorrenti qegħdin isofru minn piż eċċessiv u inġust minħabba l-livell baxx ta'kera, l-istat ta inċertezza, in-nuqqas ta' salvagwardja proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għajxien f'Malta u l-żbilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, fejn l-Istat naqas li żżomm bilanċ ġust mad-drittijiet tas-sidien;

7. Illi d-dispożizzjonijiet ta' kontroll fuq il-kiri jinterferixxu b'mod inġustifikat ai termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-drittijiet tal-bniedem u għalhekk jilledu l-jeddijiet tal-mittenti kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Protokol Nru.1 tal-Konvenzjoni Ewropea kif ukoll l-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni;

8. Illi b'sentenza deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Generali et, deċiża fit-8 ta' Mejju 2019, din l-Onorabbli Qorti ddeċidiet li Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att

X tal-2009 jilledu d-drittijiet Kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu l-kera ġusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Ġenerali ġie kkundannat jħallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjeż kollha tal-kawża, u l-istess ġie deċiż fil-kawza intavolta quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et deċiża fl-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Marzu 2020.

9. Illi in vista tal-każistika surreferita u diversi sentenzi oħra anke dawk tal-Qrati Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem w in vista tal-fatt illi ċertament li ma hemm ebda dubju li r-rikorrenti sofra leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu ta' propjeta kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess għandha tagħmel din l-Onorabbli Qorti u għandha tillikwida kumpens pekunarju u non-pekunarju sodisfaċenti għall-ksur lamentat;

U wara li hekk ippremettew talbu:-

1. Tiddikjara illi għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija u għal dawk li se jirriżultaw fil-provi, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Artikolu 1531C ta' Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti jivjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 u Artikolu 14 tal-Protokol nru.1 tal-Konvenzjoni Ewropea kif ukoll fl-artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta'Malta, stante li qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni;

2. Tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Artikolu 1531C ta' Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti jivjolaw talli ma kkreatx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjetà' in kwistjoni ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

3. Tillikwida kull kumpens, inkluż danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-

vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha u għad-danni subiti riżultanti f'telf ta' dħul ta' kirja aktar għolja;

4. Tordna lill-intimati jew minn minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni hekk likwidati;

5. Tagħti kull ordni u rimedju xieraq u opportun ieħor sabiex tiġi spurgata l-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali hawn lamentanta.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa inġunti in subizzjoni.

Rat **ir-risposta tal-konvenuti Joseph Attard u Carmelina Attard** ippreżentata fid-29 ta' April, 2022 permezz ta' liema eċċepixxew 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-esponenti dejjem mxew skont id-diżposizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura huwa l-inkwilini idonei ai termini tal-liġi, saħansitra rikonoxxuti wkoll mir-rikorrenti, qatt ma kisru il-kundizzjonijiet tal-kiri jew il-liġi, u dejjem ħallsu il-kera fil-ħin. Għaldaqstant, l-intimati ma għandhomx isofru l-ebda konsegwenzi ta' dan u lanqas m'għandhom jiġu kkundannati responsabbli għad-danni. Konsegwentament, l-intimati lanqas ma għandhom jinżammu responsabbli sabiex iħallsu xi kumpens bħala danni jew saħansitra li jiżgumbrawhom mill-fond de quo u konsegwentament jitilfu l-unika saqaf fuq rashom;

3. Illi għandu wkoll jingħad, illi l-esponenti għamlu 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-esponenti jgawdu mill-protezzjoni tal-liġi u kif inhu ben saput, ma għamlu l-ebda liġijiet u per konsegwenza ma għandhomx jinstabu hatja ta xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif minnhom allegat, u ta' xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif minnhom allegat, u lanqas konsegwentament ma għandhom ibatu ebda konsegwenzi, jew jiġi

ddikjarati responsabbli għal xi danni, wisq anqas jiġi kkundannati jħallsu kumpens;

5. Illi l-esponenti qegħdin jgawdu d-drittijiet tagħhom fuq il-proprjeta' de quo b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skont il-liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita' taħt il-liġijiet tal-kera u għalhekk mhux qed jippreġudikaw d-drittijiet tar-rikorrenti;

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

7. Illi bla ħsara għall-premess jingħad li l-ilment tar-rikorrenti ma jistax jiġi kopert mill- Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u dan għaliex Kapitoli 16 u 69 tal-liġijiet jinsabu mħarsa permezz tal-arikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni li jipprovdi li l-"Ebda ħaġa fl-Arikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha ta' Malta bħala liġijiet li daħlu fis-seħħ 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 temmenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufuh qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f' dan is-sub artikolu)...'';

8. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrilevaw 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 jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponenti jaraw li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

9. 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;

10. 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";

11. 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;

12. Illi jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu preġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera a 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-okkupanti;

13. 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 4A, il-liġi qed tagħti rimedju effettiv għall-infrazzjonijiet futuri li jistgħu jġarrbu l-atturi. Għaldaqstant

permezz ta' dawn id-dispożizzjonijiet ġodda, l-intimati Attard jistgħu jibqgħu jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

14. 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;

15. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ li din l-Onorabbli Qorti tilqa' t-talbiet tal-attriċi għall-kumpens u likwidazzjoni tad-danni, għandu jkun l-lstat li jerfa' r-responsabbiltà tal-prezz finanzjarju ta' liġi li daħħal l-lstat stess u mhux l-intimati. Jekk it-talbiet attriċi jintlaqgħu, l-intimati esponenti ser iġarrbu piż finanzjarju enormi (hardship) liema piż ma għandhomx jerfgħuh huma iżda tali piż għandu jiġi merfugħ mill-Istat b'miżuri soċjali adekwati;

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

Rat **ir-risposta tal-konvenut l-Avukat tal-Istat** ippreżentata fl-4 ta' Mejju, 2022 permezz ta' liema eċċepixxa s-segwenti:-

1. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta` in kwistjoni. Di piu, ir-rikorrent iridu iġib prova wkoll li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);

2. Illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru sid tal-proprjeta` u ma jistax jinstab ksur wara d-dħul tal-Att XXIV tal-2021.

3. Illi magħdud ma' dan, ir-rikorrent lanqas ma jista' jitlob lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu mingħajr ma jittieħed in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalita' tiegħu skont il-liġi in vigore llum il-ġurnata, u li għalhekk dak li minnu qed

jilmenta r-rikorrent irid jiġi eżaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru permezz tal-Att XXIV tal-2021.

4. Illi f'dan il-kuntest, għandu jingħad illi qabel wieħed jistitwixi proċeduri bħal dawk odjerni, wieħed għandu qabel xejn jeżawrixxi kwalunkwe rimedju ordinarju, liema rimedju effettiv llum il-ġurnata jeżisti ai termini tal-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021;

5. Illi l-kuntratt tal-kera sar mill-antekawża tar-rikorrent wara li daħal fis-seħħ il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'hekk l-antekawża tar-rikorrent daħal għal ftehim lokatizju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien. Għalhekk ir-rikorrent huwa marbut b'dak l-istess ftiehem – pacta sunt servanda;

6. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-mertu l-esponent jopponi t-talbiet kif avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva li ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrent u għandaqstant it-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda;

7. Illi dejjem bla ħsara għal dak fuq imsemmi, għal fejn fir-rikors tiegħu ir-rikorrent isemm l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan mhuwiex applikabbli għaliex il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta bħala liġi eżistenti qabel l-1962 jinsab protett u mħares bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, "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 magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tisostitwixxi 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 f'kull każ, l-invokazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa għal kollox improponibbli, għaliex dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid obbligatorju tal-proprjeta`. Tassew sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid imġiegħel jew obbligatorju persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta` bħal meta jkun hemm ordni ta' espproprijazzjoni ta' xiri dirett. Pero` dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta'

Malta r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentmenet għandu jiġi mwarrab;

9. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja 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 Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjeta' ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtiega f'soċjeta' demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur mhux il-każ;

10. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap. 16 f`dak li jirrigwarda ammont fil-kera, il-pożizzjoni tar-rikorrent tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrent ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt;

11. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjeta` imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proprozjonalita` fid-dawl tar-realta` ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

12. Illi huwa magħruf li l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' Amato Gauci vs Malta rrikonixxiet 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 fl-ismijiet Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi: "huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom mariġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li

jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles";

13. *Illi proprju fir-rigward tal-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 bejn il-partijiet kollha interessati. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi tal-Att X tal-2009 dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni mal-partijiet kollha konċernati;*

14. *Illi magħdud ma' dan, u ta' importanza kbira, jiġi eċċepit li permezz tal-emendi riċenti tal-2021 (bl-Att XXIV tal-2021) ġie introdott l-artikolu 4A fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Issa r-rikorrent ma jistgħax jilmenta aktar dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax tgħola b'mod proporzjonat, liema emendi ċertament jipprovdu għal rimedju xieraq u effettiv. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, ir-rikorrent jista' jitlob lill-Bord li jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fuq is-suq miftuħ tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Tali żieda żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej, u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku – bħal ma wara kollox huwa fil-każ odjern. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sid bħar-rikorrent jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma ħaqqux protezzjoni mill-Istat;*

15. *Illi konsegwentement, u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimat qiegħed jokkupa l-fond in mertu bis-saħħa tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'għandha fl-ebda każ tgħaddi sabiex issib ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, għaliex ir-rikorrent illum għandu speranza li jikseb kemm pussess effettiv u kif ukoll redditu reali. Għall-istess raġunijiet, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tgħaddi sabiex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas ma għandu jiġi dikjarat li l-intimat ma jistax jistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif proprju qiegħed jitlob ir-rikorrent fil-ħames talba tiegħu;*

16. *Illi r-rikorrenti jilmentaw ukoll li ġie leż ukoll id-dritt tagħhom għall-protezzjoni mid-diskriminazzjoni ai termini tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tat-Tnax-il Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.*

17. *Illi b'riferenza għall-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, dan l-Artikolu ċertament ma japplikax għall-każ odjern. Fit-tifsira mogħtija għall-kelma "diskriminatorju", l-Artikolu 45 jirreferi għall-għoti ta' trattament differenti lil persuni attribwibbli għal kollox jew prinċipalment minħabba: ir-razza, post ta' oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identità tal-ġeneru. Ladarba r-rikorrenti u t-trattament li qed jgħidu hu diskriminatorju b'ebda mod u manjiera ma jista' jingħad li hu marbut ma' wieħed minn dawn il-fatturi, qatt ma jista' jinstab ksur tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni.*

18. *Illi rigward l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-esponent jirrileva li ma hemm l-ebda ksur ta' dan l-artikolu u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfont tar-rikorrent. Dan l-artikolu jissottolinea li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħal ma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta` twelid jew status ieħor. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni;*

19. *Illi sabiex ir-rikorrent jista' jallega li ġie leż id-dritt fundamentali tiegħu ai termini tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, huwa jrid jipprova ukoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' like with like, u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;*

20. *Illi fl-aħħar nett, fir-rigward tat-tieni, tielet u raba' talba tar-rikors tar-rikorrenti, jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrenti ma jistgħux jitolbu kumpens u danni ai termini tal-artikolu 41 tat-Tratta tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Dan għaliex tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu lanqas ma jifforma parti mill-liġi Maltija;*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-verbal tas-seduta tat-23 ta' Mejju 2022[1] li fih l-atturi ddikjaraw li l-ilment tagħhom jirrigwarda l-kirja kif kienet qabel l-emendi tal-2021.

Rat li fl-istess verbal l-atturi ddikjaraw li l-kera ta' mitejn u għaxar euro (€210) tolqot il-postijiet numru 17 u 20 St Francis Street Furjana.

Rat li fl-istess verbal fuq talba ta'l-atturi nħatar espert ġudizzjarju biex jistma l-valur tal-fondi mikrija bin-numru 17 u 20 St Francis Street il-Furjana mill-1987 sal-2021.

Rat id-digriet tal-Unur Tiegħu l-Prim Imħallef datat 13 ta' Jannar 2023[2] li permezz tiegħu assenja din il-kawża biex tinstema' u tkun deċiża minn din il-Qorti kif preseduta.

Semgħet il-provi tal-partijiet.

Rat l-atti proċesswali inkluż in-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

IL-PROVI

Ikkunsidrat

Illi in sostenn ta' l-allegazzjoni tagħhom li huma sidien tal-fond numru sbatax (17), flat numru għoxrin (20), St Francis Street Floriana[3] ġew esebiti korrezzjoni ta' dikjarazzjoni *causa mortis* (Victor Mizzi)[4] u dikjarazzjoni *causa mortis* addizzjonali korrettorja (Angiolina Mizzi)[5]. Minnhom jirriżulta li l-atturi wirtu nofs indiviż ta' dan il-fond mingħand Victor Mizzi li miet intestat fit-30 ta' Diċembru 1996. Ulied Victor huma l-atturi Miriam, Michael, Victoria u Monica (mejta). Sehem Monica, li mietet intestata fl-1 ta' Settembru 2002, mar fuq uliedha l-atturi l-oħra Nadya Vella u Shaun Camenzuli. Jirriżulta wkoll li fil-15 ta' Settembru 2005 mietet Angiolina, armla ta' Victor Mizzi, u mietet intestata. Għalhekk wirtuha t-tliet uliedha ħajjin, l-atturi Miriam, Michael u

---

[1] Fol 33.
[2] Fol 139.
[3] A fol 7 dan il-fond hu deskritt bħala "kamra numru sbatax kif ukoll kamra numru għoxrin, fin-numru sitta u ħamsin Triq San Franġisk il-Furjana". Fl-2008 il-valur ta' dan il-fond hu dikjarat bħala €2,329 u l-kera kienet €210 (Lm90).
[4] Fol 5.
[5] Fol 10.

Victoria, kif ukoll ulied bintha l-mejta Monica, li huma l-atturi Nadya u Shaun[6]. L-assi t'Angiolina kienu jinkludu n-nofs indiviż tal-fond in kwistjoni.[7]

Illi fl-affidavit tagħha **l-attriċi Victoria Webb**[8] ikkonfermat li l-ġenituri tagħha kienu sidien tal-fond numru sbatax (17), flat numru għoxrin (20) St Francis Street Furjana u li dan il-fond ilu mikri lil Joseph u Carmelina Attard sa minn qabel l-1995. Ikkonfermat li meta miet missierhom fit-30 ta' Diċembru 1996, iddevolva fuq l-atturi nofs indiviż ta' dan il-fond, waqt li n-nofs indiviż l-ieħor għadda għandhom meta mietet ommhom fil-15 ta' Settembru 2005. Qalet li l-post dejjem tafu mikri u l-kera kważi dejjem kien l-istess u dejjem baxx immens. Qalet li qatt ma setgħu jieħdu l-post lura u qatt ma setgħu jgħollu l-kera biex tkun tixbah lil tas-suq. Qalet li l-kera li jirċievu l-atturi kollha bejniethom hi ta' mitejn u għaxar euro (€210) fis-sena.

Illi fl-affidavit tiegħu **l-attur Michael Mizzi**[9] qal li l-ġenituri tiegħu kienu sidien tal-kamra numru sbatax (17) u tal-flat numru għoxrin (20) St Francis Street Floriana[10]. Ikkonferma li dan il-fond hu mikri lill-konvenuti Attard u ilu hekk mikri minn qabel l-1995. Ikkonferma li l-atturi wirtu nofs indiviż mingħand missierhom fl-1996 u nofs indiviż mingħand ommhom fl-2005 u li l-kera dejjem kienet waħda baxxa u li skont il-liġi qatt ma setgħu jieħdu lura l-fond f'idejhom.

Illi fl-affidavit tagħha, **l-attriċi Miriam Mizzi**[11] ikkonfermat dak li qalu ħutha fl-affidavits tagħhom.

Illi ġew esebiti diversi kopji tal-irċevuti tal-kera. In atti hemm kopja tal-irċevuti tal-kera li juru l-ħlasijiet li saru minn Joseph Attard lil Victor Mizzi u li jibdew mill-1 ta' Novembru 1979 sal-31 ta' Lulju 1995[12]. Il-pagamenti kienu jsiru kull tliet xhur bil-quddiem u fihom, il-fond għandu l-indirizz numru 56 St Francis Street, Floriana. Il-ħlas kien seba' liri u nofs (Lm7.50 ekwivakenti għal €17.47) kull tliet xhur. Hemm esebiti kopji ta' irċevuti għas-snin bejn l-1997 u l-2022[13] fejn il-ħlas sar minn Joseph Attard lill-atturi. Il-ħlas kien ta' Lm90 (ekwivalenti għal €210) fis-sena.

---

[6] Missier Shaun, Benjamin Camenzuli irrappreżentah fuq l-att peress li Shaun kien għadu minuri.
[7] A fol 12 il-fond in kwistjoni hu deskritt bħala "kamra numru sbatax (17) kif ukoll il-kamra numru għoxrin (20) fin-numru sitta u ħamsin (56) Triq San Franġisk il-Furjana".
[8] Fol 16.
[9] A fol 40.
[10] Mhux ċar mill-affidavits jekk dan hux appartament b'żewġ bibien jew żewġ partijiet. Hu stabbilit peroli l-kera ta' mitejn u għaxar euro (€210) tkopri ż-żewġ indirizzi.
[11] Fol 41.
[12] A fol 94 sa fol 114.
[13] Fol 118 sa fol 132; għas-snin 2019 sa 2021 hemm kopji oħra a fol 18 u 19.

Illi ġew esebiti ukoll ċertifikat li juri li dan il-fond mhux dekontrollat[14], prospett tal-ħlasijiet kollha tal-kera bejn l-1979 u l-2008[15] u lista tan-numri tal-karta tal-identita' tal-atturi[16].

Illi fl-affidavit tiegħu **l-konvenut Joseph Attard**[17] qal li hu u martu krew dan il-fond fl-1964 fil-bidu taż-żwieġ tagħhom u dejjem kien ir-residenza unika tagħhom fejn rabbew il-familja tagħhom. Qal li dejjem ħadu ħsieb id-dar u mantnewha kif l-aħjar setgħu u għadhom jieħdu ħsiebha sallum. Qal li għamlu kamra tal-banju ġdida u bidlu l-aperturi kollha għal tal-aluminium. Qal li bena kamra ġdida a spejjeż tiegħu u attrezzaha. Qal li s-sidien għadhom jaċċettaw il-kera sallum. Qal li f'każ li jintalab joħroġ mill-post, m'għandux il-kapital biex jixtri proprjeta' ġdida.

Illi meta xehed in kontroeżami, l-konvenut Joseph Attard[18] ikkonferma li hu żżewweġ fis-sittinijiet u mar joqgħod fl-indirizz sbatax, flat twenty, St Francis Street Floriana, fejn għadu joqgħod sallum. Qal li l-kera kienet mitejn u għaxar euro (€210) fis-sena u wara li nqatgħet il-kawża quddiem il-Bord biex togħla l-kera, din ġiet ħamest elef u mija (€5,100) fis-sena.[19] Qal li s-sidien ma baqgħux jaċċettaw il-kera meta bdew il-kawża quddiem il-Bord.

Illi fl-affidavit tagħha, **il-konvenuta Carmelina Attard**[20] ikkonfermat dak kollu li qal żewġha Joseph Attard fl-affidavit tiegħu.

Illi fir-rapport tiegħu[21] **l-espert ġudizzjarju** qal li l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'appartament internament immarkat numru għoxrin (20) fir-raba' sular ta' binja li tinsab f'numru sbatax (17) St Francis Street, Floriana, flimkien ma' kamra taħt it-terrazin tiegħu li tinsab fit-tielet sular u kamra żgħira oħra fir-raba' sular maġenb terrazzin komun li jwassal għall-bejt. Qal li b'mod ġenerali l-fond għandu s-servizzi jiffunzjonaw u hu fi stat tajjeb, għalkemm jidher għajjien. Il-kejl tal-proprjeta' kollha hu ta' madwar mija u erbatax-il metru kwadru (114), li minnhom tmienja u disgħin (98) metru kwadru huma interni. Il-fond jintuża għal skop residenzjali. Qal li biex wasal għall-valur lokatizju, uża l-metodu komparattiv u qabbel dan il-fond m'oħrajn simili fl-inħawi. Qal li fondi simili kienu reklamati b'medja ta' €3,070 kull metru kwadru intern u meta jitnaqqsu ċerti persentaġġi biex jagħmlu l-figura iktar reali, l-espert wasal għar-rata ta' €2,364 għal kull metru kwadru tal-

[14] Fol 115.
[15] Fol 133 sa fol 134.
[16] Fol 151.
[17] Fol 137.
[18] Fol 161.1.
[19] Mhux ċar jekk dan l-ammont jinkludix ir-rifużjoni li jagħti l-gvern jew jekk hux il-kera mħallsa mix-xhud wara li rċieva r-rifużjoni.
[20] Fol 138.
[21] Fol 43 sa fol 90.

appartament innifsu, waqt li persentaġġi inqas minn din ir-rata kienu applikati għat-terrazin, gallariji u l-kmamar imsemmija. Qal li b'hekk wasal għall-valur tal-fond għas-sena 2022 ta' mitejn u tletin elf euro (€230,000). Qal li uża r-rata ta' 3.5% tal-valur biex wasal għall-valur lokatizju ta' tmint elef u ħamsin euro (€8,050) għall-istess sena, skont il-Property Price Index publikat mill-Bank Ċentrali. Qal li fl-1987 il-fond kellu valur lokatizju ta' seba' mija tnejn u erbgħin euro (€742) u fl-2005 kellu valur lokatizju ta' erbat elef erba' mija u sbatax-il euro (€4,417).

KUNSIDERAZZJONIJIET

Ikkunsidrat

Illi permezz tal-proċeduri odjerni s-sidien jilmentaw li ma jistgħux jieħdu l-proprjeta' tagħhom lura. Igħidu li l-Att X tal-2009 xorta ma jistabilixxix il-kera ġusta skont iċ-ċirkostanzi tal-fond u tas-sid, u li l-kera baqgħet baxxa tul is-snin. Igħidu li nħoloq żbilanċ bil-Kap 69 u l-Att X tal-2009 favur l-inkwilin, u hekk qed jinkisrulhom id-drittijiet tagħhom kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni, l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u l-artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni. Huma qed jitolbu ukoll ir-rimedji opportuni inkluż likwidazzjoni u kundanna għall-ħlas ta' kumpens adegwat.

Illi l-atturi llimitaw it-talba tagħhom għal kumpens dwar dan l-allegat ksur fil-perjodu bejn is-snin 1987 u 2021. Is-sena 1987 hija meta daħal fis-seħħ Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta u allura setgħet issir il-proċedura fil-Qrati Maltin li tiddeċiedi dwar ksur ta' drittijiet tal-bniedem kif protetti bil-Konvenzjoni. Is-sena 2021 hija s-sena meta daħlu fis-seħħ l-emendi fil-liġi tal-kera li jagħmluha possibbli li l-kera togħla u li eventwalment is-sid jista' jieħu l-post lura.

Rimedju ordinarju

Ikkunsidrat

Illi permezz tar-raba' eċċezzjoni tiegħu l-konvenut l-Avukat tal-Istat jgħid li l-atturi kellhom rimedju ordinarju li ma utilizzawhx qabel bdew dawn il-proċeduri. Aktarx li din l-eċċezzjoni tirreferi għal dak li jipprovdi l-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni.

Illi minn qari taż-żewġ subartikoli tal-artikolu 46 jirriżulta li l-Kostituzzjoni tirriżerva li r-rimedju kostituzzjonali jingħata mingħajr ħsara għar-rimedju skont xi liġi oħra dwar l-istess ħaġa. Dan ifisser li jistgħu jintalbu żewġ rimedji, wieħed ta' natura ordinarja u ieħor ta' natura straordinarja ta' dritt

fundamentali, fuq l-istess ħaġa. Pero' mbagħad is-subartikolu (2) jipprovdi li l-Qorti tista' fid-diskrezzjoni tagħha tastjeni milli tagħti r-rimedju straordinarju jekk issib li kien hemm rimedji oħra ordinarji li l-persuna setgħet talbet għall-istess ilment Jiġifieri l-Qorti tista' tuża din id-diskrezzjoni jekk ikun hemm rimedju għall-istess ilment.

Illi fis-sentenza ***Josephine Borg et vs Avukat tal-Istat***[22] il-Qorti, wara li għamlet referenza għal dak li jipprovdi l-artikolu 4(2) tal-Kap 319, li hu identiku għall-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni, kompliet tgħid hekk:

> *Ingħad hekk fil-każ* ***John Grech et vs Onor. Prim Ministru et*** *deċiża fid-29 t'April 2013 u konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 –*
>
> > *"Illi din il-kwistjoni ġiet dibattuta diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet* ***"Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine****" (deċiża fis-7 ta' Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi: "Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim' Awla u kemm ta' din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali:*
> >
> > *a. Meta hu ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura Kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli;*
> > *b. Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawlhiex raġunijiet serji gravi ta' llegalita' jew ta' ġustizzja jew żball manifest ma tiddisturbax l-eżerċizzju ta' diskrezzjonalita' tal-ewwel Qorti kkonferita mill-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni;*
> > *c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;*
> > *d. Meta r-rikorrenti ma jkunx għamel użu minn rimedju li seta' kellu dan ma jfissirx li l-Qorti għandha tikkonsidra li ma għandhiex teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero' jirrimedja ħlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrenti;*

[22] Deċiża mill-Prim Awla (Sede Kostituzjonali) fil-15 ta' Diċembru 2023, Rik 244/2020, mhux appellata.

> *e. Meta r-rikorrenti ma jkunx eżawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero' dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta' ħaddieħor allura ma jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;*
> *f. Meta l-ewwel Qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u tieqaf mit-trattazzjoni mingħajr ma teżamina l-materja neċessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata, il-Qorti tat-tieni grad għandha twarrab dik id-diskrezzjoni."*

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

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

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

> *"L-eżistenza ta' rimedju ieħor trid titqies fil-kuntest tal-allegat ksur tad-dritt fundamentali. Għandu jkun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza dan il-ksur. Fl-istess waqt ma hemmx għalfejn li biex jitqies effettiv ikun jirriżulta li r-rimedju sejjer jagħti lir-rikorrenti suċċess garanti. Huwa biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi. Meta jidher li jeżistu mezzi ordinarji disponibbli biex jikseb rimedju għall-ilment tiegħu r-rikorrent għandu jirrikorri għal dawk il-mezzi, qabel ma jirrikorri għar-rimedju Kostituzzjonali u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-mezzi jew wara li jidher li dawk il-mezzi ma jkunux effettivament disponibbli li għandu jintuża r-rimedju Kostituzzjonali."*

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

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

Ukoll il-każ ***Sonia Zammit et vs Ministru tal-Politika Soċjali et*** *deċiż fis-27 ta' Frar 200611 b'riferenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:*

> *"Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta ma humhiex disponibbli.*
>
> *Hu veru li kull persuna tista' tirrikorri lill-Prim Awla għal rimedju ta' indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinċiż ta' dak l-Artikolu 46 irid jiġi moqri mal-proviso tat-tieni subinċiż tiegħu li jipprovdi li l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond dak l-artikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat 'huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi liġi oħra.*
>
> *Sakemm tibqa' l-possibilita' li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista' tiġi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi, ikun ġeneralment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha.*
>
> *Il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżerċitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja.*
>
> *Isegwi għalhekk li l-Qorti jeħtiġilha tindaga jekk, fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern ir-rikorrenti kellhomx a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti*

> *mressqa minnhom. Madankollu jispetta dejjem lill-Qorti d-diskrezzjoni li - fil-parametri tad-dispożizzjonijiet ċitati mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni - tagħżel HI jekk teżerċitax is-setgħat kostituzzjonali tagħha jew le, u dan indipendentement mill-fatt li min iressaq l-ilment ikollu jew kellu mezzi oħra ta' rimedju ordinarju disponibbli. Kif ingħad fil-każ* ***George Debono et vs Kustodju tal-Proprjeta' tal-Għadu et*** *deċiż fil-25 ta' Mejju 2016: "....d-dispożizzjonijiet tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 4(1) tal-Konvenzjoni jitkellmu dwar diskrezzjoni, jiġifieri dwar għażla li titħalla f'idejn il-Qorti u mhux dwar impożizzjoni ta' twarrib milli twettaq xogħolha;"* [23]

Illi fid-dawl ta' dan it-tagħlim, il-Qorti se tara jekk fil-każ odjern fil-fatt hemmx rimedju ordinarju għal-lanjanzi tal-atturi. It-talbiet tal-atturi huma li bl-operat tal-liġi (il-Kap 69) kif kienet qabel l-emendi tal-2021:

- ingħata dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat,
- irrendewha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta' tiegħu u
- ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini stante illi l-kera pagabbli kienet baxxa

Illi huwa minnu li l-liġijiet li jirregolaw il-kirjiet tul dawn is-snin kienu jipprovdu li s-sid hu obbligat li jħalli lill-istess inkwilin joqgħod f'dak il-fond. Kienu jipprovdu wkoll li l-kera ma jistax jogħla skont is-suq ħlief kif kienet tipprovdi l-liġi, u ż-żieda fil-kera li setgħet tintalab kienet ftit. Kien biss fl-2021 li l-emendi fil-liġi ppermettew li l-kera jista' jogħla u jqarreb lejn il-kera fis-suq u fetħu wkoll il-bibien biex is-sid jista' f'ċertu każi, jieħu l-fond lura.

Illi kontra dawn il-lanjanzi kostituzzjonali tar-rikorrent m'hemmx rimedju ieħor għajr għal dak li qed ifittxu bil-proċeduri odjerni. Iddur fejn iddur, sal-2021 dak li seta' jseħħ f'kirja ta' fond mikri kien imniżżel fil-liġi. U l-allegazzjoni ta' ksur ta' dritt fundamentali bl-applikazzjoni ta' din l-istess liġi jista' jkun indirizzat biss b'azzjoni ta' natura straordinarja quddiem din il-Qorti. Dan igħodd kemm għall-fatt li s-sid kien kostrett jagħraf l-istess inkwilin bħala l-kerrej tal-fond tiegħu kif ukoll għall-kera, li setgħet togħla biss bi ftit u skont il-liġi. Fil-fatt l-atturi utilizzaw dan id-dritt u għollew il-kera kif kellhom il-permess jagħmlu, pero' dan baqa' baxx wisq. Għalhekk l-ebda liġi ma tagħti

[23] F'din is-sentenza l-Qorti rreferiet ukoll għal **Dr Mario Vella vs Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deċiża 7 ta' Marzu 1994, **Lawrence Cuschieri vs Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deċiża 6 t'April 1995, **Stephen Falzon vs Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Ċivili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deċiża 14 ta' Frar 2002, **Domenico Savio Spiteri vs Chairman Planning Authority et**– Qorti Kostituzzjonali deċiża 31 ta' Mejju 2000.

rimedju ieħor lis-sid għal dawn il-lanjanzi ta' ksur ta' dritt ta' tgawdija tal-proprjeta'.

Illi għalhekk il-Qorti qed tiċħad din l-eċċezzjoni.

Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol

Ikkunsidrat

Illi kif intqal l-atturi qed jallegaw prinċipalment ksur tad-dritt tal-proprjeta' tagħhom kif protett bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. B'mod speċiku l-atturi jgħidu li l-Kap 69 ġegħelhom jirrikonoxxu lill-konvenuti bħala inkwilini, sena wara sena, mingħajr il-possibilita li l-kera togħla biex tiġi daqs dik fuq is-suq ħieles u mingħajr il-possibilita li jieħdu l-post lura.

Illi l-artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni jipprovdi li:

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

Illi mhux kontestat mill-partijiet li dan mhux każ ta' privazzjoni ta' proprjeta' kif imsemmi fl-ewwel paragrafu tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. Dak li jrid jiġi determinat huwa jekk kienx hemm kontroll tal-użu mill-istat u f'każ affermattiv jekk kienx raġonevoli u jilħaqx il-mira tal-interess ġenerali jew imurx lil hinn minnha.

Illi huma tlieta l-elementi li jridu jittieħdu in konsiderazzjoni biex jiġi determinat jekk kienx hemm ksur tad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta' u jekk il-kontroll da parti tal-Istat fuq l-użu tal-proprjeta' skont it-tieni paragrafu tal-artikolu 1 kienx eċċessiv[24]. Dawn huma il-legalita' tal-azzjoni, l-interess pubbliku fl-azzjoni u l-proporzjonalita'.

---

[24]**Hutten-Czapska v Poland** Application no. 35014/97, deċiż mill-QEDB fid-19 ta' Ġunju 2006.

Illi ma jidhirx li l-atturi qed jattakkaw il-legalita' tal-azzjoni, peress li l-aġir tal-istat hu ben regolat b'liġi. Lanqas ma jidher li qed jattakkaw l-interess pubbliku, peress li f'kull żmien hemm lok li l-istat jagħti protezzjoni biex jassigura li kulħadd ikollu post fejn jgħix. Dan l-interess pubbliku għadu jissussisti sallum fil-Kap 69 u bl-emendi kollha li saru fih. L-atturi iżda jidher li qed jattakkaw il-mod kif tħaddem dan l-interess pubbliku u ċioe' n-nuqqas ta' proporzjonalita' bejn id-dritt ta' proprjeta' tas-sidien u l-protezzjoni tal-kerrej. F'dan ir-rigward l-atturi jgħidu li din il-proporzjonalita' ntilfet għal kollox fil-liġi kif kienet, peress li l-interessi tas-sid twarrbu għal kollox u l-miżien miel għal kollox favur il--kerrej. Il-konsegwenza ta' dan kienet li l-kera pagabbli kienet baxxa wisq biex tagħmel sens ekonomiku għas-sidien.

Illi għandu jingħad li l-Kap 69 sa minn meta ġie promulgat kien maħsub biex jipproteġi lill-inkwilini fi żmien meta l-qagħda ekonomika ta' ħafna kienet tirrikjedi li jkun hemm kontroll fuq l-ammont tal-kera pagabbli. Kien meħtieġ ukoll li l-kera tiġġedded awtomatikament favur l-istess inkwilini u dawk li jirtuhom. L-għan soċjali tal-liġi kien qawwi u kien jiġġustifika l-intervent tal-Istat fuq it-tgawdija tal-proprjeta' mis-sid. Fil-fatt il-proviso tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol jagħraf din il-prerogattiva tal-Istat li jieħu dawk il-miżuri li jkun hemm bżonn meta jkun meħtieġ li jipproteġi xi faxxa jew oħra tas-soċjeta'.

Illi pero' maż-żmien il-bżonnijiet soċjali li qabel iġġustifikaw l-intervent tal-Istat naqsu peress li l-pajjiż sar aktar affluwenti. Għalkemm ħadd ma jista' jiċħad li għad hawn persuni li għandhom bżonn għajnuna, din tista' u qegħda tingħata b'modi differenti. Minkejja dawn l-iżviluppi l-liġi ma mxietx maż-żmien, b'mod li s-sid dan l-aħħar snin baqa' jerfa' l-istess piż għax l-ammont ta' kera baqa' baxx meta mqabbel mal-prezz tal-proprjeta' u l-valur lokatizju fis-suq ħieles. Is-sid baqa' marbut ukoll li jirrikonoxxi l-istess inkwilin jew is-suċċessuri tiegħu u ma kienx liberu li jieħu l-proprjeta' lura. Hu bir-raġun li s-sidien jilmentaw u jgħidu li l-għajnuna li hi soċjalment meħtieġa llum lill-inkwilini, qed jagħtuha huma, ċittadini privati oħra, minflok il-Gvern. Kien biss fl-2009 u iktar tard fl-2021, li bdew jinbidlu l-affarijiet, inkluż b'emendi fil-Kodiċi Ċivili, fosthom bl-artikolu 1531C. B'hekk il-kera setgħet togħla, għalkemm b'mod kontrollat; fl-istess perjodu ingħatat il-possibilita' lis-sid li jieħu l-fond lura.

Illi fil-każ in eżami kemm il-ġenituri tal-atturi kif ukoll l-atturi nfushom kienu marbuta bil-kundizzjonijiet imposti mill-Kap 69 qabel l-emendi fuq imsemmija, kemm fl-ammont ta' kera li kienu jipperċepixxu kif ukoll f'dak li jirrigwarda it-tiġdid awtomatiku tal-kirja. Fid-disgħinijiet meta l-ġenituri tal-atturi kienu sidien, il-kera kienet €128 fis-sena u meta fl-2005 l-atturi akkwistaw l-intier tal-proprjeta' l-kera kienet €210 fis-sena. Pero' l-kera kienet baxxa ħafna meta mqabbla mal-kera fis-suq ħieles. U ma kienx hemm

possibilita' li dan l-ammont jiżdied biex jirrifletti l-valur tal-proprjeta'. Lanqas kien hemm il-possibilta' li l-kera tagħlaq u l-fond jirritorna fil-pussess tal-atturi.

Illi l-Qrati tagħna u l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stabbilew x'jikkostitwixxi aġir '*fl-interess pubbliku*' u '*fl-interess ġenerali*' u f'liema livelli jridu jkunu biex id-dritt tal-proprjeta' jibqa' protett. Fil-kawża ***Amato Gauci vs Malta***[25] , il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem qalet:

> *1. The Court will consider the impact that the application of the 1979 Act had on the applicant's property. It notes that the applicant could not exercise his right of use in terms of physical possession as the house was occupied by the tenants and he could not terminate the lease. Thus, while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time. It has already been established that the applicant did not have an effective remedy enabling him to evict the tenants (see, a contrario,* **Velosa Barreto,** *cited above), either on the basis of his own need or that of his relatives or on the basis that Mr and Mrs P. were not deserving of such protection, as they owned alternative accommodation. Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners. The Court further considers that the possibility of the tenant leaving the premises voluntarily was remote, especially since the tenancy could be inherited. The Government's contention that transfer of the tenancy by inheritance was improbable was not substantiated and remains to be considered as pure speculation. It follows that these circumstances inevitably left the applicant in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property.*
>
> *2. Moreover, both the amount of rent received by the applicant, namely EUR 210 per year and the maximum amount of rent the applicant could obtain, namely EUR 420, were, as confirmed by the Constitutional Court, "certainly low". Indeed, the amount of rent contrasts starkly with the market value of the premises as submitted by the applicant. The Court considers that, State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular,* ***Mellacher and Others,*** *cited above, § 45). Nevertheless, this may*

[25] Application no. 47045/06 deċiża fil-15 ta' Settembru 2009.

> *not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimal profit.*
>
> *3. In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr and Mrs P. (see, mutatis mutandis,* ***Hutten-Czapska****, cited above, § 225). It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property.*
>
> *4. There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.*

Illi aktar riċenti, l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem[26] qalet ukoll li:

> *Having regard to the meagre amount of rent received by the applicant, which persists to date despite the relevant amendments, the Court finds that a disproportionate and excessive burden continues to be imposed on the applicant, who has been ordered to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to C.C. 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 (ibid; see also, mutatis mutandis, in connection with the above-mentioned amendments,* ***Anthony Aquilina v. Malta****, §§ 63 and 67, no. 3851/12, 11 December 2014).*
>
> *58. There has accordingly been a breach of Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention.*

Illi b'serje twila u kostanti ta' ġurisprudenza simili għal dawn, il-Qrati tagħna u l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stabbilew li tul is-snin fejn il-prezz tal-proprjeta' fis-suq żdied b'mod sostanzjali waqt li l-kera baqgħet l-istess, f'ammonti marbuta ma' snin fejn il-qagħda soċjali tal-poplu kienet totalment differenti, dan ċertament impona piż kbir fuq is-sid. Is-sid lanqas ma

[26]***Apap Bologna v Malta*** Application no. 46931/12, deċiża fit-30 t'Awwissu 2016.

kellu l-possibilta' reali li xi darba l-fond jerġa' lura għandu. Hekk intilef għal kollox il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess pubbliku li jkunu mħarsa dawk li kellhom bżonn għajnuna u l-interess privat tas-sid li jgawdi ħwejġu u jużahom kif jidhirlu mingħajr indħil mill-Istat.[27]

Illi anke f'dawk il-każijiet fejn kerrej verament ma jkollux mezzi tiegħu u jkollu bżonn l-intervent tal-istat minħabba li l-kera skond is-suq ħieles tkun għolja, dan xorta ma jiġġustifikax liġi li żżomm il-kera baxxa ħafna. Lanqas ma jiġġustifika liġi li tagħmilha obbligatorja li l-kirja tintiret, b'inċertezza kbira jekk is-sid jirnexxilux xi darba jeħodha lura. L-istat għandu diversi mezzi oħra kif jista' jgħin lill-kerrejja li jkollhom bżonn l-għajnuna mingħajr ma jimponi l-piż kollu fuq sid il-proprjeta'.

Illi l-kera li l-konvenuti ħallsu fis-sena 2021 kienet ta' €210 fis-sena. Il-perit ġudizzjarju stabbilixxa l-kera fis-suq ħieles għall-istess sena (2021) fis-somma ta' €7,951 fis-sena. Huwa ċar li hemm diskrepanza kbira ħafna bejn dak li kienu jħallsu l-konvenuti u dak li setgħu jipperċepixxu l-atturi.

Illi għalhekk il-Qorti qed tilqa' l-ewwel talba tal-atturi u ssib li hemm ksur tad-dritt fundamentali tal-atturi għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, dritt sanċit fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

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

Ikkunsidrat

Illi l-atturi jallegaw ukoll ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni fl-applikazzjoni tal-Kap 69.

Illi f'dan ir-rigward għandha ssir referenza għall-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni li jipprovdi li l-liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962 huma eżentati milli jkun milquta bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Il-Kap 69 daħal fis-seħħ fl-1931, ħafna qabel it-3 ta' Marzu 1962 u għalhekk huwa eżentat mill-applikazzjoni tal-artikolu. F'dan is-sens esprimiet ruħha l-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża ***Charles Bonello vs Il-Kummissarju tal-Pulizija et***[28]:

15. Il-Qorti tosserva:-

[27] Dan ir-raġunament kien ikkonfermat anke riċentement - ara **Zammit and Busuttil v Malta** App no 55102/20 u **Vassallo v Malta** App no 52795/20 deċiżi fit-12 ta' Settembru 2023.
[28] Deċiża 23 ta' Novembru 2020.

i. L-Art. 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` li kull xorta li tkun" ma jista' jittieħed jekk mhux inter alia bi ħlas ta' kumpens xieraq. Id-dritt ta' sid li jkollu l-pussess materjali u mhux biss pussess legali huwa interess fuq proprjeta`. B'hekk hu imħares taħt l-art. 37 minkejja li ssid ma ġiex imċaħħad minn kull interess fil-proprjeta`.

ii. Il-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 li pero` ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-Art. 47(9).

iii. L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li, "Ebda ħaġa flartikolu 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).....". It-tiġdid tal-kirja seħħ bissaħħa ta' liġi li kienet fis-seħħ qabel l-1962, ċioe` LOrdinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini li daħlet fisseħħ bl-Ordinanza XXI tal-1931. Għalhekk hu mħares millArtikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għaldaqstant mhuwiex milqut minn Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

iv. Għalkemm hu minnu li l-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, pero` ma kellhomx l-effetti li jissemmew fil-paragrafi (a) sa (d) tal-art. 47(9) talKostituzzjoni.

16. Għaldaqstant, sewwa argumenta l-Avukat tal-Istat illi l-Kap. 69, ukoll kif emendat, ma jintlaqatx bl-Art. 37 tal-Kostituzzjoni

Illi għalhekk il-Qorti qed tilqa' s-sebgħa u t-tmien eċċezzjoni tal-konvenut l-Avukat ta'l-Istat u s-sebgħa eċċezzjoni tal-konvenuti Attard u konsegwentment tiċħad it-talba tal-attur in kwantu hi bbażata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

<u>Artikolu 14 tal-Konvenzjoni u l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni</u>

Ikkunsidrat

Illi l-atturi jilmentaw ukoll li sofrew ksur tad-dritt protett bl-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni. Dan hu dritt ta' protezzjoni minn diskriminazzjoni fit-tgawdija tad-drittijiet l-oħra kollha. L-atturi ma spjegawx għaliex qed jallegaw din id-diskriminazzjoni jew kif iħossu li kienu

diskriminati. U l-Qorti wara li eżaminat l-atti, mhix tara li kien hemm xi diskriminazzjoni kontra l-atturi. Dan għaliex is-sidien kollha tal-proprjetajiet mikrija f'Malta fl-istess perjodu bħall-atturi kienu trattati preċiż l-istess mill-Kap 69 u l-operat tiegħu. F'dan ir-rigward esprimiet ruħha l-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża ***Juan Miguel sive Miguel Xuereb et vs L-Avukat ta'l-Istat et***[29]:

> *40. Fir-rigward tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni din il-Qorti tqis illi l-liġi in kwistjoni ma tagħmilx distinzjoni fil-mod ta' kif tiġi awmentata il-kera firrigward ta' sidien li qiegħdin fl-istess pożizzjoni tar-rikorrenti, ċjoè sidien jew użufruttwarji ta' kirja ta' qabel l-1995 u għalhekk ma jeżisti l-ebda ksur tal-istess artikolu (***Ara Anthony Muscat et v. Elizabeth Farrugia et***). Issir referenza wkoll għal* **Carmel Zammit v. Malta** *tat-30 ta' Lulju 2015 talQEDB, li qalet:*
>
> *"69. In any event, the legal restrictions and impositions complained of apply to every owner whose property was rented under a contract of lease prior to 1995 and the applicants (or their predecessor in title, were he still alive) would not have been subjected to such restrictions and impositions in respect of contracts entered into after 1995. Thus, it would appear that there is no distinguishing criterion based on the personal status of the property owner, nor on any other ground which the applicants failed to mention (see Amato Gauci, cited above, § 70).*
>
> *70. Furthermore, no discrimination is disclosed as a result of a particular date being chosen for the commencement of a new legislative regime (see* **Amato Gauci,** *cited above, § 71, and mutatis mutandis,* **Massey v. the United Kingdom**, *no. 14399/02, 16 November 2004) and differential treatment arising out of a legislative change is not discriminatory where it has a reasonable and objective justification in the interests of the good administration of justice (see* **Amato Gauci**, *cited above, § 71, and mutatis mutandis,* **Stacey v. the United Kingdom** *(dec.), no. 16576/90, 3 December 1990). The Court notes that the 1995 amendments, which sought in effect to improve the situation of land owners in order to reach a balance between all the competing interests, by abolishing the regime which is in fact being challenged by the applicants before this Court, do not appear arbitrary or unreasonable in any way".*
>
> *41. Fir-rigward tal-ilment a bażi tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, l-Qorti tqis illi skont l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni hija projbita dik*

[29] Deċiża 9 ta' Ottubru 2023.

id-diskriminazzjoni attribwibbli għal kollox jew prinċipalment għad-deskrizzjoni tagħhom rispettiva skont ir-razza, post ta' oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identità tal-ġeneru. Peress illi ma jirriżultax illi l-ilment dwar diskriminazzjoni f'dan il-każ qed isir taħt xi wieħed mill-irjus elenkati b'mod eżawrijenti fil-liġi, dan l-ilment huwa insostenibbli. Għaldaqstant l-ilmenti tar-rikorrenti abbażi tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea qiegħdin jiġu miċħuda.

Illi fid-dawl ta' dan it-tagħlim u b'applikazzjoni tiegħu ma jistax jingħad li l-atturi soffrew xi forma ta' diskriminazzjoni. Il-Qorti għalhekk qed tilqa l-eċċezzjonijiet numru sittax, sbatax, tmintax u dsatax tal-konvenut l-Avukat ta'l-Istat u konsegwentement tiċħad it-talba ta'l-atturi in kwantu fiha allegazzjoni ta' ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni.

L-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem

Ikkunsidrat

Illi fit-tieni talba tagħhom, dwar il-kumpens mitlub, l-atturi jirreferu għal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Il-konvenut l-Avukat ta'l-Istat da parti tiegħu, f'l-eċċezzjoni numru għoxrin, jikkontendi li dan l-artikolu tal-Konvenzjoni ma jgħoddx għall-Qrati Maltin.

Illi fil-fatt l-artikolu 41 imsemmi jipprovdi dwar rimedji li tista' tagħti l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem meta l-Qorti tal-pajjiż konċernat ma tagħtix rimedju adegwat. Dan l-artikolu tħalla barra mill-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea Kap 319 u allura ma jistax isib effett f'Malta. Dan l-artikolu jirreferi għal dak li tista' tagħmel il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u f'kull każ ma jorbotx lill-Qrati Maltin.

Illi f'dan ir-rigward issir referenza għal dak li qalet il-Qorti Kostituzzjoanli fil-kawża ***Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella et v. Avukat Ġenerali et*** deċiża fit-30 ta' Settembru 2016:

25. Il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u talLibertajiet Fondamentali u l-Protokolli magħmula taħtha huma parti milliġi domestika ta' Malta safejn huma inkorporati fl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea [Kap. 319] u sewwa jgħidu l-Avukat Ġenerali u l-konvenuti Azzopardi illi l-art. 41 tal-Konvenzjoni ma

ġiex hekk inkorporat. Barra minn hekk, huwa ovvju illi dak l-artikolu huwa indirizzat lill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u mhux lill-qrati domestiċi. Ċertament it-talbiet saru ħażin safejn saru "ai termini taI-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

26. Għalkemm iżda l-Avukat Ġenerali u l-konvenuti Azzopardi għandhom raġun igħidu illi t-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet saru ħażin, dan ma għandux iwassal għall-konsegwenza li ma jingħata ebda rimedju għall-ksur tad-drittijiet tal-atturi."

Illi għalkemm, kif intqal, jidher li l-atturi qed jibbażaw it-talba tagħhom għal kumpens fuq l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni, din ir-referenza għall-artikolu 41 ma tirrendiex dik it-talba tagħhom improponibbli. U lanqas, m'għandha din ir-referenza għall-artikolu 41, ixxejjen d-dritt tagħhom għal kumpens la darba instab li kien hemm ksur tad-dritt fundamentali tagħhom**.**

Kumpens

Ikkunsidrat

Illi dan stabbilit il-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra x'kumpens għandu jkun dovut għall-ksur tad-dritt protett mill-Artikolu 1 ta'l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

Illi l-atturi qed jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara u tordna li l-Avukat tal-Istat iħallas danni pekunjarji u non pekunjarji. L-atturi indikaw li qed jippretendu l-ħlas tal-kera mitluf u ċioe' mija u disgħa u għoxrin elf euro (€129,000) bħala danni pekunjarji, u dan għall-perjodu bejn is-sena 1987 u s-sena 2021.

Illi l-għan tad-danni pekunjarji hu li l-persuna titqiegħed kemm jista' jkun fil-pożizzjoni li kienet qabel sofriet it-telf[30]:

> *The Court considers that, just like an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention, an award for pecuniary damage made by a domestic court must be intended to put the applicant, as far as possible, in the position he would have enjoyed had the breach not occurred.*

Illi l-kirja ilha għaddejja minn madwar is-sena 1964, meta l-konvenuti krew din id-dar biex fiha marru joqogħdu u rabbew il-familja tagħhom. Pero kwalunkwe kumpens lill-atturi għandu jingħadd mill-1987, ċioe minn meta

[30] ***Apap Bologna v Malta*** Application no. 46931/12, deċiża fit-30 t'Awwissu 2016.

daħal fis-seħħ il-Kap 319 li għamilha possibbli li persuna tibda proċeduri f'Malta minħabba ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti taħt il-Konvenzjoni.

Illi mill-1987 sa l-1996 il-proprjeta' in kwistjoni kienet tgħajjat lill-ġenituri tal-atturi. Imbagħad l-atturi wirtu nofs indiviż fl-1996 meta miet missierhom u wirtu n-nofs indiviż l-ieħor fl-2005 meta mietet ommhom, u hekk ġew sidien assoluti tal-fond.

Illi huwa stabbilit fil-ġurisprudenza li fejn si tratta ta' kumpens pekunjarju għal ksur tad-dritt fundamentali tat-tgawdija tal-proprjeta', l-atturi li huma eredi universali għandhom dritt jieħdu kumpens għal ksur tad-dritt fundamentali tat-tgawdija tal-proprjeta' kif soffert mill-aventi causa tagħhom mingħand min wirtu. Dan għaliex il-patrimonju li wirtu kien ikun ikbar li kieku l-liġi kienet tippermetti li l-kera tkun qrib dik tas-suq. Fis-sentenza ***Nutar Dr Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat***[31] il-Qorti kkonfermat dan il-punt, u waqt li kkwotat iktar ġurisprudenza li sostniet l-istess linja ta' ħsieb, il-Qorti qalet:

> *Huwa minnu li l-appellant wiret nofs is-sehem ta' missieru mill-fond in kwistjoni fil-21 ta' Marzu 2010 u nofs is-sehem l-ieħor li kien jappartjeni lil ommu fl-14 ta' Marzu 2017. Iżda dan ma jfissirx li għall-perjodu preċedenti għall-14 ta' Marzu 2017 m'għandux jedd jippretendi kumpens. Dan peress li r-rikorrent hu werriet universali tal-ġenituri tiegħu.*

Illi dan kien konfermat ukoll fil-kawża ***Maria Gialanze' vs Carmen Mizzi et***[32], fejn il-Qorti Kostituzzjonali qalet:

> *Dan mhuwiex każ fejn Erika Gialanze` saret il-proprjeta` tal-fond in kwistjoni bħala l-eredi universali ta' Maria Gialanze` u għalhekk kienet daħlet fiż-żarbun legali ta' ommha. F'dan il-każ il-proprjeta` in kwistjoni għaddiet f'idejn Erika Gialanze` permezz ta' trasferiment inter vivos b'titolu ta' donazzjoni, u għalhekk l-Ewwel Qorti kellha raġun tikkonkludi li Erika Gialanze` mhijiex intitolata għal rimedju għaż-żmien meta s-sid tal-proprjeta` kienet Maria Gialanze`.*

Illi l-ġurisprudenza stabbiliet ukoll li l-emendi tal-2021 fil-Kap 69 joffru rimedju adegwat għal lanjanzi ta' kera baxxa u tal-fatt li s-sid ma setax jieħu l-fond lura. Dawn l-emendi offrew il-possibilita' li l-kera togħla u toqrob lejn dik

[31] Deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fl-4 ta' Mejju 2022. Ara wkoll il-ġurisprudenza kkwotata fiha.

[32] Rik 79/2020 deċiża fit-22 ta' Ġunju 2022.

tas-suq u li l-fond saħansitra jmur lura għand is-sid. Għalhekk il-kumpens li se jingħata hu sal-2021.

Illi għalhekk il-kumpens se jingħata lill-atturi mill-1987 meta saret possibbli din it-tip ta' kawża, sal-2021, u ċioe sakemm daħlu fis-seħħ l-emendi l-iktar riċenti fil-Kap 69.

Ikkunsidrat

Illi l-Qorti se tgħaddi issa biex tikkunsidra kemm għandhom ikunu d-danni pekunjarji .

Illi skont linja twila ta' ġurisprudenza, pero' dejjem skont xi jkun il-każ, mill-ammont ta' kera li suppost irċieva s-sid tul is-snin tal-kirja, kalkulata bir-rata tas-suq ħieles, għandu jitnaqqas 30% peress li l-Kap 69 ċertament kellu u għad għandu l-għan leġittimu. Hu stabbilit ukoll li għandu jitnaqqas ukoll ta lanqas 20% oħra biex jagħmel tajjeb għal dawk il-perjodi fejn il-fond, kieku nkera fis-suq ħieles, ma kienx ikun mikri. Naturalment minbarra dan it-tnaqqis għandu jitnaqqas ukoll l-ammont ta' kera li fil-fatt tħallset.

Illi dawn il-kriterji kif għandu jsir il-kalkolu ta' danni pekunjarji fil-kuntest partikolari tal-liġi tal-kera Maltija ġew stabbiliti mill-Qorti Ewropea fis-sentenza fl-ismijiet ***Catherine Cauchi v Malta***[33]:

> *103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also* ***Ghigo v. Malta*** *(just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example,* ***Anthony Aquilina v. Malta,*** *no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for*

[33] Application number 14013/19, deċiża fil-25 ta' Marzu 2021.

*example, **Marshall and Others**, cited above, § 95, and the case-law cited therein).*

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

Illi l-konvenuti Attard isostnu li kwalunkwe kumpens għandu jieħu in kunsiderazzjoni l-benefikati li saru fil-fond. Huma jgħidu li dawn il-benefikati tħallsu minnhom u fl-affidavits tagħhom fil-fatt semmew xi benefikati. Pero' ma kienet preżentata ebda informazzjoni dwar kemm swew dawn il-benefikati. Għalhekk il-Qorti mhix f'pożizzjoni li tieħu dawn il-benefikati in kunsiderazzjoni.

Illi b'applikazzjoni ta' dawn il-kriterji il-konteġġ tad-danni pekunjarji fil-każ in eżami huwa kif ġej:

SENA	KERA STMATA €	KERA IMĦALLSA
1987	742	Lm55 = €128
1988	857	Lm55 = €128
1989	1,013	Lm55 = €128
1990	1,095	Lm55 = €128
1991	1,211	Lm55 = €128
1992	1,217	Lm55 = €128
1993	1,452	Lm55 = €128
1994	1,742	Lm55 = €128
1995	*1,865*	*Lm55 = €128*
1996	*2,030*	*Lm55 = €128* [34]
1997	2,174	Lm90 = €210
1998	2,310	Lm90 = €210
1999	2,385	Lm90 = €210
2000	2,584	Lm90 = €210
2001	2,715	Lm90 = €210
2002	2,915	Lm90 = €210
2003	3,342	Lm90 = €210
2004	4,021	Lm90 = €210

[34] Għalkemm ma tressqitx prova tal-ħlas tal-kera għat-tieni sitt xhur tal-1995 u għall-1996, il-Qorti se tassumi li l-ħlas sar imma l-irċevuta mhix esebita. Dan peress li dak kien il-perjodu fejn miet missier l-atturi u jkun normali f'dan il-perjodu li titħawwad ftit is-sistema sakemm jibdew jamministraw il-werrieta.

2005	4,417	Lm90 = €210
2006	4,573	Lm90 = €210
2007	4,567	Lm90 = €210
2008	4,498	Lm90 = €210
2009	4,272	€210
2010	4,318	€210
2011	4,375	€210
2012	4,342	€210
2013	4,488	€210
2014	4,800	€210
2015	5,102	€210
2016	5,677	€210
2017	6,268	€210
2018	7,264	€210
2019	7,718	€210
2020	7,846	€210
2021	7,951	€210
	€128,146	**€6,530**

Kera stmata għal perjodu in eżami	€128,146
Tnaqqis ta' 30%	€ 38,444
Bilanċ	€ 89,702
Tnaqqis ta' 20%	€ 17,940
Bilanċ	€ 71,762
Tnaqqis ta' kera mħallsa	€ 6,530
Kumpens dovut	**€ 65,232**

Illi għalhekk il-kumpens pekunjarju dovut lill-atturi huwa ta' ħamsa u sittin elf mitejn tnejn u tletin euro (€65,232) bejniethom, skont is-sehem ta' kull wieħed fil-fond in kwistjoni.

Ikkunsidrat

Illi l-atturi qed jitolbu ukoll danni non pekunjarji, pero' ma ndikawx kemm qed jippretendu.

Illi rigward il-kumpens non pekunjarju, hu stabbilit fil-ġurisprudenza li d-danni non pekunjarji huma personali għal dik il-persuna u ma jintirtux. Dawn jingħataw biex jagħmlu tajjeb għall-inkwiet u inġustizzja li jikkawża ksur tad-dritt fundamentali.

Illi fil-kawża ***Josephine Mifsud Saydon vs l-Avukat tal-Istat***[35] il-Qorti Kostituzjonali qalet:

> *L-għan [tad-danni morali] huwa li jikkumpensa lis-sid għat-tbatija morali li jkun sofra matul iż-żmien relevanti. F'dan ir-rigward il-passivita tas-sid issir għalhekk relevanti. L-ewwel nett għaliex il-passivita tindika li t-tbatija morali tas-sid kienet limitata tant li għazel li ma jagħmel xejn dwar is-sitwazzjoni għal snin twal. Inoltre l-individwu għandu obbligu legali li kemm jista jkun inaqqas iddannu soffert minnu, ħaġa li s-sid ċertament m'għamilx.*

U fil-każ ***Deguara Caruana Gatto vs Farrugia,***[36] il-Qorti qalet ukoll:

> *Għalkemm huwa minnu li l-kumpens pekunarju huwa dovut anke għaż-żmien meta s-sid tal-proprjetà in kwistjoni kienet għadha omm l-atturi, mhux l-istess jista' jingħad għall-kumpens non-pekunarju. Kif diġà ngħad il-kumpens non-pekunarju huwa ntiż sabiex jagħmel tajjeb għat-tbatija morali li jkun sofra l-individwu, u għalhekk huwa ta' natura ferm personali u suġġettiva u ma jistax jgħaddi għand l-eredi ladarba m'għandu xejn x'jaqsam mal-patrimonju tal-mejjet. Inoltre, għalkemm huwa minnu li d-dewmien biex jiġu istitwiti proċeduri ġudizzjarji m'għandu l-ebda impatt fuq il-likwidazzjoni tal-kumpens pekunarju, mhux l-istess jista' jingħad fir-rigward tal-kumpens nonpekunarju fejn il-passività tindika li t-tbatija morali tas-sid kienet limitata tant li għażel li ma jagħmel xejn dwar is-sitwazzjoni għal snin twal.*

Illi l-atturi akkwistaw l-intier ta' dan il-fond fl-2005 imma bdew dawn il-proċeduri fl-2022. Għalhekk fit-termini tal-ġurisprudenza hawn ċitata jista' jingħad li *t-tbatija morali tal-atturi kienet limitata*. F'dawn iċ-ċirkostanzi u in linja ma' ammonti likwidati f'kawżi simili l-Qorti hija tal-fehma li kumpens non pekunjarju ta' erbgħat elf euro (€4,000) huwa adegwat.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi, filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti in kwantu jirrigwardaw l-artikoli 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni, fil-waqt li tiċħad l-eċċezzjoni dwar rimedji ordinarji, u fil-waqt li tiċħad il-bqija ta'l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti

1. **Tilqa' l-ewwel talba tal-atturi in parti** u tiddikjara li kien hemm ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet

[35] Deċiża fit-30 ta' Marzu 2022.
[36] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-30 ta' Novembru 2022, Rikors numru 142/21.

tal-Bniedem bl-operat tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif kien qabel l-emendi tas-sena 2021, kif ukoll bl-applikazzjoni tal-artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili, u dan fir-rigward tat-tgawdija tagħhom tal-fond numru sbatax (17), Flat numru għoxrin (20), St. Francis Street, Floriana.

2. **Tilqa' t-tieni talba** tal-atturi u tiddikjara li l-Avukat tal-Istat hu responsabbli għad-danni pekunjarji u morali dovuti lill-atturi minħabba dan il-ksur ta' dritt fundamentali.

3. **Tilqa' it-tielet talba** tal-atturi u tillikwida l-kumpens dovut fis-somma ta' ħamsa u sittin elf mitejn tnejn u tletin euro (€65,232) bħala danni pekunjarji, u erbgħat elef euro (€4,000) bħala danni morali li huma dovuti lill-atturi bejniethom, skont is-sehem li għandhom fil-proprjeta' in kwistjoni.

4. **Tilqa' r-raba' talba** tal-atturi u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lill-atturi s-somma ta' ħamsa u sittin elf mitejn tnejn u tletin euro (€65,232) bħala danni pekunjarji, u erbgħat elef euro (€4,000) bħala danni morali, bl-imgħax mid-data tas-sentenza sal-pagament effettiv.

5. **Tordna** li l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri, inkluż l-ispejjeż tal-konvenuti Attard, jitħallsu mill-konvenut l-Avukat tal-Istat.

DR. DOREEN CLARKE
IMĦALLEF

MARVIC PSAILA
DEPUTAT REĠISTRATUR