QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Erbgħa 8 ta' Mejju, 2024

Numru 2

Rikors Numru 62/23TA

Philip Caruana (K.I. 856838M) u Catherine Caruana (K.I. 0056446M)

vs

Nutar Dottor Carmel Martinelli (K.I. 587157M)

Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Philip u Catherine Caruana (ir-rikorrenti) tat-8 ta' Frar 2023 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:

1. "Illi b'kuntratt tad-29 ta' Frar 1968 fl-Atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Sammut, hawn anness u mmarkat bhala '**DOK A**', l-esponenti, flimkein ma' huthom, akkwistaw il-fond **21, Ground Floor, St Anthony Street, Haz-Zebbug**, li hu mikri lill-intimat Martinelli, bhala ufficju legali versu l-kera ta' **€700 fis-sena** li ilu mikri mill-1988.

2. Illi b'kuntratt ta' divizjoni tad-19 ta' April 2022 fl-Atti tan-Nutar Carmelo Martinelli, il-fond in kwistjoni gie assenjat lill-konjugi Philip u Catherine Caruana, kif jirrizulta minn '**DOK B**' hawn anness.

3. Illi llum, l-intimat Martinelli ihallas kera ta' circa **€2,000 fis-sena**.

4. Illi l-kirja ma saritx bil-miktub imma b'semplici ricevuta skond kopji fotostatici tal-ktieb ta' amministrazzjoni hawn anness u mmarkat bhala '**DOK C**'.

5. Illi l-kirja hija kirja protetta ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u r-rikorrenti kienu u għadhom obbligati illi jġeddu l-kirja indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet minħabba d-disposizzjonijiet infami tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

6. Illi l-Artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi illi *"sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri ... jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kundizzjonijiet ġodda tat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord*" u l-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69 jgħid li l-Bord li Jirregola l-Kera jista' jawmenta l-kera biss sa massimu li ma jeċċedix l-40% ta' kemm setgħet kienet il-kera ġusta tal-fond fl-4 ta' Awissu 1914. Skont l-Artikolu 2 ta' din l-istess Liġi, il-fond in kwistjoni jaqa' taht it-tifsira li l-liġi tagħti lill-kelma "ħanut" u għalhekk skont l-Artikolu 9 (b) tal-Kap. 69 lanqas ma tista' ssir talba għar-ripreża tal-fond mir-rikorrenti għall-użu tagħhom.

7. Illi l-awmenti fil-kera li huma intitolati għalihom ir-rikorrenti skond l-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 huma miżeri għall-aħħar meta paraġunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu u għalhekk tali disposizzjonijiet ma joħolqu l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tas-mittenti u anzi jkomplu jikkalpestaw id-drittijiet fundamentali tas-sidien.

8. Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk jilledu l-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni.

9. Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistgħux jżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq ta' llum stante illi dak li effettivament huma jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bil-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

10. Illi dan kollu diga' ġie determinat fil-kawżi '**Amato Gauci Vs Malta**', deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009; '**Lindheim and others Vs Norway**' deċiża fit-

12 ta' Ġunju 2012; u '**Zammit and Attard Cassar vs Malta**', kawża nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015.

11. Illi ġialadarba l-mittenti qed isofru minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż inter alia f''**Beyeler vs Italy**' (Rikors nru. 33202/96), u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalità, kif ġie deċiż inter alia f''**Almeida Ferreira et vs Portugal**' tal-21 ta' Diċembru 2010, għandu jiġi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sidien qed jiġu leżi bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

12. Illi r-reġolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-uzu tal-proprjeta' tagħhom stante illi l-kirja sfurżata lill-intimati inkwilini u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide '**Hutten-Czapska vs Poland'** nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, '**Bitto and Others vs Slovakia'**, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u '**R&L, s.r.o. and Others'** §108) u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

13. Illi l-valur lokatizju tal-fond de quo in kwistjoni huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att X tal-2009 u l-emendi tal-Att XXVII tal-2018 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taht l-Artikolu 1 u 14 tal-Protokol Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto digà ġie deċiż mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawzi surreferiti.

14. Illi inoltre f'kaz simili ghal dak odjern deċiz mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-13 ta' Lulju 2018, Rikors numru 22/2013/1AE fl-ismijiet '**Evelyn Montebello et vs L-Avukat Ġenerali u s-Soċjetà Filarmonika Maria Mater Gratiæ'** il-Qorti ddeċidiet illi filwaqt li kumpens ta' €10,000 bħala danni morali kien wieħed xieraq u biżżejjed, ma' dan kellhom jiżdiedu €200,000 bħala kumpens għad-danni pekunjarji. F'sentenza ohra simili moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar it-8 ta' Frar 2019, rikors numru 15/2013 JA fl-ismijiet '**Anna Galea et vs L-Avukat Ġenerali u St. Julians Band Club'**, il-Qorti ikkundannat lill-Avukat Ġenerali jħallas lill-atturi s-somma ta' €300,000, in kwantu għal €15,000 in linea ta' danni morali u in kwantu għal €285,000 in linea ta' danni pekunjari, bl-imgħax ta' 8% mid-data tas-sentenża u bl-ispejjeż kollha (inkluż tal-periti nominati mill-Qorti).

15. Illi finalment ssir referenza ghas-sentenza Rikors Kostituzzjonali nru. 107/2018 MCH fl-ismijiet "**John Pace et vs Avukat tal-Istat et**"

deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar is-17 ta' Gunju 2020 per S.T.O. Prim' Imhallef Mark Chetcuti, fejn il-Qorti llikwidat kumpens ta' €510,000 u ghas-sentenza "**Lilian Carmel Martinelli et vs Avukat Generali et**", Rikors Nru. 75/2019, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili nhar il-25 ta' Gunju 2020 fejn il-Qorti llikwidat kumpens ta' €256,000 u ddikjarat illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar, lill-klabb intimat billi huma ntitolati jieħdu lura l-pussess sħih tal-istess fond u illi n-Naxxar Lions Football Club ma jistax jibqa' jistrieħ fuq id-disposizzjonijiet speċjali tal-liġijiet tal-kera biex jibqa' jokkupa l-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar.

16. Illi ghaldaqstant huma qeghdin jirrifjutaw li jaccettaw il-kera minghand l-intimat Nutar Dottor Martinelli u qed jipprocedu b'din il-kawza Kostituzzjonali sabiex jiksbu r-rimedji kollha li huma intitolata ghalihom, inkluz l-izgumbrament tal-inkwilin intimat mill-fond de quo.

17. Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti għandhom jircievu sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali bl-interessi kontra l-intimati jew min minnhom u l-iżgumbrament mill-fond de quo kawza tal-leżjoni li qed jsofru u ilhom jsofru għal għexieren ta' snin minħabba legislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien.

Ghaldaqstant, ir-rikorrrenti jitolbu bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, jghidu l-intimati ghaliex m'ghandhiex:-

I. **Tiddikjara u tiddeciedi** illi fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea maghmula parti mill-ligi ta' Malta bis-sahha tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta);

II. Konsegwentement **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi l-lokazzjoni vigenti tal-fond **21, Ground Floor, St Anthony Street, Haz-Zebbug**, a favur tal-intimat Nutar Dottor Carmel Martinelli, u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u ligijiet ohra vigenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk huma nulli u / jew inapplikabbli in konfront tar-rikorrenti ghar-rigward tal-proprjeta' de quo;

III. Konsegwentement **taghti dawk l-ordnijiet, tohrog dawk l-atti, u taghti dawk id-direttivi** li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skond il-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, inter alia billi tiddikjara u tiddeciedi illi r-rikorrenti ma hix obbligata ggedded l-kirja tal-fond **21, Ground Floor, St Anthony Street, Haz-Zebbug**, lill-intimat Nutar Dottor Carmel

Martinelli u tiddikjara ghalhekk illi r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess shih tal-istess fond;

IV. Konsegwentement **tordna** l-izgumbrament fi zmien qasir u perentorju tan-Nutar Dottor Carmel Martinelli mill-fond **21, Ground Floor, St Anthony Street, Haz-Zebbug**, oltre rimedji ohra li din l-Onorabbli Qorti jidrulha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti tigi rrintegrata fil-pussess shih u godiment reali ta' hwejjigha;

V. **Tiddikjara u tiddeciedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawza tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia ma giex kkreat bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fost infrazzjonijiet ohra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni;

VI. **Tillikwida** l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-ligi;

VII. **Tikkundanna** lill-Avukat tal-Istat jhallas lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tal-kawza odjerna sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez kollha u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni."

Rat ir-risposta tan-Nutar Dottor Carmel Martinelli (l-intimat inkwilin) tat-13 ta' Marzu 2023 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

"1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li l-intimat ghandu lokazzjoni legali u valida u dana ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta permezz ta' kuntratt ta' kirja bejn il-kontendenti.

2. Illi minghajr pregudizzju, il-kundizzjonijiet stipulati fil-kuntratt tal-kirja dejjem kienu u ghadhom qieghdin jigu onerati u kienu r-rikorrenti stess illi koncedew lill-intimat il-fakolta' li jipproroga l-kirja annwalment. Ghalhekk ir-rikorrenti ma jistghux issa f'dan l-istadju jallegaw illi d-drittijiet qeghdin jigu vjolati meta din il-kirja kienet saret bonarjament u volontarjament bejniethom. Qatt ma kienet arrangament sforzata. Di piu, illum il-gurnata l-istess intimat ihallas somma ferm gholja ghal dak li kien miftiehem qabel, liema awment gie ukoll accettat mir-rikorrenti. Ghaldaqstant fuq dan il-punt tezisti l-principju legali ta' *pacta sunt servanda*. Tali lokazzjoni qatt ma giet ikkontestata precedentement qabel din il-kawza odjerna.

3. Illi fir-rigward id-disposizzjonijiet ta' ligi msemmijin mir-rikorrenti, l-intimat dejjem aderixxa ruhu mal-impost ta' kwalunkwe ligi relattiva ghalih kif ukoll fir-relazzjoni kuntrattali mar-rikorrenti. Oltre minn hekk, l-istess intimat b'mod regolari u puntwali dejjem hallas il-kera lilhom dovuta u liema kera giet accettata u aggornata skont l-awmenti tal-ligijiet applikabbli. Illi r-ragunijiet moghtija minnhom ma ghandhom jaghmlu ebda stat ta' fatt u ta' ligi fil-konfront tal-esponenti.

4. Illi in oltre, una volta l-intimat ma jiffurmax parti mill-organi legislattivi u amministrattivi tal-Istat Malti, hu qatt ma jista' jigi dikjarat responsabbli ghal xi allegat ksur u allegati danni li qeghdin jallegaw ir-rikorrenti li qeghdin isofru.

5. Illi relattivament qabel ma r-rikorrenti pprocedew l-odjerni proceduri kostituzzjonali, huma kellhom qabel xejn, jezercitaw kull rimedju ordinarju opportun sia fil-ligi minnhom invokata u sia ukoll f'dan il-kaz u dana ai termini l-emendi introdotti tramite tal-Att XXIV tas-sena 2021.

6. Illi bl-emendi li kienu saru fil-ligijiet tal-kera, inholoq bilanc ragjonevoli u gust ghal partijiet billi gie krejat mekkanizmu fejn il-kera tawmenta ruhha gradwalment.

7. Illi in vista illi l-ligi emendata ghandu jigi applikat il-principju tal-*ius superveniens* u t-talbiet tar-rikorrenti b'hekk gew newtralizzati.

8. Illi t-terminazzjoni tal-kirja u l-eventwali ordni sabiex il-fondi kummercjali jigu ritornati lura fil-pussess tas-sidien ma jinkwadrawx fil-kompetenza ta' dina l-Onorabbli Qorti.

9. Illi l-intimat huwa protett fil-kirja fuq l-imsemmija disposizzjonijiet u ghandu jibqa' jgawdi l-istess kirja ai termini tal-ligi.

10. Illi ghaldaqstant, l-intimat ma ghandu jbati ebda konsegwenza jew jigi dikjarat responsabbli ghal xi dannu u lanqas jigi kundannat jhallas ebda kumpens, jew jizgombra mill-fond ki fukoll ghal ebda spejjez ta' din l-odjerna kawza.

11. Salv risposti u eccezzjonijiet ulterjuri kif ukoll xhieda u dokumenti skond il-kaz."

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) tas-16 ta' Marzu 2023 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

"1. Illi din it-tweġiba qiegħda ssir b'ħarsien tad-digriet mogħti minn din l-Onorabbli Qorti nhar il-14 ta' Frar 2023, li ġie nnotifikat lilu flimkien mar-rikors promotur nhar il-24 ta' Frar 2023, bi żmien għoxrin (20) jum għar-risposta;

2. Illi in suċċint, ir-rikorrenti qedgħin jilmentaw illi l-provedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni ndefinita lill-intimat Nutar Dottor Carmel Martinelli għal-fond bin-numru 21, fi Ground Floor, St Anthony Street, Ħaż-Żebbuġ, u dan allegatament bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem;

3. Illi l-intimat Avukat tal-Istat qiegħed jirrespinġi din l-allegazzjoni u l-pretensjonijiet marbutin magħha *stante* illi tali allegazzjoni hija nfondata fil-fatt u fid-dritt. Fil-frattemp, qiegħed iressaq dawn l-eċċezzjonijiet li ġejjin b'rabta mal-ilment sopraċitat;

4. Illi fl-ewwel lok, huwa xieraq illi r-rikorrenti jġibu prova tal-**ftehim tal-kirja** li qed jiġi attakkat b'din il-kawża, sabiex jiġi stabbilit meta bdiet il-kirja u jiġi ppruvat ukoll illi l-intimat Nutar Dottor Carmel Martinelli tabilħaqq igawdi minn kirja li tiġġedded skond il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

5. Illi fil-mertu, safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protkoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-esponenti jirrileva illi skond l-*proviso* ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi l-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' fl-interess pubbliku. Huwa prinċipju ben stabilit illi l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex: jiddentifika x'inhu meħtieġ, joħloq bilanċ bejn min għandu ħafna u min m'għandu xejn, u jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għal ġid komuni. L-esponent jirrileva wkoll li skond l-artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ladarba l-ilment jirreferi allegatament għal ksur tal-Ewwel Protokoll fuq imsemmi, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tieħu konjizzjoni taż-żmien *antecedenti* t-30 t'Aril 1987[1];

6. Illi jekk fl-ewwel talba bil-frażi *inter alia*, r-rikorrenti qegħdin jalludu għal vjolazzjoni taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-esponent jirrileva illi fil-każ in eżami ma jokkorux l-estremi ta' dan il-provvediment. Hawn *non si tratta* ta' teħid forzuz tal-fond *de quo* jw ta' jedd fuqu, iżda limitazzjoni mill-Istat ta' l-użu tal-istess proprjeta' mis-sidien, li kif spjegat aktar il-fuq f'dina r-risposta, l-Istat għandu l-jedd li jagħmel, sabiex jassigura li l-ebda ċittadin ma jkun mingħajr saqaf fuq rasu;

7. Illi fit-talbiet mmarkati III u IV, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu din l-Onorabbli Qorti sabiex tordna li l-kirja ma tiġġedidx, u tordna l-

[1] *Ai termin tal-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta:* ***Ebda ksur*** *tal-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba' Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artkoli 1 sa 5 (inklużi) tas-Seba' Protokol li jsir qabel l-1 ta' April 2002, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4 (tal-Kap 319).*

iżgumbrament tal-intimat Nutar Dottor Carmel Martinelli mill-fond in kwistjoni. L-esponent umilment jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-*forum* addattat sabiex tiddeċiedi dwar talba bħal din. Konsegwentement, u jekk dan huwa l-każ, din it-talba għandha tiġi miċħuda;

8. Illi bid-dħul tal-emendi tal-Att X tal-2009, l-ammont tal-kera li s-sidien jirċievu beda jogħla kull tlett (3) snin skont l-Artikolu 1531Ċ tal-kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Isegwi għalhekk, li l-emendi inkwistjoni *semmai* jimmiljoraw il-pożizzjoni tar-rikorrenti u għalhekk il-lanjanza mressqa minnhom ta' ksur tad-drittijiet tagħhom ma treġġiex;

9. Illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 mill-1 ta' Ġunju 202 'il quddiem, senjatament bl-introduzzjoni tal-Artikolu 4A fil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord Li Jirregola l-Kera/ir-'Rent Regulation Board' sabiex il-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni, u dan minn l-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Tali awment b'din ir-rata jistabilixxi bilanċ siewi bejn l-interessi tas-sidien u tal-inkwilini. Bħala stat ta' fatt, jidher illi r-rikorrenti fetħu proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera abbażi tal-imsemmi Artikolu 4A fl-ismijiet '**Muscat Azzopardi Joseph et vs Pace Carmelo et' (Rikors 115/2022 JD)** u dan preċiżament sabiex ikun hemm awment fl-ammont tal-kera li jirċievu. Konsegwentement, ladarba r-rikorrenti ingħatalhom dan ir-rimedju għad-disposizzjoni tagħhom fl-1 ta' Ġunju 2021 m'għandu jkun hemm **ebda stħarriġ minn din l-Onorabbli Qorti għal kwalsiasi perjodu wara l-1 ta' Ġunju 2021**;

10. Illi fid-dawl ta' dan kollu u tal-pre-ċitati l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem, l-esponent isostni li l-provedimenti promulgati fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009 ma humiex leżivi għad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u li t-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom minn din l-Onorabbli Qorti;

11. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

Għaldaqstant, fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom."

Rat l-atti u dokumenti kollha fir-rikors;

Qrat u semgħet ix-xhieda imressqa fil-perkors tas-smiegħ tar-rikors;

Rat in-noti ta' osservazzjonijiet;

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

Punti ta' fatti

1. Ir-rikorrenti huma propjetarji tal-fond 21, Ground Floor, St. Anthony Street, Żebbuġ li huwa mikri lill-intimat inkwilin, u illum versu l-ħlas ta' elfejn ewro (€2000) fis-sena. Fis-sewwa dak li huwa mikri lill-intimat inkwilin hija kamra u l-kommun ta' entrata u dawn jinkrew bħala uffiċċju ta' Nutar, allura jikkwalifika bħala ħanut fid-dawl tal-liġijiet riċenti. Dan il-fond kien inxtara minn missierhom flimkien ma' oħrajn, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Giuseppe Sammut tad-29 ta' Frar,1969 (a' fol 7).

2. Dan il-fond ipprevjena lir-rikorrenti permezz ta' Att ta' diviżjoni tad-19 ta' April 2022 fl-atti tal-istess Nutar inkwilin (a' fol 12). Issa r-rikorrenti qegħdin jilmentaw li mhux biss ma humiex jirċievu kera ġusta iżda saħansitra iridu l-post lura u qegħdin jitolbu l-iżgumbrament tal-intimat inkwilin. Huma qegħdin isostnu li qed jinkiser id-dritt fundamentali tagħhom kif imħares mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

3. Għalhekk għamlu din il-kawża.

Punti ta' liġi

4. Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali.

5. 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).

6. 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. 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.

7. 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-kerreja 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, ir-rimedju mogħti taħt dan l-artikolu fil-fatt qiegħed ikun użufruwit mill-istess rikorrenti.

Konsiderazzjonijiet

8. Safejn l-azzjoni tolqot l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 kif kienu viġenti qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021, il-fatti tal-każ in diżamina huma identiċi għal dawk ravviżati fid-diverżi sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qrati tagħna ċitati fis-**Sentenza Margaret Caruana et vs L-Avukat Ġenerali et.** Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali hemm esposti.

9. Isegwi li fil-każ tal-lum din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u f'ċirkostanzi simili, u ċioe li dawn kienu leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

10. Safejn l-azzjoni tolqot l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 mid-data tal-applikazzjoni tal-artikolu 4A, jiġifieri l-1 ta' Ġunju 2021 il-quddiem, il-Qorti sejra tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont il-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Kap. 319. Dan għaliex minn dik id-data r-rikorrenti jistgħu jieħdu vantaġġ mill-imsemmi artikolu 4A tal-Kap. 69 kif introdott bl-Att XXIV tal-2021.

11. Il-Qorti sejra issa tgħaddi biex tikkunsidra t-talbiet rimedjali. Bħala rimedju r-rikorrenti qed jitolbu lill-Qorti tiddikjara lill-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għall-kumpens u danni sofferti minnhom b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom u qed jitolbu ukoll l-iżgumbrament tal-intimat inkwilin.

12. 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. Il-Qorti tqis li din it-talba għar-rimedju xieraq hija issa ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Dan għaliex minn dik id-data r-rikorrenti setgħu, jipprevalixxu ruħhom mir-rimedju mogħti bl-artikolu 4A tal-Kap. 69 introdott bl-Att XXIV tal-2021.

13. Il-Qorti għalhekk tqis li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021. Dan b'applikazzjoni tal-prinċipju applikat mill-Qrati tagħna fir-rigward tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018 li ġie sostitwit bl-istess Att XXIV tas-sena 2021. Il-Qorti tqis li dan il-prinċipju għandu japplika wkoll għall-Artikolu 4A introdott bl-istess Att u għall-istess skop: "*Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII] [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2020] ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li sejra tiddeċiedi l-Qorti dwar il-qagħda tal-Intimati joħroġ li r-Rikorrenti għandhom disponibbli rimedju proċedurali ta' aċċess lil qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq, rimedju 'in integrum' li*

jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa' element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż" (ara **Victoria Amato Gauci et vs Avukat Ġenerali et**).

14. Għal-likwidazzjoni ta' kumpens xieraq il-Qorti għandha tapplika l-istess konsiderazzjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEBD) fil-paragrafi 101-109 tas-Sentenza **Cauchi v. Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu 2021. Dan iżda sal-1 ta' Ġunju 2021.

15. F'dan ir-rigward il-Qorti ma tistax ma tosservax li r-rikorrenti damu għexieren ta' snin biex jistitwixxu dawn il-proċeduri. Issa l-Istat Malti sar aderenti għall-konvenzjoni fl-1987, għalhekk dan ir-rimedju kien disponibbli għalihom sa mill-1987.

16. Il-Qorti tifhem, li f'kawżi ta' natura kostituzzjonali preskrizzjoni ma tesistix, imma l-anqas ma jfisser li din il-Qorti għandha tinjora għal kollox il-fatt li r-rikorrenti baqgħu għal dan iż-żmien kollu ma għamlu xejn. Mhux biss ma għamlu xejn talli li dejjem baqgħu jaċċettaw il-kera u anke li jgħolluha tant li llum qed jitħallsu €2000 fis-sena meta fil-bidu kienet €700 u dan sa mill-1988. Il-fatt li dawn l-azzjonijiet bdew isiru moda pjuttost riċenti ma jfissirx li ma setgħux isiru qabel.

17. Għalhekk dan il-fattur ser jittieħed inkonsiderazzjoni għall-fini ta' fissazzjoni ta' kumpens. Illum kulħadd sar jagħmel dawn ix-xorta ta'

azzjonijiet, ikun kemm ikun għadda żmien minn meta l-interessati jkunu saru propjetarji, għaliex nistgħu ngħidu li *cosi' fan tutti*. Din il-Qorti saħansitra kellha kawżi fejn il-persuna li tkun akkwistat b'titolu oneruż ukoll tippretendi li tirċievi l-kumpens li talvolta setgħu kienu intitolati għalih l-awturi tagħhom (Ara **Sentenza tas-16 ta' Ġunju, 2022 fl-ismijiet D. Peak Limited -vs Avukat tal-Istat et Prim Awla (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali**)).

18. Di piu' l-komportament tar-rikorrenti, kien wieħed passiv tant li dejjem aċċettaw il-kera mingħajr riservi u dan meta kienu għadhom kopropjetarji ma ohrajn. Lanqas ma jirriżulta li meta saret il-konċessjoni kienu mhedda minn xi xorta ta' rekwiżizzjoni u allura ma kellhomx għażla ħlief li jagħtuha b'kera. Apparti dan il-Qorti tirrileva li r-rikorrenti saru propjetarji uniċi bis-saħħa tal-att ta' diviżjoni datat 19 ta' April 2022 li jiġi wara l-1 ta' Ġunju 2021 li kif ingħad fid-dawl ta' dak li jipprovdi l-artikolu 4A introdott riċentement tal-Att XXIV tal-2021 u li daħal fis-seħħ fil-Kap. 69. Dan ifisser li kwalunke kumpens li ser jingħataw ser ikun frazjoni ta' dak li talvolta jmiss lilhom tenut kont li huma kienu ko-propjetarji ma' oħrajn sal-20 ta' Ġunju 2021.

19. F'dawn il-proċeduri r-rikorrenti qegħdin jitolbu l-iżgumbrament tal-intimata inkwilina. Il-**Qorti Ewropea fil-każ Portanier vs Malta (applikazzjoni numru 5747/16, 27 ta' Awwissu 2019, paragrafu 46)** saħqet is-segwenti fuq l-artikolu 13: "*The Court reiterates its general*

principles under as set out in Apap Bologna (cited above, §§ 76-79). In particular it reiterates that, for the purposes of Article 13, it is for the Court to determine whether the means available to an applicant for raising a complaint are "effective" in the sense either of preventing the alleged violation or its continuation, or of providing adequate redress for any violation that had already occurred. In certain cases a violation cannot be made good through the mere payment of compensation and the inability to render a binding decision granting redress may also raise issues (ibid., § 77)."

20. In suċċint il-Qorti Ewropea f'dan il-każ sostniet mingħajr tlaqliq li ordni ta' żgumbrament tista tingħata minn Qorti Kostituzzjonali bħala rimedju effettiv ai termini tal-artikolu 13. Il-Qorti Ewropea nnotat li l-Qrati Kostituzzjonali tagħna ħadu azzjoni alternattiva f'li jiddikjaraw li l-inkwilin ma jistax jistrieħ iżjed fuq id-dispożizzjonijiet tal-liġi rilevanti sabiex iżomm titolu fuq il-proprjetá. F'dan ir-rigward il-Qorti Ewropea esprimiet kemm il-darba ir-riżervi tagħha fuq il-fatt li l-Qorti Kostituzzjonali, li għandha l-irwol li ġġib fi tmiem il-vjolazzjoni u tirrimedja l-ksur konfermat minnha, tabdika r-responsabbilitá fdata lilha mill-Kostituzzjoni ta' Malta u tirreferi lis-sidien għal rimedju ieħor minkejja li għandha l-poter u l-awtoritá tagħti dan ir-rimedju hi stess.

21. Madanakollu l-Qorti tapprezza l-fatt li fl-aħħar il-Kostituzzjoni ħadet din il-via li tista' potenzjalment toffri rimedju lis-sidien f'sitwazzjonijiet bħal każ li kellha quddiemha.

22. Il-Qorti Ewropea iżda għadha tesprimi d-dubji tagħha fuq din il-via adottata mill-Qrati Kostituzzjonali tagħna. Dan minħabba li proċeduri addizzjonali ta' żgumbrament jikkawżaw, inter alia, spejjeż legali ulterjuri li jkomplu jitfgħu aktar piż fuq is-sid u dewmien żejjed li fih is-sid qed ikompli jbati l-vjolazzjoni. Il-Qorti Ewropea tirrikonoxxi li s-suċċess fl-eżitu ta' dawn il-proċeduri huwa evidenti fin-nuqqas ta' titlu leġittimu ieħor ta' proprjetá iżda ma tarax skop fihom ladarba dak l-eżitu huwa awtomatiku.

23. Il-Qorti Ewropea tinnota li l-iżgumbrament eventwali bla dubju jikkawża inkwiet fuq l-inkwilin li huwa wkoll detentur ta' ċerti drittijiet taħt il-Konvenzjoni, iżda jrid ikun il-Gvern li jipprovdi fejn meħtieġ rilokazzjoni għall-inkwilin. Huwa l-irwol tal-Qrati fil-ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħhom sabiex, irrispettivament minn kwalunkwe skumditá li jista' jbati l-Gvern, jipprovdu r-rimedju disponibbli għal ksur tal-Konvenzjoni u b'hekk jipproteġu lis-sid minn vjolazzjoni kontinwata. Dan partikolarment meta jista' jevita kwalunkwe sitwazzjonijiet bħal dawn billi jemenda l-liġi b'mod li tipprovdi għal ammont ta' kirja raġjonevoli (ara paragrafi 47 sa 53, **Portanier v. Malta**).

24. Iżda din il-Qorti dejjem sostniet li talba għall-iżgumbrament f'dawn il-Kawżi ma hiex sostenibbli. Fl-ewwel lok minħabba li r-rimedju irid

jingħata mill-Istat u mhux mill-inkwilin. Fit-tieni lok għaliex il-kwistjoni ta' titolu trid tkun meqjusa mill-Qorti Ċivili li għandha kompetenza li tiddeċiedi kwistjonijiet bħal dawn għaliex fil-kamp ċivilistiku hemm difiżi li jistgħu jingħataw fi kwistjonijiet ta' natura ċivili li ma jistgħux jingħataw quddiem din il-Qorti. Di piu' il-kaz li għandha quddiemha huwa ħanut u mhux dar residenzjali u dan il-fatt huwa rikonoxxut miż-żewġ naħat. Dan ifisser li kif jirrikonoxxi l-inkwilin intimat stess li t-titolu tiegħu qua okkupant ta' ħanut jispiċċa fl-2028. Għalhekk ikun imprattikabbli li din il-Qorti tilqa' t-talba għall-izgumbrament. Għalhekk din ser tkun miċħuda.

25. 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 -vs- 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.

26. Il-QEBD madankollu sabet ukoll li l-ħtieġa u l-interess ġenerali għal din il-protezzjoni li setgħet kienet eżistenti f'Malta fis-sena 1979 (meta l-liġi daħlet fis-seħħ bl-Att XXIII) battiet matul il-kors tat-tlett deċenji li segwew minn dik is-sena. F'dan l-isfond il-QEBD qieset li għall-finijiet tal-

għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizzi jitnaqqsu b'madwar 30% abbażi ta' dak l-għan leġittimu.

27. Il-QEBD żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta' interess pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis. 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 aċċettabbli li jitqies li t-telf attwali kien inqas minn dak iddikjarat, b'mill-inqas 20%.

28. 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. 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.

29. 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' interessi.

30. Għalhekk il-Qorti wara li qieset iċ-ċirkostanzi kollha tal-każ u ħadet in konsiderazzjoni l-valutazzjoni tal-perit minnha maħtur tasal għall-konklużjoni li bħala kumpens monitarju jkun xieraq l-ammont ta' għaxart elf ewro (€10,000) u dak non pekunjarju ta' elfejn ewro (€2,000). Dan l-ammont għandu sentendi jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, kif jixhed ismu stess, qed jirrappreżenta l-Istat. L-inkwilin la jaħti għal-liġi u lanqas jista' joffri rimedju. Il-preżenza tiegħu f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju (**ara Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 27 ta' Ġunju 2019**).

Decide

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

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel talba fid-dawl tat-tieni talba.

Tilqa' it-tieni talba limitatament sal-1 ta' Ġunju 2021 u qabel sal-kwoti li kellhom ir-rikorrenti.

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tielet talba stante li din taqa' fil-kompetenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera.

Tiċħad ir-raba' talba għar-raġunijiet fuq spjegati.

Tilqa' il-ħames, sitt u sebgħa talbiet u tillikwida l-kumpens fl-ammont ta' tnax-il elf ewro (€12,000) u dan kif indikat aktar 'l fuq f'din is-Sentenza u konsegwentement tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-ammont hekk likwidat bl-imgħaxijiet legali mill-presenti sal-pagament effettiv.

Tillibera mill-osservanza tal-ġudizzju lill-intimat inkwilin.

Spejjeż a' karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur