QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

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

Numru 3

Rikors Numru 95/23TA

Edgar Ferrante (ID 310964M), Georgette Ferrante (ID 470065M), Concetta Borg (ID 783849M) u Giuseppe Borg (ID 164638M) u b'digriet tat-8 ta' Mejju, 2024 il-Qorti ordnat il-korrezzjoni ta' kunjom ir-rikorrenti Ferrante għal Ferranti

vs

L-Avukat ta' l-Istat

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Edgar Ferranti u Georgette Ferranti (ir-rikorrenti) tas-27 ta' Frar 2023 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:

1. "Illi l-esponenti huma s-sidien tal-fond 3, Sqaq Cancella, Birkirkara liema fond huma kienu jikru lill-intimata Maria Sammut versu l-kera ta' €209 fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem.

2. Illi l-inkwilina harget mill-fond in kwistjoni ricentament ossija fit-18 ta' Frar 2023.

3. Illi l-esponenti kienu akkwistaw l-fond in kwistjoni permezz ta' kuntratt tat-12 ta' April 2007 fl-Atti tan-Nutar Nicolette Shaw li kopja tieghu qeghda tigi hawn annessa u mmarkata Dok A.

4. Illi fuq dan il-fond qatt ma inharget ordni ta' derekwisizzjoni u dan kif jirrizulta mic-certifikat hawn anness u mmarkat Dok B

5. Illi l-kera li l-intimata kienet qeghda thallas hija mizera u irrizorja meta kkumparata mal-valur lokatizzju tal-proprjeta fuq is-suq. Illi l-esponenti kienu pprojbiti ai termini tal- artikolu 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta milli jirriprendu lura l-pussess tal-fond kif ukoll milli jibdew jircievu kera gusta, xierqa u ta l-anqas tirrispekkja il-valur tal-proprjeta

6. Illi anki bl-emendi maghmula fil-ligi bl-Att X tal-2009 senjatament ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ai termini tal-istess ligi, r-rata tal-kera ghandha tizdied kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li ghadda ikun fl-1 ta' Jannar 2022, u ghalhekk anki il-kirja kif awmentata bl-emendi hija irrizorja u mimima u ma tirrispekjax il-valur lokatizzju tal-fond.

7. Illi qabel l-emenda ai termini tal-Att X tal-2009, kien japplika l-*'fair rent'* a tenur tar-'Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance' tal-1944 fejn kien jistabbilixxi l-fair rent a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, liema *'fair rent'* a tenur tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma seta' qatt jeccedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta ossija kumpens ta' kera kif stabbilit bil-ligi jekk il-fond kien inkera f'kull zmien qabel l-4 ta' Awissu 1914.

8. Illi dan ifisser illi r-rikorrenti ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni u jircievu kera gusta stante li bil-ligi dak li kienu jircievu kien kera kif stipulat fil-1914 u baqa' hekk sal-2010 bl-aggustamenti rrizorji tal-Att X tal-2009.

9. Illi billi l-kera hija fissa fil-ligi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem joghlew, llum il-gurnata tesisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond jista igib f'suq hieles, b'konsegwenza illi tali diskrepanza tlledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u l-bzonn socjali li ghalih giet kreata l-ligi.

10. Illi ghalkemm xi snin ilu dahal fis-sehh l-Att X tal-2009 sabiex itaffi d-diskriminazzjoni u l-ingustizzji li l-ligi specjali tal-kera kienu joholqu versu s-sidien ta' proprjeta', din l-istess ligi bl-ebda mod ma tghin lill-esponenti peress li ghada tezisti diskrepanza u ghalhekk *an unfair*

and excessive burden bejn id-dritt ta l-istat li jillegizla ghall-bzonnijiet socjali u d-drittijiet proprjetarji tas-sidien li qeghdin jigu imcahda mit-twagija ta' hwejjighom.

11. Illi ghalkemm il-perjodu originali tal-kirja kien biss ghal sena, din l-istess kirja baqghet tiggedded kull sena u r-rikorrenti m'ghandu l-ebda dritt li jirrifjuta li jgedded din il-kirja u wisq anqas m'ghandu dritt illi jitlob zieda xierqa fil-kera li qeghda tithallas gia la darba dan huwa pprojbit bl-Artikolu 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema pregudizzju huma ghadhom issofru minkejja l-emendi tal-Att X tal-2009.

12. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti qieghed jigi imcahhad mit tgawdija tal-proprjeta tieghu minghajr ma qed jinghata kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess ta' l-istess fond u dan peress illi l-kera li jithallsu bl-ebda mod ma huwa qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

13. Illi l-privazzjoni tal-proprjeta' tar-rikorrenti tammonta ghal lezjoni tad-dritt tal-proprjeta' kif protetti mill-Kostituzzjoni skond l-Artikolu 37 u l-Konvenzjoni Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Protocol 1.

14. Illi r-rikorrenti m'ghandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistghux izidu il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum jew jiehdu l-pussess lura tal-fond ai termini tal-Artikoli 3 u 4 Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u stante illi dak li effettivament huma jistghu jircievu huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li kkumparat mal-valur lokatizzju fuq is-suq huwa ammont irrizorju.

15. Illi dan kollu gja gie determinat fil-kawzi Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015 kif ukoll aktar ricentament fil-kawza Anthony Debono et vs Avukat Generali, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-8 ta' Mejju 2019.

16. Illi r-rikorrenti qed isofru minn nuqqas ta' *"fair balance"* bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz b' Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III) u ghalhekk hemm lezjoni tal-principju ta' proporzjonalita kif gie deciz f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.

17. Illi r-regolamenti ta’ kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta taghhom stante illi dawn l-iskemi ta’ kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjeta’ fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Hutten-Czapska vs Poland [GC], 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).

18. Illi inoltre, il-ligi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta u tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 ghal kirjiet li dahlu fis-sehh wara l-1 ta’ Gunju 1995.

19. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandhom jircievu b’tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta’ Malta, senjatament l-Artikolu 3 u 4, jilledi d-drittijiet kostituzzjonali ta’ l-esponenti gia la darba icahhad lill-esponenti mit-tgawdija tal-proprjeta tieghu u jikkreja sproporzjon u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif ukoll l-applikazzjoni tal-Kap 69 hija diskriminatorja kontra l-esponenti gia la darba bl-amendi bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 giet diskrepanza enormi f’dawk li huma d-drittijiet tas-sid ghall- kirjiet li dahlu fis-sehh qabel l-1 ta’ Gunju 1995 u wara u dan bi skur tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja, kif del resto diga gie deciz mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs. Malta – deciza fil-15 ta’ Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta’ Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

20. Illi ghalhekk l-esponenti jhossu li fir-rigward taghhom gie miksur d-dritt protett bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal istess Konvenzjoni u dan billi huma b’mod diskriminatorju gew privati u mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta’ taghhom minghajr ma inghataw kumpens gust ghal dan.

Ghaldaqstant ir-rikorrrenti jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi taqta u tiddeciedi din il- kawza billi;

i. Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-opra tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta inkluz imma mhux limitat ghall-Artikoli 3 u 4 ta’ l-istess Kap u bl-opra tal-Ligijiet vigenti li kienu jaghtu dritt ta’ rilokazzjoni lill-intimata Maria Sammut u l-missierha qabilha tal-fond *3, Cancella Lane, Birkirkara* u li icahdu lill-esponenti milli jircievu kirja gusta, wasslu u/jew qeghdin iwasslu ghall-vjolazzjoni d-drittijiet

fundamentali tar-rikorrenti kif protetti u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta)

ii. Tordna u Taghti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni

iii. Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-vjolazjoni minnhom sofferta ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

iv. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

v. Tikkundanna lill-intimat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Bl-ispejjez kontra l-intimat li minn issa ingunti ghas-subizzjoni."

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) tas-17 ta' Marzu 2023 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

1. "Illi preliminarjament, jirriżulta li għandha ssir korrezzjoni fl-okkju sabiex il-kunjom 'Ferrante' jaqra 'Ferranti';

2. Illi preliminarjament u bla ħsara għas-suespost, mir-rikors promotur ġie indikat li l-proprjetà hija mikrija lil Maria Sammut, filwaqt li fil-kuntratt ta' bejgħ datat it-12 ta' April, 2007, ġie indikat li '*Ix-xerrejja jiddikjaraw ili jafu li dawn il-fondi jinsabu mikrijin lil inkwilini bhala residenza taghhom taht il-Ligijiet tal-kera antiki fil-fatt parti mill-fond huwa mikri lill-Mary Ferranti omm Edgar Feranti u Concetta Borg u parti ohra tinsab mikrija lil Joe Sammut.'* Għalhekk din l-Onorabbli Qorti għandha taċċerta ruħha jekk huwiex il-każ illi jiġu kjamati in kawża l-inkwilini tal-fond in mertu u dan sabiex il-ġudizzju jkun integru;

3. Illi bla ħsara għas-suespost u preliminarjament, ir-rikorrenti jeħtieġu li jġibu prova ċara tat-titolu tagħhom li turi kif il-fond bl-indirizz '*3, Sqaq Cancella, Birkirkara'* jappartjeni lilhom;

4. Illi preliminarjament u bla ħsara għall-premess, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova xierqa li turi kif il-proprjeta' in kwistjoni kienet jew hija tassew soġġetta għall-kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

5. Illi bla ħsara għall-premess, il-pretensjonijiet u t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda;

6. Ili bla ħsara għall-premess, it-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti fir-rikors promotur huma infondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu skond id-dokumentazzjoni preżentata mir-rikorrenti, huma akkwistaw l-proprjeta' in kwistjoni fit-12 ta' April, 2007 versu l-prezz ta' **LM10,000** meta kienu jafu li hemm kirja protetta, fejn fil-kuntratt ta' akkwist tniżżel li *'Ix-xerrejja jiddikjaraw ili jafu li dawn il-fondi jinsabu mikrijin lil inkwilini bhala residenza taghhom taht il-Ligijiet tal-kera antiki fil-fatt parti mill-fond huwa mikri lill-Mary Ferranti omm Edgar Feranti u Concetta Borg u parti ohra tinsab mikrija lil Joe Sammut.'* Għalhekk mhux biss jirriżulta li r-rikorrenti kienu konsapevoli li qegħdin jixtru din il-proprjetà soġġetta għal kirja protetta u dan anke tenut kont tal-prezz baxx li bih inxtrat il-proprjetà, iżda b'żieda ma' dan jirriżulta ukoll li waħda mill**-inkwilini hija omm ir-rikorrenti Edgar Ferranti u Concetta Borg;**

7. Illi bla ħsara għall-premess, jekk jirriżulta li hemm kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma jista' qatt jinstab ksur għaż-żmien tat-terminu oriġinali tal-kirja li jista' jirriżulta waqt it-trattazjoni tal-kawża. Kull ilment marbut mal-kondizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-kirja huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li setgħu kkuntrattaw ir-rikorrenti jew l-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrenti u dan dejjem skond il-prinċipju fondamentali ta' *pacta sunt servanda*;

8. Illi bla ħsara għall-premess, f'kull każ ma jistax jinstab ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għal dawk il-perjodi li l-istess rikorrenti ma kellhom l-ebda jedd fil-liġi li jirċievu l-frottijiet tal-istess proprjeta' in mertu. Mill-kuntratt anness mar-rikors promotur jirriżulta li rr-rikorrenti xtraw din il-proprjetà fit-12 ta' April, 2007;

9. Illi bla ħsara għall-premess, anke għall-perjodu ta' wara l-iskadenza tat-terminu oriġinali tal-kirja u l-perjodu ta' minn meta r-rikorrenti seta' beda jkollhom jedd li jirċievu l-frottijiet tal-istess proprjeta', id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti xorta waħda ma ġewx u m'humiex jiġu mittiefsa;

10. Illi bla ħsara għas-suespost, in kwantu r-rikorrenti fir-*raba'* premessa jiddikjara li '*fuq dan il-fond qatt ma inharget ordni ta' derekwiżizzjoni',* l-esponenti jwieġbu li qegħdin jirriżervaw li jressqu eċċezzjonijiet ulterjuri jekk jirriżulta mill-provi li dan il-fond kien jew huwa rekwiżizzjonat jew li sussegwentement ġie derekwiżżjonat;

11. Illi bla ħsara għal premess u b'referenza għall-premessi fejn qiegħda ssir referenza u allegazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjeta kif sanċiti taħt l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, jiġi eċċepit li fiċ-ċirkustanzi ta' dan il-każ, din l-Onorabbli Qorti ma tista' qatt issib ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan qiegħed jintqal għaliex kemm id-

dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll dawk tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta daħlu fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962 u għaldaqstant kemm l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif ukoll il-Kodiċi Ċivili huma mħarsa bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

12. Illi bla ħsara għal dak kollu diġà eċċepit u fejn qiegħda tiġi allegata leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjeta kif sancit taħt l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, l-esponent jeċepixxi l-inapplikabbilità ta' dan l-artikolu peress illi dan japplika biss f'każijiet ta' teħid forzjuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzjuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern, it-tali żvestiment ma sarx u dan peress li r-rikorrenti ma tilfux id-drittijiet kollha fuq il-fond soġġett għall-kirja in kwistjoni;

13. Illi mingħajr preġudizzju għall-paragrafu preċedenti, *dato ma non concesso* li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni japplika għal dan il-każ, xorta waħda ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali;

14. Illi bla ħsara għas-suespost, sa fejn ir-rikorrenti qegħdin jagħmlu referenza għall-**artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u l-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea għal Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali,** jiġi eċċepit li ma hemm l-ebda ksur ta' dan l-artikoli u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Sabiex ir-rikorrenti jkunu jistgħu jallegaw li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom *ai termini* tal-imsemmija artikolu, jeħtieġ li jippruvaw li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' '*like with like'* u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju. Fil-każ odjern huwa ċar li ma hemmx diskriminazzjoni u dan peress li sidien ta' proprjetajiet b'kirjiet residenzjali protetti qegħdin jiġu trattati l-istess;

15. Illi bla ħsara għas-suespost, mill-lenti tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent iwieġeb li skond il-*proviso* ta' dan l-artikolu Konvenzjonali l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali. Għalhekk ma jistax jinstab ksur tal-**ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali** (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u għaldaqstant l-ewwel (1) talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda;

16. Illi bla ħsara għas-suespost, id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta inkluż l-Artikoli 3 u 4 tal-istess Kapitolu, l-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021 għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mill-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom;

u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali. Għalhekk jirriżulta li hemm *'fair balance'* u proporzjonalita' bejn l-interessi tas-soċjeta', tas-sidien u l-inkwilini;

17. Illi bla ħsara għas-suespost, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti ċertament ma jistgħux jilmentaw li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skond l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma jistgħu jitolbu lill-Bord li jirregola l-Kera li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors. Din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej.

    Illi in oltre' u mingħajr preġudizzju għas-suespost, dejjem skond l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma ħaqqhomx li jkollhom protezzjoni mill-Istat;

    Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, t-talba għal dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorreti kif sanċiti fl-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) hija infondata u għandha tiġi miċħuda.

18. Illi bla ħsara għas-suespost, in kwantu r-rikorrenti fil-premessi jallegaw ksur tal-**Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali**, l-esponent iwieġeb li din hija wkoll infondata. Il-kunċett ta' smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġi sostantiva jew mal-prinċipji tal-ermenewtika legali iżda huwa mixħut esklussivament fuq il-*procedural fairness* ta' kawża. Peress li l-ilment tar-rikorrenti ma huwiex marbut ma' xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll. Lanqas jirriżulta li r-rikorrenti ma kellhomx jew ma għandhomx rimedju effettiv;

19. Illi bla ħsara għas-suespost, ma jirriżultax ċar x'riedu jfissru r-rikorrenti bil-kliem fil-premessa enumerata 19 tar-rikors promotur u ċioe' '***b'tali mod illi bid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, senjatament l-Artikolu 3 u 4,*** *jilledi d-drittijiet kostituzzjonali ta' l-esponenti gia la darba icahhad lill-esponenti mit-tgawdija tal-proprjeta tieghu u jikkreja sproporzjon u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmia ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif ukoll l-applikazzjoni tal-Kap 69 hija diskriminatorja kontra l-esponenti gia la darba bl-amendi bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 giet diskrepanza enormi f'dawk li huma d-drittijiet tas-sid (...)'* (Emfażi miżjuda mill-esponent). Għaldaqstant, l-esponent jirriżerva li jressaq eċċezzjonijiet oħra jekk ikun il-każ. In

oltre`, dak li jilmentaw minnu r-rikorrenti ma jammontax għal vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti;

20. Illi stante li ma ġewx u ma humiex qegħdin jiġu leżi id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, jsegwi li t-talbiet konsegwenzjali tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda;

21. Illi dejjem bla ħsara għal dak sueċċepit, f'kull każ, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali biex jilmentaw dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-30 ta' April 1987. Dan qed jingħad għaliex skond l-artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April, 1987 ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4 tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta;

22. Illi bla ħsara għas-suespost, f'każ li l-Onorabbli Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti fosthom il-likwidazzjoni u kundanna ta' ħlas ta' kumpens u danni.

23. Illi bla ħsara għas-suespost, jiġi eċċepit li f'kull każ is-soċjeta' rikorrenti ma tistax titlob kumpens u danni *ai termini* tal-**artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali**. Dan għaliex it-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;

24. Illi f'kull każ u strettament bla ħsara għal dak kollu ġia eċċepit, anke li kieku għal grazzja tal-argument din l-Onorabbli Qorti kellha ssib xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent u tiddeċiedi li tordna lill-esponent iħallas xi kumpens jew danni lir-rikorrent, dan għandu jkun aġġustat sabiex jirrifletti d-data ta' minn meta l-proprjetà in kwistjoni ġiet tappartjeni lir-rikorrenti sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 jew sad-data meta ġiet vakata l-proprjetà jekk dan huwa l-każ, skond liema data tiġi l-ewwel.

25. Illi strettament bla ħsara għas-suespost u biss għal grazzja tal-argument, f'każ li l-Onorabbli Qorti ssib li hemm kirja u l-kirja hija protetta skond il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, kwalunkwe protezzjoni li jgawdu minnha l-inkwilini taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma għandhiex tiġi preġudikata u in oltre', din l-Onorabbli Qorti mhix il-*fora* addatata sabiex tordna l-iżgumbrament tal-inkwilini.

26. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi bil-liġi.

> 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 li in vista tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat, illum stess permezz ta' digriet ikkorreġiet kunjom ir-rikorrenti għal Ferranti flok Ferrante;

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-proċedura;

Semgħet u qrat ix-xhieda imressqa fil-perkors ta' din il-proċedura;

Rat in-noti ta' osservazzjonijiet;

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

Punti ta' fatti

1. Il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri inxtara mir-rikorrenti permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Nicolette Shaw tat-12 ta' April 2007. Meta sar ir-rikors odjern dan il-fond kien mikri lil Maria Sammut li ħarġet mill-fond fit-18 ta' Frar 2023.

2. Ir-rikorrenti jilmentaw li minħabba kemm damet fil-fond l-imsemmija Maria Sammut huma kellhom id-drittijiet fundamentali miksura għaliex ma setgħux jgħollu l-kera u lanqas jieħdu lura l-fond. Għalhekk għamlu din il-proċedura.

Punti ta' fatti

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

4. 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).

5. 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.

6. 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. Il-Qrati tagħna baqgħu isegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta' Strasburgu (ara espożizzjoni dettaljata tal-prinċipji ġurisprudenzjali stabbiliti mill-Qorti Ewropea kif riflessa fil-ġurisprudenza kostanti tal-Qrati Maltin **fis-sentenza fl-ismijiet Margaret Caruana et vs L-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali tat-18 ta' Marzu 2021;**

ara wkoll fost oħrajn is-sentenza fl-ismijiet Rita Falzon vs Dun Saverin sive Xavier Cutajar et, Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali).

8. 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.

Konsiderazzjonijiet

9. Il-Qorti fliet sewwa l-provi f'dan ir-rikors. Li kieku wieħed kellu joqgħod fuq l-Affidavit tar-rikorrent Edgar Ferranti mingħajr ma jħares lejn il-provi kollha, iġiblek qalbek żbiba u tikkunsidra tagħtih l-ogħla kumpens. Iżda kuntrarjament għax-xhieda viva voce ta' oħtu hemm diversi fatturi li ħalla barra.

10. Dan ir-rikors ġie presentat fis-27 ta' Frar 2023. Ir-rikorrenti jippremettu li kien għadu okkupat mill-inkwilina meta dan ma hux minnu. Skont l-istess affidavit tar-rikorrent din ħarġet fit-18 ta' Frar 2023 (ara a' fol 45). L-imsemmi lanqas jgħid u ħalla barra, li meta xtraw kien hemm ommu kerrejja fil-parti ta' isfel tal-fond. Ir-rikorrenti Concetta Borg tixhed li

iddeċidew li jixtru l-fond għaliex kien hemm ommhom tgħix fih (a' fol 54). Din tgħid ukoll li xtrawh fl-2007 u xtrawh għax kienet "worth it" (a' fol 53).

11. Fil-fatt il-perit tal-Qorti stima li l-fond li fil-mument ta' meta xtrawh kien jiswa €97,000. Il-prezz li xtraw bih kien ta' Lm10,000 ekwivalenti għal €23,000. Iġifieri jidher ċar li r-rikorrenti ma humiex vittmi daqs kemm għid ir-rikorrent Edgar Ferranti għax ċertament ma kellux f'moħħu li jitlob kera ogħla mingħand ommu jew li jiżgumbraha. Sfortunatment ma jirrisultax mill-atti meta mietet omm ir-rikorrenti.

12. Di pju kienu pjenament konsapevoli għal x'hiex kienu deħlin meta xtraw il-fond de quo għaliex iddikjaraw "*illi jafu li dawn il-fondi jinsabu mikrijin lil inkwilini bhala residenza taghhom taht il-ligijiet tal-kera inkwilini fil-fatt parti mill-fond huwa mikri lil Mary Ferranti omm Edgar Ferranti u Concetta Borg u parti ohra tinsab mikrija lil Joe sammut".* (Emfażi tal-Qorti).

13. Iġifieri r-rikorrenti xtraw dan il-post konsapevoli bil-problemi li kien fih iżda ukoll minħabba ommhom li kienet inkwilina fil-post mixtri. Il-Qorti tfakkar li r-rikors promotur jagħmel referenza għall-fond kollu u mhux nofsu. Aktar minn hekk, mingħajr mistħija ta' xejn ir-rikorrenti qegħdin jippretendu kumpens mill-1 ta' Jannar 1987 meta huma xtraw 20 sena wara (ara a' fol 21).

14. Di piu' r-rikorrenti jilmentaw li l-inkwilina Mary Sammut għamlet ħafna ħsara fil-fond. B'dana kollu baqgħu qatt ma għamlu kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera meta din hija waħda mir-raġunijiet biex sid jirriprendi l-post.

15. Il-Qorti tqis li r-riskju li ħadu r-rikorrenti ta l-frott tiegħu meta kkunsidrat b'kemm xtraw il-fond inkwistjoni u li anke dak li għamlu għamluh minħabba ommhom *ex-familiaritatis causa*. Il-Qorti ma tistax tifhem kif hawn sidien, li minkejja marru tajjeb propju għax jixtru bl-irħis minħabba li jkun hemm kirja antika, xorta jiġu quddiem din il-Qorti biex jitolbu l-kumpens bħalli qallu hija l-borża ta' San Martin.

16. Fiċ-ċirkostanzi din il-Qorti ma ssibx li nkisru d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif qed għidu.

Decide

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

Tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjes kontra tagħhom.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur