FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR. IMĦALLEF

IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum, l-Erbgħa, 12 ta' Ġunju, 2024.

Kawża Nru. 4

Rik. Nru. 223/2022 ISB

Jeremy Cauchi (K.I. 0058770M)

Tabib Doctor John Cauchi (K.I. 0650263M)

Thomas Cauchi (K.I. 007765M)

Catherine Cauchi (K.I. 271241M)

Vs

Avukat tal-Istat u

Angelo Caruana (K.I. 401252M) Helen Caruana (K.I. 17353M)

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Jeremy Cauchi et** tal-11 ta' Mejju 2022 u li permezz tiegħu, talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. ***Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Angelo u Helen Caruana ghall-fond* ***43, Joe, Triq il-Papa Urbanu VIII, Birkirkara*** *u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' minkejja li diga gie dikjarat bis-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) tal-15 ta' Lulju 2021 kif kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali b'sentenza taghha tas-26 ta' Jannar 2022 fl-ismijiet Jeremy Cauchi et vs Avukat Generali et illi hemm lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom bhala sidien fil-lokazzjoni li kienet tezisti bejnhom u bejn l-intimati Caruana li kienet regolata bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

2. ***Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija u pussess tal-proprjeta' tagħhom il-fond* ***43, Joe, Triq il-Papa Urbanu VIII, Birkirkara*** *liberu minn kull inkwilinat bl-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap 69, bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtihom ir-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni, inkluz l-izgumbrament mil-fond in kwistjoni u dan minhabba l-fatt illi l-Att XXIV tal-2021 dahal fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021 minkejja li l-kawza pendenti quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) li kienet differita ghas-sentenza fil-15 ta' April 2021, u deciza fil-15 ta' Lulju 2021 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022 fl-ismijiet RIkors Nru. 122/2019 fl-ismijiet Jeremy Cauchi et vs Avukat Generali et.*

3. ***Tiddikjara*** *li l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att XXIV tas-sena 2021 li emenda l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, qiegħed jikser d-dritt r-rikorrenti għas-smiegħ xieraq skont l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u/jew l-Artikolu 39 Kostituzzjoni ta' Malta u dan stante illi gab fix-xejn l-effetti tal-ksur lamentat u kkonfermat mill-Prim' Awla tal-Qorti CIvili (Sede Kostituzzjonali) u Qorti Kostituzzjonali bis-sentenzi fuq referiti .*

4. ***Tiddikjara*** *li r-rikorrent mhux qieghdin jinghataw rimedju effettiv u dan bi ksur tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi l-Att XXIV tal-2021 qatt ma kellu japplika ghalihom gialadarba huma kellhom pendenti kawza kostituzzjonali quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali decizi skond sentenzi tal-15 ta' Lulju 2021 u 26 ta' Jannar 2022 hawn fuq referiti;*

5. ***Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti kemm pekunjarji kif ukoll non pekunjarji lir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIV tal-2021 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin bl-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-ligi*

6. ***Tillikwida*** *l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-ligi*

7. ***Tikkundanna*** *lill-intimati jew minn minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-ligi.*

U dan wara illi ppremettew:

1. *Illi l-atturi huma l-proprjetarji ta' fond* ***43, Joe, Triq il-Papa Urbanu VIII, Birkirkara****. Dan il-fond kien ġie akkwistat mill-attriċi Catherine Cauchi u l-mejjet żewġha Thomas Cauchi, li huwa missier l-atturi l-oħra, fl-4 ta' Diċembru 1975.*

2. *Illi dan il-fond kien ġie rekwizizzjonat fis-26 ta' April 1976 permezz tal-ordni ta' rekwizizzjoni numru 37081/76.*

3. *Illi l-fond kien ġie allokat lill-konvenuti Caruana, li llum-il ġurnata għadhom jirrisjedu fl-istess fond u jħallsu l-kera ta' €205 fis-sena. L-atturi jilmentaw f'din il-kawża illi l-ordni ta' rekwizizzjoni msemmija kienet leżiva tad-drittijiet fondamentali tagħhom sanċiti permezz tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u li inoltre l-Kapitolu 125 talLiġijiet ta' Malta huwa wkoll leżiv tal-istess drittijiet u dan minħabba li lOrdni ta' Rekwizizzjoni u l-liġi ħolqu relazzjoni ta' lokazzjoni forzata u wkoll minħabba illi l-kera hija wisq baxxa.*

4. *Illi b'rikors kostituzzjonali numru 122/2019/1 TA fl-ismijiet Jeremy Cauchi, Tabib Dottor John Cauchi, Thomas Cauchi, u Catherine Cauchi v. Avukat Ġenerali u b'digriet tal-15 ta' Lulju, 2021 isem l-Avukat Ġenerali ġie mibdul għall-Avukat tal-Istat, Awtorita` tad-Djar, Angelo Caruana, Helen Caruana, huma kienu talbu lill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) sabiex:-*

   "(I) Tiddikjara u tiddeciedi illi u minhabba d-disposizzjonijiet talKap. 125 tal-Ligijiet ta' Malta, ossia l-ordni ta' rekwizizzjoni numru 37081/76, Dokument A1, kienet leziva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u l-antekawza minnhom kif sanciti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 talKostituzzjoni ta' Malta, u li l-effetti taghha ghadhom sa llum jincidu fuq id-drittijiet patrimonjali u kostituzzjonali tar-rikorrenti.

   (II) Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi l-lokazzjoni talfond 43, 'Joe', Triq il-Papa Urbanu VIII, Birkirkara, proprjeta tarrikorrenti, a favur tal-intimati Caruana tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl- Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk tordna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju jitterminaw il-lokazzjoni relattiva u jikkancellaw ghall-effetti kollha tal-ligi ir-

rekwizizzjoni relattiva, oltre rimedji ohra li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa sabiex tassigura illi rrikorrenti jigu rrintegrati fil-pussess shih u reali godiment ta' hwejjighom u l-intimati Caruana zgumbrati mill-fond imsemmi.

(III) Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimati huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tar-rekwizizzjoni in kwistjoni li ma kkreatx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni.

(IV) Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Ligi.

(V) Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom jhallsu l-istess kumpens u danni hekk likwidati ai termini tal-Ligi. Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficcjali datata 17 ta' Lulju 2019 u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni."

5. *Illi b'sentenza tal-15 ta' Lulju 2021 fil-kawza fl-ismijiet premessi, l-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali),* ***"Dokument A"*** *hawn anness, ddecidiet il-kawza bil-mod segwenti:-*

"Għaldaqstant u għar-raġunijiet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħdha taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi; Tilqa' t-tieni eċċezzjoni preliminari tal-Awtoritá tad-Djar u tilliberaha mill-osservanza tal-ġudizzju;

Tilqa' limitatament l-ewwel parti tat-talba tar-Rikorrenti stante li kienet ħarget ordni ta' derekwiżizzjoni fit-8 ta' Mejju 2007, u tiddikjara u tiddeċiedi illi, minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta, ossia l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru 37081/76, sat-8 ta' Mejju 2007 kienet leżiva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u l-antekawża minnhom kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

Tilqa' l-eċċezzjoni numru 5f tal-intimati Avukat Ġenerali u Awtorita tad-Djar li ġaladarba l-ordni ta' rekwiżizzjoni tneħħiet, l-Istat ma għandu ebda setgħa oħra fuq il-fond jew fuq l-okkupanti tiegħu;

Tiċħad it-tieni parti tal-ewwel talba tar-Rikorrenti bil-mod kif spjegat fis-sentenza; u

Tiċħad it-tieni talba tar-rikorrenti;

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha rimanenti tal-intimati;

Tilqa' limitatament it-tielet talba tar-Rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tarrekwiżizzjoni u okkupazzjoni in kwistjoni

li ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien rikorrenti u dawk ta' l-okkupanti;

Tilqa' r-raba' talba u tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti fl-ammont ta' tnax-il elf ewro (€ 12,000).

Tilqa' l-ħames talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż jitħallsu mill-intimati Avukat tal-Istat."

6. *Illi r-rikorrenti hassewhom aggravati minn din it-tali sentenza u interponew appell ghal quddiem il-Qorti Kostituzzjonali.*

7. *Illi huma ppreżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fis-16 ta' Lulju 2021 permezz ta' liema talbu lil din il-Qorti sabiex tirriforma s-sentenza appellata billi tiddikjara li l-leżjoni sofferta minnhom baqgħet eżistenti sas-sena 2019, tirrevokaha sa fejn laqgħet l-eċċezzjoni numru 5(f) tal-konvenuti Avukat tal-Istat u Awtorita` tad-Djar, u tirriformaha wkoll billi żżid il-kumpens pekunarju u non-pekunarju li għandu jitħallas lilhom, u tordna l-izgumbrament tal-intimati Caruana mill-fond in kwistjoni, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati.*

8. *Illi b'sentenza tas-26 ta' Jannar 2022,* ***Dokument B*** *hawn anness, l-Qorti Kostituzzjonali ddecidiet l-appell bil-mod segwenti:-*

Għal dawn il-motivi il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi filwaqt li tiċħad dik il-parti tal-appell li titratta t-talba għall-iżgumbrament tal-konvenuti Caruana u tiċħad ukoll l-aggravju dwar l-ispejjeż, tilqa' l-bqija tal-appell tal-atturi, u tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' €58,578 (tmienja u ħamsin elf, ħames mija u tmienja u sebgħin ewro), rappreżentanti in kwantu għal €50,578 (ħamsin elf, ħames mija u tmienja u sebgħin ewro) kumpens pekunarju, u in kwantu għal tmint elef ewro (€8,000) kumpens non-pekunarju, minflok il-kumpens likwidat mill-Ewwel Qorti.

L-ispejjeż tal-proċeduri in prim'istanza jitħallsu mill-Avukat tal-Istat skont kif deċiż mill-Ewwel Qorti, filwaqt illi l-ispejjeż ta' dan l-appell jitħallsu in kwantu għal 80% mill-Avukat tal-Istat u 20% mill-atturi.

9. *Illi nel frattemp kienu dahlu in vigore l-ementi ta' Att XXIV tal-2021 fejn imponew fuq ir-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, illi minkejja ezitu favorevoli ghar-rikorrenti fil-kawza kostituzzjonali fuq referita, li kkonfermat il-lezjoni kostituzzjonali sofferta mir-rikorrenti bis-sentenza tal-15 ta' Lulju 2021 ossia illi l-Ordni ta' Rekwizizzjoni nru. 37081/76 kienet leziva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif sancit fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, oltre l-fatt illi din l-istess kawza kienet giet differita ghas-sentenza sa mill-15 ta' April 2021, kif jirrizulta mid-***Dokument C*** *hawn anness.*

10. *Illi sabiex jezawrixxu kull rimedju disponibbli ghalihom pendenti l-intavolar ta' dan ir-rikors, u sabiex huma jiehdu almenu dak li tippermettilhom l-ligi, b'rikors nru. 360/2021 LC fl-ismijiet Jeremy Cauchi et vs Angelo Caruana, deciza fis-26 ta' April 2022 skond* ***Dokument D*** *hawn anness, huma talbu awment tal-kera abbazi tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

11. *Illi b'sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tas-26 ta' April 2022, Dokument D, il-kera giet riveduta għall-ammont ta' 1.8% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta lkera pagabbli mill-intimati Angelo u Helen Caruana lir-rikorrenti għal-ammont ta' erbat' elef, tlett mija u għoxrin Ewro (€4,320) fis-sena; u liema kera tista' tigi varjata biss wara sitt snin mill-1 ta' Jannar 2021.*

12. *Illi fil-kawza kostituzzjonali Rikors Nru. 122/2019 TA deciza fil-15 ta' Lulju 2021, skond rapport tal-Perit Mario Axisa, l-valur lokatizju tal-istess fond kien jammonta ghal €7,560.00c fis-sena, u dan kif valutat sas-sena 31 ta' Dicembru 2018 u dan kif jirrizulta mir-rapport tal-Perit Axisa hawn anness u mmarkat bhala* ***Dokument E****.*

13. *Illi bis-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, deciza fis-26 ta' April 2022, il-kera stabbilita mill-istess Bord ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, l-kera mill-1 ta' Jannar 2021 kellu jkun ta' €4,320 fis-sena, u dan minkejja r-rapport fil-kawza quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) li vvalutat l-istess valur lokatizju fil-31 ta' Dicembru 2018 fis-somma ta' €7,560.00c.*

14. *Illi r-rikorrenti jippretendu illi huma qed jigu mcahhda mit-tgawdija ta' hwejjighom minhabba l-fatt illi minkejja l-fatt li l-kawza kostituzzjonali kienet differita ghas-sentenza fil-15 ta 'April 2021, dahlu in vigore l-emendi tal-Att XXIV tal-2021 mill-1 ta' Gunju 2021, biex b'hekk din il-Ligi sussegwenti giet tapplika kontra l-interessi taghhom minkejja li huma kellhom kawza kostituzzjonali pendenti quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali).*

15. *Illi huma jilmentaw wkoll illi l-kundizzjonijiet imposti mill-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta ai termini tal-Att XXIV tal-2021, oltre li m'ghandhomx japplikaw ghalihom ghax kellhom kawza kostituzzjonali pendenti qabel l-introduzzjoni tal-istess Ligi, dawn il-kundizzjonijiet hemm imposti huma sproporzjonati u mhux adegwati ghall-ghanijiet tal-istess ligi kif iddikjarat fis-sentenza* ***Cauchi vs. Malta deciza fil-25 ta' Marzu 2021*** *u dan stante illi minkejja li r-rikorrenti adebit din il-Qorti fil-26 ta' Jannar tal-2017 u hadet sentenza fil-28 ta' Mejju tal-2019 fejn il-Qorti ddikjarat illi l-intimata ma tistax tkompli tgawdi l-lokazzjoni taht id-dispozzizjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, sabet lilha nnifisha tul il-kors ta' din il-kawza bil-legislazzjoni tal-Att XXVII tat-2018 li dahal in vigore f'10 ta' Lulju 2018.*

16. *Illi bl-istess mod, ir-rikorrenti bl-Att XXIV tal-2021 sabu lilhom nfushom affaccjati b'legislazzjoni sussegwenti li dahal in vigore fl-1 ta' Gunju 2021 meta l-kawza kienet diga' differita ghas-sentenza fis-seduta tal-15 ta' April 2021 mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) u kkonfermata fil-Qorti Kostituzzjonali bis-sentenza tas-26 ta' Jannar 2022.*

17. *Illi dan ifisser illi r-rikorrenti sabu lilhom nfushom affacjati b'legislazzjoni li biha l-inkwilini Caruana minkejja dikjarazzjoni tal-Qorti Kostituzzjonali f'paragrafu 16 tal-istess sentenza fejn gie dikjarat illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kien japplika fil-kaz in ezami ghax inholqot relazzjoni diretta bejn l-inkwilin u s-sidien meta rrikonoxxew lill-inkwilin fl-inkwilinat taghhom qabel l-1995, il-legislatur introduca legislazzjoni li biha rega pprotega l-inkwilina bid-disposti tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta li jipprekludi lir-rikorrent li tintavola kawza ghall-izgumbrament tal-proprjeta in kwistjoni. Dan huwa bi ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 6 u l-Artikolu 13 ta' Konvenzjoni Ewropeja.*

18. *Illi kif qalet ben tajjeb il-Qorti Kostituzzjonali fil-paragrafu 27 tal-istess sentenza tas-26 ta' Jannar 2022, il-fatt wahdu li Catherine Cauchi u zewgha kienu jircievu l-kera matul is-snin ma jfissirx daqshekk li rrinunzjaw li jilmentaw minn ksur ta' jedd fundamentali minhabba li ma kienux qed jircievu kera xierqa u li ma kellu ebda jedd jinnegozja.*

19. *Illi r-rikorrenti kellha per forza tressaq r-rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera kif giet indirizzata taghmel fil-paragrafu 25 tas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tas-26 ta' Jannar 2022 fejn irrilevat li fil-mori ta' dawn il-proceduri dahlu fis-sehh emendi tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta li ghamluha possibbli ghall-atturi li jottjenu awment fil-kera pagabbli mill-konvenuti oltre li jimponu kundizzjonijiet lokatizju godda. Permezz ta' dawn l-emendi huwa wkoll possibbli li l-konvenuti jigu zgumbrati mill-fond in kwistjoni jekk ma jissodisfawx it-test tal-mezzi u tal-kapital.*

20. *Illi l-intimati Caruana ssodisfaw it-test tal-mezzi u tal-kapital u konsegwentement ma gewx zgumbrati mill-fond in kwistjoni.*

21. *Illi huma adebew il-Bord li Jirregola l-Kera ghax issa gialadarba dahlu in vigore id-dispozzizjonijiet tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta biex huma jkunu jistghu jezawrixxu r-remedji lokali kolla qabel ma jitolbu il-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) biex issib illi d-dispozzizjonijiet tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta jikkostitwixxi ksur tad-drittijiet tal-fundamentali taghhom.*

22. *Illi ghandu jinghad li dan diga gie ippruvat quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) illi l-'yield' kull sena fuq il-proprjeta' in kwistjoni hija ta' varjanza ta' 3.5% u 4% fis-sena.*

23. *Illi l-legislazzjoni odjerna taghmel 'capping' tal-kera massimu li sid ghandu jircievi ghal-hwejgu ta' 2% fis-sena, u dan skont l-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, biex b'hekk fl-ahjar ipotezi, r-rikorrenti jekk tigi moghtija l-kera kollha dovuta lilha ai termini tal-ligi, tkun qed tircievi daqs jew ftit iktar minn nofs ta' dak li hu dovut lilha fis-suq kif determinat mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fir-Rapport tal-Perit Mario Axisa, Dokument E hawn anness.*

24. *Illi dan ifisser li r-rikorrenti qed tircievi bejn wiehed u iehor nofs tal-'yield' li l-fond kellu jircievi u anke kieku rcevew il-massimu tat-2% kif dettat mil-istess ligi u z-zieda fil-kera ma bdietx minn meta r-rikorrenti applikaw ghal-tali zieda fil-kera ossia mil-1 ta' Jannar 2021 imma skont is-sentenza tal-*

Bord li Jirregola l-Kera, din iz-zieda fil-kera bdiet tapplika kif hawn premess,

25. *Illi l-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza ta'* ***Gerald Camilleri v. Avukat Generali et*** *deciza fil-6 ta' Ottubru 2020, Rikors Nru: 113/2018/1, diga kellha l-opportunita' tiddikjara f'Paragrafu 26 tal-istess sentenza illi tezorta lil Bord li Jirregola l-Kera sabiex joqrob lejn il-massimu meta qed jiddeciedi fuq l-awmenti fil-kera u mhux jimponi awment li huwa aktar vicin l-minimu u biex tghaxxaq li joghla biss gradwalment wara medda ta' snin;*

"Dan qieħged jingħad bla ħsara għall-konsiderazzjoni – illi hija x'aktarx ta' natura ġenerali milli applikabbli speċifikament għal dan il-każ – illi, jekk huwa tassew minnu illi l-kera fis-suq fiż-żmien relevanti jkun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%), ikun għaqli l-Bord lijiregola l-Kera illi, f'każijiet taħt l-art.12B tal-Kap. 158, jiffissa kera li jkun eqreb lejn il-massimu milli lejn il-minimu li tagħti l-liġi. Biex inżamm proporzjonalità raġonevoli bejn il-kera fis-suq u dak li tagħti l-liġi."

26. *Illi ghalhekk dawn id-dispozzizjonijiet tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta jilledu d-drittijiet ta' proporzjonalita' li kienu intizi biex jissalvagwardjaw kif del resto qalet l-istess Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, meta fis-sentenza ta'* ***Cauchi v. Malta*** *deciza fil-25 ta' Marzu 2021, illamentat illi, 'In this connection, the Court observes that in the absence of eviction, in order to bring the violation (already acknowledged by the domestic court)to an end, the applicant should be paid an appropriate rent for the period subsequent to the domestic judgment. It is thus incomprehensible how a gradual increase over the years would fulfil such a requirement. Moreover, the Court observes that the establishment of this rent is dependent on the means of the tenant. Thus, a low rent may still be established, leaving the landlord to bear most of the social and financial costs of providing housing to the individual, as opposed to the State. In view of these considerations, the Court cannot accept that Article 12B was designed to deal effectively and meaningfully with the issue of the disproportionate interference arising from the applicable rent laws, which has already been recognised by the domestic courts (contrast, mutatis mutandis, Nagovitsyin and Nalgiyev v. Russia, (dec.), no. 27451/09 and 60650/09, 23 September 2010). Furthermore, despite the passage of nearly two years since its introduction, no material has been provided to the Court to enable it to dispel the above-mentioned concern, that is, to show that the discretion of the RRB is leading to awards of adequate rent capable of bringing the violation to an end within a reasonable time. In particular, in the applicant's case, it does not appear that a decision has yet been taken (see paragraph 20 above), and nearly two years after the domestic judgment she continues to be a victim of the violation found."*

27. *Illi ghalhekk r-rikorrenti qieghdin igorru il-piz finanzjarju u socjali li suppost qed igorr l-istat billi tipprovdi social housing u mhux qed tircievi kumpens adegwat ghal-proprjeta' taghha minkejja d-dispozzizjonijiet tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, oltre l-fatt illi din il-legislazzjoni qatt ma kellha tapplika ghalihom gialadarba huma kellhom kawza pendenti quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) li kienet*

pendenti ghas-sentenza sa mill-15 ta' April 2021, qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021.

28. *Illi din il-kera baxxa m'hijiex qed igib fix-xejn il-vjolazzjoni tal-ksur kostituzzjonali soffert mil-istess rikorrenti ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 13 izda qed tipperpetwa din il-vjolazzjoni ta' dawn l-artikoli ad eternum, iktar u iktar meta wiehed jikkunsidra illi r-rikorrenti gew affaccjati b'legislazzjoni ai termini tal-Att XXIV tal-2021 li dahal in vigore fl-1 ta' Gunju 2021, meta l-kawza taghhom ghad-dikjarazzjoni tal-vjolazzjoni kostituzzjonali kienet differita ghas-sentenza fis-seduta tal-15 ta' April 2021.*

29. *Illi l-konsegwenza ta' din id-dikjarazzjoni ai termini tal-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 3(2) tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta huwa illi r-relazzjoni guridika bejn il-kontendenti tkun giet reza nulla b'dik it-tali sentenza tas-26 ta' Jannar 2022 deciza mill-Qorti Kostituzzjonali, u peress illi huma sabu lilhom nfushom affacjati b'din il-legislazzjoni minkejja li l-kawza taghhom kienet differita ghas-sentenza, huma qed jsofru ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom bl-applikazzjoni tal-Att XXIV tal-2021 ossia l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, meta dan ma messux gie applikat fil-kaz in kwistjoni gialadarba l-kawza kostituzzjonali taghhom kienet differita ghas-sentenza fil-15 ta' April 2021, u effettivament moghtija in Prim' Istanza fil-15 ta' Lulju 2021 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022.*

30. *Illi inoltre, giet imposta fuq l-atturi u l-ante kawza minnhom r-relazzjoni gdida mal-inkwilini intimati Caruana ghal perijodu indefinit, oltre li mhemmx rimedju effettiv biex jieħdu lura l-pussess tal-fond jekk per ezempju ghandhom bzonn il-fond ghal uzu personali taghhom jew tal-qraba taghhom. L-anqas ma jezistu s-salvagwardi procedurali xierqa immirati li jinkisbu l-bilanc bejn l-interessi tal-kerrej u dawk tas-sidien u hija remota ferm il-possibilita' li l-kerrej jittermina l-kirja volontarjament, anzi fil-kaz odjern, hija dahhlet tghix maghha lil binha bil-familja taghha biex tassigura li wara d-decess taghha huwa jibqa jgawdi l-lokazzjoni tal-fond, proprjeta tar-rikorrenti.*

31. *Illi huma għalhekk huma privati mill-proprjeta' tagħhom stante illi skond il-prinċipji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropeja, l-prinċipju tal-legalita' jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-liġi domestika, għandhom ikunu suffiċjentement aċċessibli, preċiżi u li wieħed għandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom –* ***vide Broniowski vs. Poland (GC) no. 31443/96, 147, ECHR 2004-V and Saliba vs. Malta, no. 4251/02, 31, 8 November, 2005 u Amato Gauci vs. Malta – Applikazzjoni No. 47045/06 deċiża fl-15 ta' Settembru, 2009.***

32. *Illi prinċipju massimu li għandu jiġi segwit, hu li l-individwu m'għandux jiġi assoġġettat għal leġislazzjoni li iġġib toqol u telf eżaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-tehid effettiv tal-proprjeta' tiegħu kif ġara f'dan il-każ. –* ***Vide Sporrong and Lonroth vs. Sweden (1982), 69-74 u Brumarescu vs. Romania (GC) no. 28342/95, 78, ECHR 1999-VII u Spadea and Scalabrino vs. Italy, deċiza fit-28 ta' Settembru, 1995,***

33, Series A no. 315 – B u Immobiliare Saffi vs. Italy (GC) no. 22774/93, 54, ECHR 1999-V and Broniowski - 151)

33. *Illi konsegwentement a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, ġja la darba kien hemm ksur ta' l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-intimati ghandhom iħallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti għal ħsara minnu sofferti u dan kif gie deciz mill-kawza deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-18 ta' Settembru 2012 fl-ismijiet* ***"Dr.Cedric Mifsud et vs Avukat Generali et"*** *kif ukoll deciza mill-Qorti tal-Appell Kostituzzjonali tal-25 ta' Ottubru 2013 u Applikazzjoni nru. 50570/2013* ***"Cassar vs MALTA"*** *deciz mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, Raba Sezzjoni fit-30 ta' April 2018.*

34. *Illi għalhekk ir-rikorrenti hija ntitolata għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħha minn meta hija ma setgħetx tieħu lura l-proprjeta' tagħha minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII ta' l-1979 u dan mill-1 ta' Settembru, 1984 –* ***Vide Kingsley vs. The United Kingdom (GC) no. 35605/97, 40, ECHR 2002-IV; Runkee and White vs. The United Kingdom - Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, deċiża fl-10 ta' Mejju, 2007; Akkus vs. Turkey – deċiza fid-9 ta' Lulju, 1997, Reports 1997-IV, 35; Romanchenko vs. Ukraine – No. 5596/03, 22 ta' Novembru, 2005, 30, unpublished; Prodan vs. Moldova – No. 49806/99, 73, ECHR 2004-III (extracts); Ghigo vs. Malta – No. 31122/05, 20, deċiża 17 ta' Lulju, 2008.***

35. *Illi fis-sentenza ricenti tal-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet ta'* ***Cauchi vs. Malta*** *(Application Number 14013/19) deciza fil-25 ta' Marzu 2021 fejn il-Qorti meta tkellmet fuq l-Artiklu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta stqarret li dan l-Artikolu jkompli jilledi d-drittijiet tar-rikorrenti u mhuwiex rimdeju effettiv fil-konfront tas-sidien;*

"The latter, in particular the new Article 12B (11) of the Ordinance, provided that it would not be lawful for the owner to proceed to request the eviction of the occupier without first availing him or herself of the provisions of that Article. As a result, the applicant is obliged to undertake a new procedure before proceeding to evict the tenant. In this connection, the Court has previously expressed its reservations about the fact that the constitutional jurisdictions, whose role is to bring a violation to an end and redress the violation found, abdicate the responsibility assigned to them by the Constitution of Malta and refer applicants to yet another remedy despite having the power and authority to grant such redress (ibid., § 50). Moreover, the Court observes that the new Article 12B (4) provides that even where the tenant does not meet the means test he or she would have five years to vacate the premises, during which time the rent would amount to only double the – often miserly – rent which would have been payable under the Ordinance (see paragraph 16 above). Thus, such a procedure allows for the violation of an individual's property rights to continue for another five years despite the absence of any legitimate aim behind the interference, the tenant not having fulfilled the criteria making him or her eligible to benefit from such social housing measures. It follows that the declaration of the domestic court in the present case cannot be

considered to have had any effect in bringing the violation to an end, so much so that more than two years after the domestic court's judgment, the applicant continues to suffer the same violation of her property rights"

Omissis

"82. In so far as the Government relied on the new Article 12B of the Ordinance, the Court notes that this new procedure introduced in 2018 was only available to the applicant after she lodged her constitutional application and a few months before it was decided by the domestic court. The Court is therefore called on to examine its effectiveness as a remedy following the finding of a violation by a domestic court. The Court observes that, as noted above (see paragraph 31 above), this procedure would allow an unmeritorious tenant, namely one who is not in need of social protection because he or she has not fulfilled the relevant means test, to continue occupying the premises for five years. The Court cannot accept that following a favourable judgment of the constitutional jurisdictions, whether at first-instance or on appeal before the Constitutional Court, an aggrieved applicant must remain the victim of an interference which no longer pursues a legitimate aim for at least five more years. In reality, more than five years, since that period only starts to run after the decision of the RRB, which, moreover, is amenable to appeal.

83**. Furthermore, the same provision provides that where a tenant meets the means test and thus deserves such protection, the rent can increase up to a maximum of 2% of its sale value. In establishing the amount of rent, the RRB gives due account to the means and age of the tenant and any disproportionate burden on the landlord and may determine that any increase in rent will be gradual.* ***In this connection, the Court observes that in the absence of eviction, in order to bring the violation (already acknowledged by the domestic court)to an end, the applicant should be paid an appropriate rent for the period subsequent to the domestic judgment. It is thus incomprehensible how a gradual increase over the years would fulfil such a requirement. Moreover, the Court observes that the establishment of this rent is dependent on the means of the tenant. Thus, a low rent may still be established, leaving the landlord to bear most of the social and financial costs of providing housing to the individual, as opposed to the State. In view of these considerations, the Court cannot accept that Article 12B was designed to deal effectively and meaningfully with the issue of the disproportionate interference arising from the applicable rent laws, which has already been recognised by the domestic courts (contrast, mutatis mutandis, Nagovitsyin and Nalgiyev v. Russia, (dec.), no. 27451/09 and 60650/09, 23 September 2010). Furthermore, despite the passage of nearly two years since its introduction, no material has been provided to the Court to enable it to dispel the above-mentioned concern, that is, to show that the discretion of the RRB is leading to awards of adequate rent capable of bringing the violation to an end within a reasonable time. In particular, in the applicant's case, it does not appear that a decision has yet been taken (see paragraph 20 above), and nearly two years after the domestic judgment she continues to be a victim of the violation found."

34. *Illi ghalhekk, konsegwentement ghandu jigi ddikjarat illi l-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta in konfront tar-rikorrenti jilledi d-drittijiet taghha kif sanciti mil-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll mil-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Kovenzjoni Ewropea u gialadarba r-rikorrenti ntavolat r-rikors kostituzzjonali taghha qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021, iktar u iktar ghandu jigi deciz illi dan l-att m'ghandux jorbot lir-rikorrenti fl-applikazzjoni tieghu, stante illi dan il-bdil fil-ligi qed inehhi t-tapit minn taht is-saqajn tal-istess rikorrenti li ghandha jkollha s-salvagwardji procedurali u kjarezza fl-applikazzjoni tal-Ligi li ddikjarat d-drittijiet fundamentali taghha bhala sid gew lezi bl-applikazzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, , u ghalhekk din il-legislazzjoni ghandha tigi ddikjarata nulla in vjolazzjoni tad-drittijiet taghha kif sanciti fil-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea, ghar-ragunijiet fuq kollha premessi.*

*Illi kif qalet il-**Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawza Rikors Nru. 72/2021 LM fil-kawza fl-ismijiet Noelle Azzopardi et vs Theresa sive Tessie Azzopardi, deciza fl-4 ta' Mejju 2021***

*15. Il-Qorti tqis li l-Bord kien korrett meta applika l-liġi viġenti kif kienet sa dakinhar li ġew intavolati l-proċeduri odjerni mill-appellati, partikolarment għaliex l-appellati aġixxew abbażi tal-jedd kweżit li huma kisbu bis-saħħa tas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali). **Il-Qorti tqis li ladarba ġew imċaqilqa l-lasti wara li ġew istitwiti l-proċeduri odjerni bejn il-partijiet, hija l-liġi kif kienet viġenti meta ġew ippreżentati l-proċeduri odjerni mir-rikorrenti li kellha tiġi applikata mill-Bord u mhux il-liġi kif mibdula**. Dan għaliex ir-rikorrenti għandu jkollhom iċ-ċertezza legali li jkunu jafu abbażi ta' liema liġi huma qegħdin iressqu t-talbiet tagħhom u abbażi ta' liema liġi huma qegħdin jiddefendu l-pożizzjoni tagħhom. In vista ta' dawn ilkonsiderazzjonijiet, din il-Qorti tqis li anki t-tieni aggravju tal-appellanta mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu.*

*Illi dan abbazi wkoll tal-**Appell Civili Nru. 6/2007/1 fl-ismijiet Kummissarju tal-Artijiet vs Frank Calleja et**, **deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Settembru 2010**, u s-sentenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem **Maurice v. France deciza fis-6 ta' Ottubru 2005**, il-Qorti Ewropea qalet hekk:"The Court reiterates that, according to its case-law, anapplicant can allege a violation of Article 1 Protocol 1 only in so far as the impugned decisions relate to his "possessions" within the meaning of that provision."Possessions" can be "existing possessions" or assets,including in certain well-defined situations, claims. For aclaim to be capable of being considered an "asset" fallingwithin the scope of Article 1 of Protocol 1, the claimantmust establish that it has a sufficient basis in national law,for example where there is settled case-law of the domestic courts confirming it. Where that has been done, the concept of "legitimate expectations" can come into play." (enfasi ta' din il-Qorti).*

Rat id-dokumenti ppreżentati mar-rikors promotur (fol 19 sa fol 112).

Rat id-digriet tagħha tat-18 ta' Mejju 2022 u li permezz tiegħu l-kawża ġiet appuntata għas-17 ta' Ġunju 2022 fl-10:00 a.m.

Rat ir-**risposta** ta' **Angelo u Helen, konjuġi Caruana** intavolata fl-14 ta' Ġunju 2022 (fol 115) li permezz tagħha eċċepew:

1. *Illi fl-ewwel lok dan ir-rimedju kostituzzjonali huwa rimedji straordinarju li jsir kontra l-Gvern biss u ghalhekk ma japplikax fil-konfront tal-esponenti, fejn fil-kaz taghhom jezisti rimedju ordinarju.*

2. *Illi l-esponenti ghalhekk m'humiex il-legittimi kontradditturi u m`ghandhomx jigu kundannati f`ebda wahda mit-talbiet.*

3. *Illi l-Intimati ghandhom titolu validu fil-ligi ta' lokazzjoni bis-sahha tal-ligi li sa llum ghadha fis-sehh;*

4. *Illi l-pretensjoni tar-Rikorrenti tikkoncerna mizura legali introdotta recentement u li l-ghan warajha kien wiehed legittimu fil-kuntest tieghu u fl-interess generali, kemm dak tas-sidien kif ukoll dak tal-inkwilini.*

5. *Illi l-Esponenti jinsistu li hawn si tratta ta' kawza opportunistika da parti tar-Rikorrenti fejn wara li ottjenew ftit xhur ilu sentenza minn din l-Onorabbli Qorti stess li permezz taghha huma inghataw kumpens ghad-danni pekunjarji u non pekunjarji sofferti minnhom, u fejn wara illi ai termini tal-emendi l-godda fil-Ligi tal-Kera li dahlu fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021 ftit gimghat wara intavolaw kawza fil-Bord li Jirregola l-Kera fejn finalment gie ordnat awment fil-kera percepit minnhom, issa r-rikorrenti qeghdin jilmentaw mill-istess emendi fil-Ligi. L-istess ligi li permezz taghha, ftit jiem bissa wara li dahlet in vigore, huma accettaw tant li ressqu rikors abbazi taghha u li llum is-sentenza moghtija in segwitu ghal tali rikors, tikkostitwixxi res judicata.*

6. *Illi l-Esponenti umilment jikkontendu li huma ma jistghux jifhmu kif wara li r-rikorrenti ressqu l-ewwel ilment quddiem din il-Qorti, gie intavolat appell mill-ewwel sentenza fejn il-kumpens ordnat gie awmentat konsiderevolment, issa kwazi wazi qeghdin jipproponu appell gdid mis-sentenza kostituzzjonali ghaliex jargumentaw li l-Artikolu 4A tal-Kap 69 ma kellux japplika ghalihom. Dan wara li huma hatfu l-opportunita' mill-ewwel li jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex isir it-test tal-mezzi fuq l-esponenti u li tigi awmentata l-kera, kif fil-fatt sehh. Ma jistghux issa r-rikorrenti jghidu li l-Artikolu 4A huwa leziv id-drittijiet fundamentali taghhom ghaliex l-awment ghandu jkun id-doppju ta' dak ordnat meta huma kienu ben konxji li l-kera massimu li setghu jinghataw kien 2% tal-valur tal-fond fis-sena u meta ma sar l-ebda appell in segwitu ghas-sentenza tal-istess Bord.*
   Ghaldaqstant l-Esponenti jinsistu li anke fuq din il-bazi biss din l-Ewwel Qorti ghandha tieqaf u tichad it-talbiet kollha tar-Rikorrenti.

7. *Illi per konsegwenza qed jigi rispettat it-test tal-bilanc u tal-proporzjonalita' meta wiehed iqabbel l-ammont ta' kera li l-Intimati ossia l-Inkwilini qed ihallsu lill-istess Rikorrenti u l-valur lokatizzju fuq is-suq li l-fond ghandu l-*

potenzjalita' li jgib u konsegwentement m'hemmx l-ebda lezjoni tal-ebda artikolu tal-Konvenzjoni u lanqas tal-ebda artikolu tal-Kostituzzjoni.

8. *Illi l-Esponenti jaghmlu riferenza ghall-fatt li huwa accettat fil-gurisprudenza nostrana u dik tal-Qorti Ewropea li sabiex jista' jinghad li l-Istat osserva l-kweziti li johorgu minn dan l-artikolu Konvenzjonali, relattiv ghall-kontroll ta' uzu tal-proprjeta' m'hux biss irid jigi pruvat li l-Istat agixxa b'mod legali u fl-interess generali, izda ghandu wkoll juri li waqt dan l-ezercizzju ta' kontroll fuq il-proprejta' ta' haddiehor, l-iStat izomm bilanc gust bejn il-htigijiet tas-socjeta' u r-rispett dovut lejn id-dritt tal-proprjeta' tal-individwu.*

   Illi kif gie osservat mill-Qorti Ewropeja, l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ma joffrix u lanqas jiggarantixxi kumpens shih ghall-generalita' tal-kazijiet kollha. Dan ghaliex meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess generali, bhal f'dan il-kaz, il-kumpens gust jista' jigbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur shih tas-suq (ara James and Others v. the United Kingdom deciza fil-21 ta' Frar 1986 u The Holy Monasteries v. Greece deciza fid-9 ta' Dicembru 1994). Sewwasew, sabiex wiehed ikun jista' jitkellem fuq bilanc gust bejn l-interess generali u l-interess tal-individwu, wiehed ghandu jifhem u japprezza li mizura ta' din ix-xorta, mehuda fl-interess pubbliku ghandha tattira kumpens li ghandu jkun ferm inqas mill-valur shih fis-suq.

9. *Illi jsegwi ghalhekk li l-kumpens moghti seta' jkun ferm inqas mill-ammont shih li l-proprjeta' ggib fuq is-suq. Ghalhekk wiehed biex jikkonsidra jekk il-principju tal-proporzjonalita' giex lez, ma jistax jillimita ruhu ghall-valur lokatizzju fuq is-suq izda ghandu jara jekk bl-attenwanti u cioe' bil-fatt li l-mizura kienet in konformita' mal-kwiziti tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni li tippermetti li l-kumpens f'dan ir-rigward il-kera setghat tkun ferm inqas mill-valur lokatizzju fuq is-suq jekk b'dak it-tnaqqis inzammitx il-proporzjonalita'.*

10. *Illi jekk ir-Rikorrenti qed jilmentaw li l-kera dovuta lilhom meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar.*

11. *Illi m'hemm l-ebda dubbju 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 m'humiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;*

12. *Illi l-esponenti jissottomettu ulterjorment li huma dejjem segwew il-liġi meta baqghu jgħixu bit-titolu ta' kera stabbilit konsegwentement bl-oneri li dik il-liġi timponi fuq l-inkwilin u għalhekk fl-eventwalità li jintlaqgħu t-talbiet*

kif esposti fir-rikors promutur dan qiegħed jiġi sottomess jista' jikkostitwixxi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti biex jghuxu kif stabbilit fis-subartikolu (ċ) tal-artikolu 32 u ċioe r-rispett għall-ħajja privata taghha

13. *Ill l-esponenti finalment jaghmlu referenza wkoll ghar-risposta taghhom u ghal-linja difensiva imressqa fil-kawza bejn l-istess partijiet (Rikors numru 122/2019/TA) safejn dawn huma kompatibbli mal-ilment odjern tar-rikorrenti li a skans ta' ripetizzjoni m'humiex ser jergghu jigu ripetuti minnhom f'din ir-risposta.*

14. *Salv linji difensjonali ulterjuri hekk u meta permessi minn dina l-Onorabbli Qorti.*

Rat ir-**risposta** tal-**Avukat tal-Istat** intavolata fl-20 ta' Ġunju 2022 (fol 120) li permezz tagħha eċċepixxa:

1. *Illi fl-ewwel lok, kif spjegaw ir-rikorrenti fir-rikors promotur tagħhom, huma diġa' fetħu proċeduri sabiex jilmentaw dwar ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom minħabba l-kirja tal-fond bin-numru 43, Joe, Triq Papa Urbanu VIII, Birkirkara favur l-intimati Caruana, u saħansitra annettew is-sentenzi relattivi mar-rikors promotur intavolat minnhom. Isegwi għalhekk illi r-rikorrenti bdew dawn il-proċeduri esklussivament sabiex jilmentaw dwar l-emendi għall-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari dwar l-artikolu 4A li daħal fis-seħħ bl-Att XXIV tal-2021;*

2. *Illi bid-dovut rispett, l-esponent ma jaqbilx mar-rikorrenti, li jikkontendu illi l-emendi l-ġodda għall-Kap. 69 xorta waħda jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Angelo u Helen Caruana u jrenduha impossibbli li l-istess r-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom, u dan stante illi fl-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jissussistu l-elementi kollha rikjesti biex din il-liġi ma tiġix meqjusa li tikser id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif ser jiġi ampjament ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;*

3. *Illi r-rikorrenti jikkontendu wkoll illi l-emendi għal-liġi ma kellhomx japplikaw għalihom minħabba l-fatt li l-Att XXIV tal-2021 daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021, meta kien hemm pendenti proċeduri quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) rigwardanti l-kirja in kwistjoni. Huma jgħidu li l-kawża kienet differita għas-sentenza fil-15 t'April 2021 u li ġiet deċiża fil-15 ta' Lulju 2021, u li eventwalment appellaw mid-deċiżjoni, fejn ingħatat sentenza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022 fir-rikors numru 122/2019 fl-ismijiet **Jeremy Cauchi et vs Avukat Ġenerali et**. Ir-rikorrenti, fil-premessi tar-rikors, donnhom jippruvaw jagħtu l-impressjoni li bilfors kellhom imorru quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Fil-premessa numru 19 saħansitra jgħidu "Illi r-rikorrenti kellha per forza tressaq r-rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera kif giet indirizzata taghmel fil-paragrafu 25 tas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tas-26 ta' Jannar 2022". Minn analiżi sempliċi tad-dokumenti annessi mar-rikors ippreżentat minnhom, partikolarment mis-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera immarkata Dok. D, jirriżulta pero' illi r-rikorrenti ressqu r-rikors quddiem il-Bord imsemmi fl-20 ta' Lulju 2021, u għalhekk huwa pależ illi pproċedew minn jeddhom u li ma stennew ebda direzzjoni jew gwida mill-Qorti biex jagħmlu dan;*

4. *Illi r-rikorrenti marru minn jeddhom quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, u r-riżultat kien illi l-kirja in kwistjoni ġiet riveduta għall-ammont ta' 1.8% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021, billi rriżulta li l-intimati Caruana la għandhom kapital u lanqas dħul li jaqbeż dak stipolat fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi). Dan ifisser li l-kirja li r-rikorrenti qegħdin idaħħlu minn dan il-fond issa tammonta għal erbat elef, tlett mija u għoxrin Euro (€4,320) fis-sena. Redditu li huwa konsiderevolment ogħla minn dak ta' €205 fis-sena li r-rikorrenti jgħidu li kienu jipperċepixxu minn din il-kirja. Illi għandu jingħad ukoll li r-rikorrenti tant kienu kuntenti bid-deċiżjoni tal-Bord li ma ntavolaw ebda appell minnha, u b'hekk illum tali sentenza tikkostitwixxi res judicata;*

5. *Illi nonostante dak premess, ir-rikorrenti ntavolaw ir-rikors odjern, fejn wara li ingħatat sentenza li m'attakkawx, kif kellhom kull dritt li jagħmlu, fil-fora kompetenti, issa qegħdin jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tissostitwixxi l-ġudizzju tal-Bord li Jirregola l-Kera. Ir-rikorrenti fil-fatt qegħdin jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilini, u dan minkejja li l-Bord iddetermina li l-kapital u d-dħul tagħhom ma jaqbiżx dak stipulat fir-Regolamenti, billi fi kliemhom l-emendi ma tawhomx rimedju effettiv. Huma jsostnu li l-valur tal-kirjiet normalment ikun dak ta' bejn 3.5% u 4% tal-valur tal-proprjetà fuq is-suq ħieles, u għalhekk bdew kruċjata kontra l-artikolu 4A, stante li fil-fehma tagħhom, r-rata ta' 2% msemmija fil-liġi hija konsiderevolment anqas mir-rata li għaliha tista' tinkera l-proprjetà fuq is-suq ħieles;*

6. *Illi l-esponent huwa ferm sorpriż kif ir-rikorrenti, u l-abbli difensuri tagħhom, li huma ben edotti mill-każistika tal-Qrati tagħna u tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem dwar is-suġġett, minkejja li fil-premessi tar-rikors tagħhom jagħmlu paragun mal-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, li kien introdott fl-2018 u li wkoll kien jitkellem dwar żieda fil-valur lokatizju ta' qrib it-2% tal-valur tal-proprjetà, imkien ma jgħidu li l-Qrati tagħna qiesu li "return kalibrat sa tnejn fil-mija tal-valur kapitali ma jistax jitqies, kif iqisuh l-atturi, bħala "irriżorju", aktar u aktar fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tallum meta mqabbel mal-imgħax li jagħtu l-banek fuq kapitali depożitati magħhom. Mhix irrelevanti wkoll ir-rata favorevoli ta' taxxa fuq dħul minn kiri, li effettivament isservi biex iżżid il-benefiċċju li jgawdi min ikollu dħul minn kirjiet meta mqabbel ma' dħul minn għejjun oħra." (Rikors numru 130/2019/1, fl-ismijiet* ***Albert Cassar et vs Prim Ministru et****, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-4 ta' Mejju 2022);*

7. *Illi l-Qorti Kostituzzjonali qalet ukoll li "Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkommodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi mid-domanda u d-disponibilità, u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali. Il-qorti għalhekk taqbel mal-Avukat tal-Istat illi d-disposizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap. 158 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xieraq, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali." (Rikors Numru 113/2018/1, fl-ismijiet* ***Gerald Camilleri et vs Avukat tal-Istat et****, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 t'Ottubru 2020);*

8. *Illi għaldaqstant, u tenut kont tas-somiljanza bejn il-provvedimenti tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 u tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma jistax jingħad illi l-provvedimenti tal-artikolu 4A ma jipprovdux rimedju effettiv, għax rimedju effettiv ma jfissirx rimedju li jogħġob lir-rikorrenti u li għalhekk huma lesti li jaċċettaw ir-rikorrenti;*

9. *Illi sa fejn din il-Qorti qed tiġi mitluba li ssib ksur tal-***artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta***, l-esponent jeċċepixxi 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-ċirkostanzi tal-każ odjern, it-tali żvestiment ma sarx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond suġġett għall-kirja in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qed jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tista' tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu, madanakollu ma twassalx għal deprivazzjoni totali u assoluta tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement m'għandux jinstab ksur ta' dan l-artikolu;*

10. *Illi safejn imbagħad ir-rikorrenti qed jattakkaw l-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-***Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea***, l-esponent iwieġeb li skont il-proviso ta' dan l-artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ. Fil-fehma tal-esponent, id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif jaqraw wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 għandhom (i) għan leġittimu għaliex joħorġu mil-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;*

11. *Illi bla ħsara għal dak kollu ġia eċċepit, l-esponent jirribatti bil-qawwa kollha li* ***l-Att XXIV tal-2021*** *naqas milli jirrimedja b'mod ġust is-sitwazzjoni li fiha jinsabu sidien bħalma huma r-rikorrenti. Mad-dħul fis-seħħ tal-***Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta,** *ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw aktar dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera, kif fil-fatt għamlu minn jeddhom, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. B'kuntrast ma' dak allegat mir-rikorrenti, il-Qorti Kostituzzjonali diġà tenniet kemm il-darba li żieda fil-kera bir-rata ta' qrib it-tnejn fil-mija (2%) hija meqjusa li żżomm bilanċ tajjeb u ġust bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej, u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku;*

12. *Illi marbut sfiq mal-eċċezzjoni preċedenti, bis-saħħa tal-istess* ***artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta****, kif introdott bl-***Att XXIV tal-2021,** *sidien bħar-rikorrenti ngħatatilhom il-possibilità li jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja jekk juru li l-inkwilin/i ma jkunx ħaqqhom il-protezzjoni mill-Istat għaliex ma jissodisfawx il-Kriterju tat-Test tal-Mezzi, hekk kif stabbilit fl-L.S. 16.11. Tajjeb li jiġi mfakkar li tali eżerċizzju mhuwiex wieħed ta' darba u daqshekk, iżda jista' jerġa' jiġi mwettaq f'kull waqt li jkun hemm xi tibdil fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tal-kerrej (ara paragrafu 8 tal-Artikolu 4A tal-Kap 69);*

13. *Illi għalhekk isegwi li t-talbiet attriċi m'għandhomx mis-sewwa u li konsegwentement għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom, tenut kont tal-fatt illi*

    i. *diġa' ġew ikkumpensati għal-leżjoni passata tad-drittijiet fundamentali tagħhom ikkawżata mill-kirja protetta tal-fond in kwistjoni;*
    ii. *istitwew proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ai termini tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fejn il-kera li qed jipperċepixxu għoliet għal €4,320 fis-sena;*
    iii. *ma ntavolaw ebda appell mid-deċiżjoni tal-Bord li jirregola l-Kera li stabbilixxiet il-valur lokatizju tal-fond, u għalhekk huma aċċettaw il-valur iddeterminat mill-Bord tramite sentenza li issa tikkostitwixxi res judicata;*
    iv. *ma tissussisti ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, li bbenefikaw mill-provvedimenti tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li pprovdewlhom rimedju effettiv;*
    v. *f'każ li jkun hemm xi tibdil fiċ-ċirkostanzi tal-inkwilini, jista' jerġa' jsir it-test tal-mezzi u għalhekk m'hemm ebda dritt ta' rilokazzjoni indefinita;*
    vi. *l-kera stabbilita tista' tiġi riveduta bi qbil bejn il-partijiet fi kwalunkwe stadju, jew wara sitt (6) snin mid-data li fiha l-kera ġiet ffissata mill-Bord;*

14. *Illi in oltre, din il-Qorti m'għandhiex tordna l-iżgumbrament kif mitlub mir-rikorrenti fit-tieni talba tagħhom. Apparti li ngħad kemm-il darba mill-Qorti Kostituzzjonali li din il-Qorti mhijiex il-forum addatat sabiex tordna l-iżgumbrament tal-inkwilini, minn kif ġie spjegat fl-eċċezzjonijiet sollevati mill-esponent, huwa evidenti li l-emendi bl-Att XXIV tal-2021 wasslu biex ħolqu bilanċ xieraq bejn il-jeddijiet tar-rikorrenti u dawk tal-inkwilini, u b'hekk kwalunkwe protezzjoni li jgawdu minnha l-inkwilini Caruana taħt l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta m'għandiex tiġi ppreġudikata;*

15. *Illi fir-rigward tat-tielet talba attriċi, fejn qed jiġi allegat ksur tal-***artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u/jew l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta***, l-esponent jeċċepixxi l-inapplikabilità ta' dan l-artikolu għaċ-ċirkostanzi tal-każ odjern. Il-kunċett kollu ta' smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġijiet sostantivi jew mal-prinċipji tal-erminewtika legali, iżda jolqot esklussivament il-procedural fairness ta' kawża. L-aċċess għall-Qorti ma jfissirx li l-liġi għandha tinkiteb kif jixtiequ r-rikorrenti. Billi għalhekk l-ilment tar-rikorrenti m'huwiex marbut ma' xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment għandu wkoll jiġi miċħud;*

16. *Illi fir-rigward tar-raba' talba attriċi, l-esponent jissottometti wkoll illi l-allegazzjoni ta' vjolazzjoni tal-***Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea** *hija għal kollox infondata u intempestiva, u dan stante illi r-rikorrenti diġa'*

ingħataw rimedju effettiv u stante illi fi kwalunkwe każ, il-proċeduri odjerni huma preċiżament intiżi sabiex jagħtu lir-rikorrenti rimedju effettiv għall-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Isegwi għalhekk illi r-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ksur tal-Artikolu 13 qabel ma jkunu eżawrixxew ir-rimedji disponibbli għalihom taħt il-liġi nostrana;

17. *Illi għar-raġunijiet premessi, u għall-fatti esposti brevement fit-13-il eċċezzjoni tal-esponent, anke l-ħames, is-sitt u s-seba' talba attriċi għandhom jiġu miċħuda, tenut kont tal-fatt illi effettivament ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lill-Qorti tillikwida kumpens u danni meta tali kumpens u danni diġa' ġew illikwidati kif jidher mis-sentenzi annessi mar-rikors promotur u mmarkati 'Dok. A' u 'Dok. B', u meta l-ksur tad-drittijiet fundamentali li kien ikkonstatat mill-Qorti llum ma jissussistix stante illi r-rikorrenti ingħataw rimedju effettiv bit-tħaddim tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

18. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi bil-liġi.*

Rat illi fl-udjenza tat-8 ta' Marzu 2023, ir-rikorrenti ppreżentaw nota (fol 63) b'affidavit ta' **Pauline Farrugia** (fol 64).

Rat illi fl-udjenza tat-22 ta' Ġunju 2022, fuq talba tar-rikorrenti, il-Qorti ordnat l-allegazzjoni tal-atti tad-deċiżjonijiet fl-ismijiet **Jeremy Cauchi et vs Avukat Ġenerali et** deċiża fis-26 ta' Jannar 2022 (Ref: 122/19TA) u **Jeremy Cauchi vs Angelo Caruana et** deċiża mill-Bord li Jirregola l-Kera fis-26 ta' April 2022 (Ref: 360/21LC). Rat ukoll id-dikjarazzjoni tad-difensur tar-rikorrenti u tal-intimati Caruana li bl-allegazzjoni tal-istess atti, il-provi tagħhom kienu magħluqa.

Rat illi fl-udjenza tat-28 ta' Ġunju 2023, xehed ir-rikorrent **Jeremy Cauchi** prodott in kontro-ezami mill-Avukat tal-Istat. Rat ukoll id-dikjarazzjoni tad-difensur tal-Avukat tal-Istat li ma kellux aktar provi x'jipproduċi.

Rat in-nota tal-intimati Caruana ntavolata fit-13 ta' Settembru 2023 (fol 134) li permezz tagħha ppreżentaw l-affidavits tagħhom (fol 135 u fol 136).

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet estensivi tal-partijiet.

Rat illi fl-udjenza tat-18 ta' Marzu 2024, il-partijiet qablu li l-kawża setgħet titħalla għal-lum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti **fatti**:

Permezz tar-rikors promotur, ir-rikorrenti jispjegaw li huma proprjetarji tal-fond **43, Joe, Triq il-Papa Urbanu VIII, Birkirkara,** li kien akkwistat minn missier ir-rikorrenti fl-4 ta' Diċembru 1975, liema fond ġie sussegwentement rekwiżizzjonat permezz ta' ordni bin-numru 37081/76 maħruġa fis-26 ta' April 1976. Jgħidu li l-fond konsegwentement ġie allokat lill-konvenuti Caruana li llum għadhom jirrisjedu fih u dana bil-kera ta' mitejn u ħames Ewro (€205) fis-sena.

Jispjegaw li dwar dan huma kienu ntavolaw proċeduri Kostituzzjonali fl-ismijiet **Jeremy Cauchi et vs Avukat Ġenerali et** (Ref 122/2019 TA) fejn talbu lill-Qorti tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta flimkien mal-ordni ta' rekwiżizzjoni fuq ċitata huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u talbu sabiex tiġi tterminata l-kirja *de quo*.

Permezz tad-deċiżjoni tagħha tal-15 ta' Lulju 2021, il-Qorti ddeċidiet billi laqgħet limitatament it-talba tar-rikorrenti u dana sa meta ħarġet ordni ta' derekwiżizzjoni fit-8 ta' Mejju 2007 u ċaħdet it-talba għat-terminazzjoni tal-kirja. Jgħidu li huma ħassewhom aggravati mill-istess deċiżjoni u ntavolaw appell, liema appell ġie deċiż fis-16 ta' Lulju 2021 fejn il-Qorti Kostituzzjonali ċaħdet it-talbiet rikorrenti fir-rigward tal-iżgumbrament.

Jispjegaw li fil-frattempt daħal in vigore l-Att XXIV tal-2021 u għalhekk ipproċedew quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn permezz tad-deċiżjoni tas-26 ta' April 2022 il-kera ġiet riveduta għall-ammont ta' wieħed punt tmienja fil-mija (1.8%) tal-valur fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 li kien jammonta għal erbat elef, tlett mija u għoxrin Ewro (€4,320) mentri skont ir-rapport tal-Perit Mario Axisa fil-kawża kostituzzjonali fuq ċitata l-valur lokatizju tal-istess proprjetà fl-2018 kien dak ta' sebat elef, ħames mija u sittin Ewro (€7,560).

Jikkontendu li huma qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom minħabba l-fatt li minkejja l-fatt li l-kawża kostituzzjonali kienet differita għas-sentenza fil-15 ta' April 2021 laħqu daħlu *in vigore* l-emendi tal-Att XXIV tal-2021 mill-1 ta' Ġunju 2021 biex b'hekk din il-liġi ġiet tapplika kontra l-interessi tagħhom minkejja li huma diġà kellhom kawża kostituzzjonali pendenti.

Fix-xhieda tiegħu, ir-rikorrenti **Jeremy Cauchi,** mistoqsi jekk ġiex intavolat appell mis-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera fuq ċitata jgħid li sa fejn jaf hu ma ġie intavolat ebda appell.

Fl-affidavit tagħha, **Helen Caruana** tgħid illi hi u żewġha llum anzjani u fl-età tagħhom m'għandhomx fejn imorru joqogħdu u m'għandhomx flus biex jikru jew joqogħdu band'oħra. Tispjega li huma minn mindu krew il-post dejjem imxew skont il-liġi u dejjem ħallsu l-kera dovuta bla problemi u żammew il-post fi stat tajjeb.

Tgħid li dejjem kellhom relazzjoni tajba mas-sid preċedenti mibnija fuq rispett reċiproku. Tispjega li fil-fatt tul is-snin għamlu diversi spejjeż fil-fond u dan a spejjeż tagħhom bi ftehim mas-sid li jħallihom hemm sa mewthom.

Tispjega li dan l-aħħar bdew jirċievu l-kawżi u għalhekk kellhom iqabbdu avukat sabiex jiddefendu ruħhom. Tgħid li hi dejjem kienet tal-idea li huma protetti sa mewthom. Tgħid li saru proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn il-kera ġiet awmentata.

Fl-affidavit tiegħu **Angelo Caruana** jikkonferma l-kontenut tal-affidavit ta' martu Helen Caruana.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mis-**<u>sottomissjonijiet</u>** magħmula mill-partijiet, il-Qorti tislet is-segwenti:

Ir-rikorrenti, fis-sottomissjonijiet tagħhom jagħmlu referenza ampja għall-kawża deċiża mill-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi vs Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 fejn jingħad li l-Artikolu 12B tal-Kap 158, li fuqu huwa mibni l-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 ma pprovdix rimedju għas-snin ta' lanjanza sofferti mir-rikorrenti f'dak il-każ.

Jirreferu għad-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Maurice v. France** deċiża fis-6 ta' Ottubru 2005 u jinsistu li l-Qorti ma tistax tapplika liġi li lanqas biss kienet abbozzata meta bdew il-proċeduri in kwistjoni, u dan speċjalment in vista tal-fatt li r-rikorrenti kellhom diġà f'idejhom deċiżjoni tal-Prim'Istanza li tindika li kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom. In sostenn ta' dan jirreferu għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Kummissarju tal-Artijiet vs Frank Calleja et** deċiża fis-6 ta' Settembru 2010. Isostnu li l-ksur kien wieħed lampanti u ma tistax tiġi leġislazzjoni posterjuri li ikollha effett anterjuri fuq id-determinazzjoni tal-vertenza li l-kawża ntavolata mir-rikorrenti kellha l-iskop li tilħaq.

Oltre minn hekk, jikkontendu li *ai termini* tas-sentenza tal-Bord, qegħdin jirċievu wieħed punt ħamsa perċentwali (1.5%) inqas mill-valur lokatizju tal-proprjetà u b'hekk id-drittijiet tagħhom anke hawnhekk qegħdin jiġu leżi.

B'referenza għall-kawża fuq ċitata **Cauchi vs Malta** jsostnu li din il-Qorti għandha tkun dik li tagħti rimedju effettiv u konsegwentement tordna l-iżgumbrament u mhux tirreferi l-vertenza lill-forum ieħor. Jikkontendu li din il-Qorti ma tistax tkompli toffri protezzjoni lill-inkwilini, li ma kinitx effettivament teżisti meta r-rikorrenti pproċedew quddiem il-Qorti Kostituzzjonali għal tali dikjarazzjoni.

Isostnu li l-obbligazzjonijiet tal-istat m'għandhom qatt jintefgħu fuq iċ-ċittadin privat u jekk dan isir, iċ-ċittadin għandu jiġi kkumpensat mill-istat għall-piż li huwa qed iġorr iżda f'dan il-każ jikkontendu li din il-protezzjoni qatt ma tista' tiġi mogħtija lill-istess inkwilini peress illi r-rikorrenti kienu pproċedew bl-ilment tagħhom qabel ma daħlu fis-seħħ il-leġislazzjonijiet posterjuri. F'dan ir-rigward jgħidu li s-sentenzi tal-Qorti Ewropea huma ċari dwar dan u ċjoè li l-ebda leġislazzjoni posterjuri m'għandha tapplika għal talba intavolata quddiem il-Qrati li b'xi mod tkun tista teffettwa dik is-sentenza. Oltre minn hekk, jgħidu li l-istess sentenzi jsibu ksur meta ż-żieda fil-kera ma tkunx proporzjonali u tas-suq.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi fis-sottomissjonijiet tagħhom, l-intimati **Caruana** jgħidu li s-sentenza ottenuta mir-rikorrenti fil-15 ta' Lulju 2021 kienet tolqot it-tħaddim tal-Kap 125 u mhux tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u oltre minn hekk, din il-Qorti, kif diversament preseduta, kienet fil-fatt ċaħdet it-talba tal-iżgumbrament u dan in linea mal-ġurisprudenza tal-istess Qorti li kien ilha minn qabel l-emendi għall-Kap 69.

Oltre minn hekk jgħidu li huma dejjem aġixxew fil-parametri tal-liġi u li għalhekk ċertament li m'għandhom ikunu kkundannati bl-ebda mod.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Min-naħa tiegħu l-**Avukat tal-Istat** jibda biex jgħid li effettivament l-ilment tar-rikorrenti huma tnejn u ċjoè (i) li huma ġew ippreġudikati bl-applikazzjoni tal-emendi tal-2021 għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta stante li fil-proċeduri kostituzzjonali li huma ntavolaw fl-2019 kellhom aspettattiva leġittima li setgħu jottjenu pronunzjament mill-Qorti għall-iżgumbrament tal-inkwilini, u (ii) li r-rimedju introdott bl-emendi tal-2021 mhux wieħed effettiv għax il-kera fl-ammont ta' 2% tal-valur liberu tas-suq hija xorta ferm inqas mill-valur lokatizju li wieħed jipperċepixxi fuq is-suq.

Jissottometti li l-proċeduri intavolati fl-2019 kienu jikkonċernaw ordni ta' rekwiżizzjoni u għalhekk il-provvedimenti tal-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux dawk tal-Kap 69 u fil-fatt din il-Qorti, diversament preseduta, applikat il-Kap 125 u sabet vjolazzjoni sakemm ġiet fi tmiemha l-ordni ta' rekwiżizzjoni u bl-ebda mod m'applikat il-Kap 69. Oltre minn hekk, l-istess Qorti ċaħdet it-talba għall-iżgumbrament tal-inkwilini u dana stante ġurisprudenza li tmur ferm aktar lura mill-emendi għall-Kap 69.

Isostni li tramite l-każistika tal-Qorti ta' Strasburgu, ġie stabbilit illi l-aspettativa leġittima trid tkun konkreta u mhux biss waħda ta' tama. Jgħid li f'dan il-każ ir-rikorrenti ċertament li ma kellhomx aspettativa li jottjenu dikjarazzjoni li l-inkwilini ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dana stante li huma kienu qegħdin jilmentaw mill-Kap 125 u mhux mill-Kap 69. Jikkontendi li fil-fatt li kienet il-Qorti Kostituzzjonali li nkludiet minn jeddha l-Kap 69 u awmentat il-kumpens tar-rikorrenti u ddikjarat li l-leżjoni tar-rikorrenti kompliet anke wara li tneħħiet l-ordni tar-rekwiżizzjoni.

Fir-rigward tar-rimedju introdott bl-emendi tal-2021 isostni li dan huwa wieħed effettiv. Isostni li primarjament jekk ir-rikorrenti ħassew li d-deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera kienet żbaljata kellhom il-fakultà li jappellaw minnha. Jissottometti li din il-Qorti m'għandhiex isservi bħala Qorti tat-tielet istanza. In sostenn ta' dan jirreferi għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Anthony Cesareo Pen et vs L-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021. Oltre minn hekk isostni li l-Artikolu 4A tal-Kap 69 tassew joffri rimedju effettiv u f'dan ir-rigward jirreferi għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Carmel sive Lino Caruana vs. Avukat tal-Istat** deċiża fis-7 ta' Lulju 2023. Jirreferi għad-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Rizzo vs Malta** fejn l-istess Qorti ikkonfermat li l-emendi tal-2021 ipprovdew rimedju li huwa aċċessibli u għalhekk ma hemmx vjolazzjoni tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi stabbiliti l-fatti u magħrufa s-sottomissjonijiet tal-partijiet għalhekk, il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex teżamina u tiddeċiedi dwar l-eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimati fir-risposti tagħhom.

<u>Eċċezzjoni li l-intimati Angelo u Helen konjuġi Caruana mhumiex il-leġittimi kontradittturi</u>

Skont <u>l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni tal-intimati Caruana,</u> ġjaladarba l-kawża odjerna hija waħda ta' natura kostituzzjonali, huwa l-Istat li għandu jwieġeb għal vjolazzjonijiet ta' drittijiet fundamentali. Għalhekk huma jsostnu li mhumiex il-leġittimi kontradittturi għat-talbiet tar-rikorrenti.

F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għal dak stabbilit fid-deċiżjoni tagħha (diversament preseduta) fl-ismijiet **Cecilia Josephine Depasquale et vs l-Avukat tal-Istat et**[1]:

> *"Huwa minnu li r-rikorrenti qegħdin jattakaw leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat u huwa minnu wkoll li fi proċeduri ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li jġorr irresponsabbilta' għall-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-parti leża u jwieġeb direttament għall-istess.*
>
> *Madankollu, l-konsegwenzi ta' tali kawża jistgħu jaffetwaw direttament lill-istess intimata. Infatti kif ingħad fil-ġurisprudenza suesposta, in-natura tar-rimedju imfittex mis-sidien tal-proprjeta' f'kawżi simili jista' jwassal għat-tnissil ta' nteress ġuridiku f'terzi persuni privati li potenzjalment jiġu milquta b'tali rimedju jekk il-każ kostituzzjonali jkollu eżitu favorevoli għar-rikorrenti.*
>
> *U dan hu propju l-każ fil-proċeduri odjerni in kwantu fost ir-rimedji mitluba għall-allegat ksur ta' drittijiet fundamentali hemm –*
>
> *• talba biex l-intimata Sciortino ma jkollhiex aktar dritt tistrieħ fuq ilprotezzjoni mogħtija lilha mill-Kap 69 u l-Att X tal-2009; u*
>
> *• talba għall-iżgumbrament tagħha mill-fond mertu tal-proċeduri odjerni.*
>
> *Żgur għalhekk li dan kollu jnissel l-interess ġuridiku u kwindi l-locus standi meħtieġ sabiex l-intimata Sciortino tkunu parti mill-kawża u tiddefendu lpożizzjoni tagħha qua inkwilina residenti fil-fond. <u>Dan hu fl-interess tagħha</u>."*

Il-Qorti m'għandha xejn x'iżżid mar-raġunament tal-Qorti fil-kawża suesposta ħlief li tagħmlu tagħha u għalhekk il-Qorti **ser tgħaddi biex tiċħad l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet tal-intimati Caruana.**

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:

Il-Qorti tibda billi tagħmilha ċara li din il-Qorti bl-ebda mod ma tista' titqies jew isservi bħala Qorti tat-tielet grad u/jew Qorti tal-Appell fejn ir-rikorrenti nnifishom ma ntavolawx appell minn deċiżjoni li seta' kellhom kull dritt li jagħmlu.

[1] Deċiża fl-20 ta' Mejju 2022

Permezz ta' dawn il-proċeduri, ir-rikorrenti jilmentaw primarjament li huma ġew ippreġudikati bl-applikazzjoni tal-emendi tal-2021 għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta stante li fil-proċeduri kostituzzjonali li huma ntavolaw fl-2019 kellhom aspettattiva leġittima li setgħu jottjenu pronunzjament mill-Qorti għall-żgumbrament tal-inkwilini, u t-tieninett li r-rimedju introdott bl-emendi tal-2021 mhux wieħed effettiv għax il-kera fl-ammont ta' 2% tal-valur liberu tas-suq hija xorta ferm inqas mill-valur lokatizzju li wieħed jipperċepixxi fuq is-suq, u dana bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikoli 6 u 13 tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea</u>

Il-Qorti ser tibda billi tindirizza t-tieni lment u ċjoè l-operazzjonijiet tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, li l-Qorti Kostituzzjonali diġà kellha l-opportunità tgħarblu u tiddeċiedi dwaru.

Qabel xejn in linea mal-ġurisprudenza vasta din il-Qorti tiddikjara li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa improponibbli f'din l-azzjoni stante l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk ser tikkunsidra l-ilment biss vis-a-vis l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Din il-Qorti tirreferi għad-deċiżjoni tagħha, diversament preseduta, fl-ismijiet **Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat u l-Avukat tal-Istat** deċiża nhar il-5 ta' April 2022, u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ottubru 2022 fejn il-Qorti qalet is-segwenti:

> *Kif ġie kemm il-darba ritenut minn din il-Qorti, talba għar-rimedju xieraq hija issa ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Dan peress li, bis-saħħa tal-artikolu 4A introdott bl-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti issa għandhom dan ir-rimedju ordinarju li permezz tiegħu setgħu mill-1 ta' Ġunju 2021 jadixxu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-Kera mibdija qabel l-1 Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 u anke jitterminawha jekk jirriżulta li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A.*
>
> *Il-Qorti għaldaqstant tqis li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021. Kif ġia ingħad, wara dik id-data, r-rimedju fir-rigward ta' persuna li tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni abbażi ta' kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 huwa dak disponibbli fl-artikolu 4 A tal-istess Kap. 69, introdott bl-Att XXIV tas-sena 2021.*
>
> *Il-Qorti tqis li l-istess prinċipju applikat mill-Qrati tagħna fir-rigward tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018 li ġie umbagħad sostitwit bl-istess Att XXIV tas-sena 2021, 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;" (Victoria Amato Gauci et vs Avukat Generali et ċitata supra).

Din il-Qorti tosserva wkoll l-insenjament tagħha, diversament preseduta fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Joseph Mary sive Joseph Duca et vs Reno Farrugia et**, deċiża fit-3 ta' Frar 2023 fejn il-Qorti kkonkludiet is-segwenti:

*63. Mhux l-istess iżda jista jingħad wara li daħal fis-seħħ l-**artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, b'riħet l-**Att XXIV tal-2021**. Ibda biex, din il-liġi tipprovdi mekkaniżmu biex jiġi determinat jekk kerrej jeħtieġx protezzjoni soċjali, u dik id-determinazzjoni għandha ssir mill-Bord li Jirregola l-Kera b'ħarsien ta' regoli oġġettivi, li tagħti l-liġi dwar kif isir test tal-mezzi;*

64. Dejjem skont dan l-artikolu tal-liġi, b'seħħ mill-1 ta' Ġunju, 2021, sid il-kera jista' jressaq rikors quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex il-kera togħla għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ. Il-Bord Li Jirregola l-Kera jista' wkoll jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt li tkun għadha miexja l-kawża quddiemu;

65. Barra minn hekk, sid il-kera jista' wkoll, wara li jgħaddu sitt snin, jerġa' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jerġa' jirrevedi l-valur tal-kera, f'każ li huwa ma jilħaqx ftehim mal-kerrej b'kemm għandha togħla l-kera;

*66. Fil-fehma ta' din il-qorti, dan il-mekkaniżmu l-ġdid imdaħħal fil-liġi tagħna huwa wieħed li jaf iżomm bilanċ ġust bejn il-jeddijiet ta' sidien il-kera li jiġbru kera ġusta u l-interess ġenerali li l-Istat jipprovdi saqaf fuq ras kulħadd (ara f'dan is-sens is-sentenza **Tonio Brincat et v. L-Avukat tal-Istat** deċiża fis-26 ta' Ottubru, 2022 fejn il-Qorti Kostituzzjonali sabet li l-**artikolu 4A tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta** huwa konformi mal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**). Din il-qorti hawnhekk użat il-kliem «jaf iżomm bilanċ ġust» minħabba li hemm proċeduri pendenti quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera dwar dan l-aspett, li mistennija jinqatgħu fi ftit jiem oħra;*

*67. Terġa' u tgħid hawnhekk, wieħed ma jridx iwarrab minn quddiem għajnejh, li kif ġie mtenni għadd ta' drabi mill-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa, l-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, ma joffrix u lanqas jiggarantixxi kumpens sħiħ għall-ġeneralità tal-każijiet kollha. Dan għaliex meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess ġenerali, bħalma huwa dan il-każ, il-kumpens ġust jista' jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq (ara*

***James and Others v. Ir-Renju Unit** tal-21 ta' Frar, 1986 u **The Holy Monasteries v. Il-Greċja** tad-9 ta' Diċembru, 1994);*

*68. Dan reġa' ġie mtenni dan l-aħħar, dejjem mill-Qorti Ewropea Għad-Drittijiet tal-Bniedem, fis-sentenza **Anthony Aquilina v. Malta** deċiża fid-9 ta' Ġunju, 2020 fejn intqal hekk:*

> *«The Court reiterates 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 chargeable rent;»*

*69. Hekk ukoll, fis-sentenza ta' **Cauchi v. Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu, 2021, ingħad illi kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles mhuwiex bi ksur tal-jeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali;*

*70. Tassew għalhekk il-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibbiltà illi l-kera togħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post – u ma tagħtix, għalhekk, il-possibbiltà li sid il-kera jirċievi l-valur lokatizju sħiħ tal-fond fis-suq ħieles – ma jfissirx, b'daqshekk, illi m'hemmx il-proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjetà, partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera tibqa' kontrollata biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin (ara **Mary Fatima Vassallo et v. Carmelo Azzopardi et u Maria Carmela Buħaġiar et v. Avukat tal-Istat et**, it-tnejn li huma deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ottubru, 2022, li għalkemm kienu dwar l-**artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta** jgħoddu wkoll għall-**artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** li huwa miktub b'mod li jixxiebaħ ħafna);*

*71. Il-problema tal-liġi ġdida però, li ġiet imdaħħla bl-**Att XXIV tal-2021**, hi li din ma tipprovdix rimedju lis-sidien għall-kera baxxa li huma jkunu rċevew għaż-żmien kollu ta' qabel l-1 ta' Ġunju, 2021 (ara **Emanuel Caruana v. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Diċembru, 2022);*

*72. Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, il-qorti qiegħda tiddisponi mill-ewwel talba tar-rikorrenti billi tiddikjara li minħabba t-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom tal-proprjetà, kif imħares taħt l-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, iżda dan biss bejn it-30 ta' April, 1987 u l-31 ta' Mejju, 2021;*

Din il-Qorti taqbel perfettament ma' dan l-insenjament u **għalhekk tiddikjara li l-Artikolu 4A tal-Kap 69 bl-ebda mod ma jikser id-drittijiet sanċiti mill-ewwel Artikolu tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.**

<u>L-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea</u>

Il-Qorti tibda billi tagħmilha ċara li din il-Qorti, fil-kompetenza Kostituzzjonali tagħha, mhix Qorti tat-tielet grad u għalhekk bl-ebda mod mhi ser tkun qed tagħmel mill-ġdid apprezzament tal-fatti li diġà ddeċidew dwarhom Qrati oħra fil-ġudizzju tagħhom, iżda ser tillimita ruħha sabiex tagħmel skrutinju tal-istess proċeduri sabiex teżamina u tiddeċiedi jekk matul l-istess proċeduri d-drittijiet tar-rikorrent kif sanċiti bl-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ġew mħarsa.

F'dan ir-rigward il-Qorti tosserva dak li qalet il-Qorti Ewropea fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Agrokompleks vs Ukraine** deċiża fis-6 ta' Ottubru 2011 fejn ikkonkludiet is-segwenti:

> *"148. The principle of legal certainty implies that no party is entitled to seek review of a final and binding judgment merely for the purpose of obtaining a rehearing and a fresh determination of the case. Review by higher courts should not be treated as an appeal in disguise, and the mere possibility of there being two views on the subject is not grounds for re-examination"*

Il-Qorti tirrimarka wkoll li la l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u lanqas l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni ma jagħtu xi dritt lill-parti leża li jkollha rimedju disponibbli quddiem qorti tat-tielet grad, wara li l-każ ikun għadda mill-għarbiel tal-Qorti tal-Appell Kriminali. Illi din l-konsiderazzjoni kienet diġà saret fil-kawża **Daniel Alexander Holmes vs Avukat Generali et** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-3 ta' Ottbru 2014, fejn il-Qorti qalet is-segwenti:

> *"L-artikoli 6 u 39 tal-Kostituzzjoni ma jiggarantixxu l-ebda dritt li akkużat ikollu xi rimedju quddiem qorti tat-tielet grad wara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell Kriminali. Ċertament li f'dan il-każ il-Qorti tal-Appell Kriminali kellha tiddetermina jekk il-piena li ngħata r-rikorrent kenitx ġusta jew kellhiex tnaqqas il-piena. Dak kien l-eżerċizzju tad-doppio esame li kellu jsir.... M'huwiex il-kompitu ta' din il-qorti li tistħarreġ il- konklużjoni li waslet għaliha l-Qorti tal-Appell Kriminali meta kkonfermat is-sentenza tal-Qorti Kriminali."*
>
> *" Illi t-taghlim gurisprudenzjali jiggwida lill-qorti ta' revizjoni sabiex bhala regola ma tirrimpjazzax il-piena moghtija mill-ewwel Qorti b'dik li kieku hija - cioe din il-Qorti – kienet taghti f'dawk ic-cirkostanzi* ***kemm-il darba ma jkunx jirrizulta li l-piena moghtija mill-ewwel Qorti kienet b'xi mod "wrong in principle" jew "manifestly excessive".***

Għalhekk il-Qorti ser tgħaddi biex teżamina jekk id-drittijiet tar-rikorrent għal smigħ kif sanċiti bl-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ġewx mittiefsa.

Ir-rikorrenti jargumentaw li d-drittijiet tagħhom kif sanċiti bl-artikoli *de quo* ġew mittiefsa stante li l-Qorti Kostituzzjonali applikat fil-konfront tagħhom liġi li kienet għadha mhix viġenti meta huma ntavolaw il-proċeduri u għalhekk huma kellhom aspettazzjoni leġittima tal-eżitu tal-kawża li nbidel stante l-introduzzjoni f'dan il-każ tal-Att XXIV tas-sena 2021.

Il-Qorti rat il-proċess ta' din il-Qorti, diversament preseduta, kif ukoll tal-Qorti Kostituzzjonali fil-proċeduri bir-referenza 122/19TA u partikolarment tinnota li fit-talbiet tagħhom ir-rikorrenti llimitaw ruħhom għad-disposizzjonijiet tal-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-ebda mod m'indikaw li kienu qed jilmentaw dwar l-applikazzjoni tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Fil-fatt fid-deċiżjoni tagħha, il-Qorti tal-Prim' istanza waqfet proprju hemm u ddikjarat li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u l-operat tal-Kap 125 kienu leżivi tad-drittijiet tar-rikorrenti u allokat kumpens sal-ġurnata li l-fond ġie derekwiżizzjonat.

Il-Qorti tosserva wkoll li r-rikorrenti imbagħad appellaw mill-istess deċiżjoni fejn ilmentaw li l-inkwilini kienu għadhom fil-fatt jokkupaw il-post minkejja li l-fond ġie derekwiżizzjonat u għalhekk il-kumpens kellu jkun sakemm ġew intavolati l-proċeduri u l-Qorti kellha tordna wkoll l-iżgumbrament tal-istess inkwilini. Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha tas-26 ta' Jannar 2022, laqgħet it-talba tar-rikorrenti fir-rigward tal-kumpens iżda ċaħdet it-talba għall-iżgumbrament għas-segwenti raġunijiet:

> *25. Il-Qorti tqis li dik il-parti ta' dan l-aggravju li titratta l-iżgumbrament tal-konvenuti Caruana hija nfondata. Il-Qorti tirrileva li fil-mori ta' dawn il-proċeduri daħlu fis-seħħ emendi għall-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jagħmluha possibbli għall-atturi li jottjenu awment fil-kera pagabbli mill-konvenuti, oltre li jimponu kondizzjonijiet lokatizju ġodda. Permezz ta' dawn l-emendi huwa anke possibbli li l-konvenuti jiġi żgumbrati mill-fond in kwistjoni, jekk ma jissodisfawx it-test tal-mezzi u tal-kapital. Għaldaqstant, il-Qorti tqis li ma jirriżultax li l-iżgumbrament tal-konvenuti huwa meħtieġ sabiex il-ksur konstatat jintemm, għaliex kif intqal mill-Qorti Ewropea fis-sentenza* ***Bartolo Parnis and others v. Malta*** *(7 ta' Ottubru 2021) "...when the measure did pursue a legitimate aim (such as the social protection of needy tenants), the adaptation of the future rent to present circumstances might be sufficient to bring the violation to an end…" Għalhekk ġaladarba huwa possibbli għall-appellanti li jottjenu awment fil-kera pagabbli, u saħansitra anke li jitterminaw il-kirja jekk il-kondizzjonijiet relattivi jiġu sodisfatti, l-iżgumbrament tal-konvenuti Caruana m'għandux isir f'dawn il-proċeduri.*

Kif ingħad diġà, din il-Qorti mhix Qorti tal-Appell u huwa ċar f'moħħ din il-Qorti li din il-kawża saret proprju sabiex tibdel din il-parti tas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali u mhux għax verament hemm ksur tal-jedd ta' smigħ xieraq. F'dan il-każ jidher ċar li r-rikorrenti ma qablux mal-apprezzament li sar mill-Qorti Kostituzzjonali u qed jippruvaw jappellaw minnu. Din il-Qorti ċertament mhix ser tippermetti li dan jiġri. Jekk kemm-il darba r-rikorrenti ma qablux mad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali forsi seta' kien hemm toroq oħra li setgħu jieħdu, li huma għażlu minn jeddhom li ma jieħduhomx.

Oltre minn hekk, din il-Qorti ma tistax ma tinnotax il-fatt li r-rikorrenti ma kellhom l-ebda diffikultà jaċċettaw il-parti tas-sentenza li ffavorithom u ċjoè fejn il-kumpens ġie miżjud b'madwar erbgħin elf Ewro (€40,000).

Lanqas ma kellhom diffikultà li jirrikorru għad-drittijiet ġodda stabbiliti permezz tal-istess Att XXIV tas-sena 2021 u dana stante li kien proprju f'Lulju 2021, proprju biss xahar wara li ġew introdotti l-emendi, li huma intavolaw il-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera - imbagħad meta l-proċeduri ma kellhomx l-eżitu li xtaqu, mingħajr m'appellaw minn dik id-deċiżjoni, intavolaw il-proċeduri odjerni sabiex jattakkaw l-istess att.

Fir-rigward tal-aspettativa leġittima, ċertament ma jistax jingħad li r-rikorrenti kellhom aspettattiva leġittima li tordna żgumbrament għax il-ġurisprudenza f'dan ir-rigward ilha kostanti għal żmien twil u tindika b'mod ċar li l-Qorti Kostituzzjonali ma tagħtix ordnijiet ta' żgumbrament.

Għaldaqstant din il-Qorti ma tqisx li d-drittijiet tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u bl-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea ġew leżi u għalhekk ser tgħaddi biex tiċħad it-talbiet rikorrenti f'dan ir-rigward.

<u>L-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea</u>

Il-Qorti hawnhekk sejra tirreferi għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Cauchi vs Malta**, mogħtija mill-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu, 2021, fejn ingħad illi:

> *"94. The Court observes that the complaint under Article 6 (access to court) in the present case concerns the impossibility, or in any event the delay, faced by the applicant in enforcing the judgment in her favour due to the introduction of Act No. XXVII of 2018 (which provided that even with a court judgment, it would not be lawful for the owner to proceed to request the eviction of the occupier without first availing him or herself of the new procedure provided by that law). Thus, the inability of the applicant to bring eviction proceedings (which was, at least on paper, meant to be open to her in the light of the remedy given by the first-instance constitutional jurisdiction) was the result of legislative State action. It follows that the situation is different from that where the violation complained of resulted from the actions or omissions of the constitutional jurisdictions.*
>
> *95. Such an interference by the State can and should be challenged before the constitutional jurisdictions (see, for example, mutatis mutandis, Azzopardi and Others v. Malta (dec.) nos. 16467/17 and 24115/17, 12 March, 2019). These latter courts – in finding in favour of the applicant – have the power (i) to declare the law in question null and void, opening the way for enforcement of the judgment in the applicant's favour, and (ii) to award her financial redress for the breach (see, conversely, Kozachek v. Ukraine, no. 29508/04, §23, 7 December, 2006, and Apostol v. Georgia, no. 40765/02, §46, ECHR 2006-XIV). It is true that having to initiate a further set of constitutional proceedings would further delay the enforcement of the applicant's judgment. However, it would then be for the constitutional jurisdictions to award adequate compensation for this further delay, which may of itself amount to a violation."*

Il-Qorti hija tal-fehma li kif diġà stabbilit li l-Att XXIV tal-2021 huwa rimedju effettiv u għalhekk ma jistax jingħad li mhux effettiv sempliċiment għax l-eżitu tal-applikazzjoni tiegħu ma kienx favorevoli għar-rikorrenti.

Għalhekk din il-Qorti ser tgħaddi biex tiċħad din it-talba wkoll.

<u>DECIDE</u>

GĦALDAQSTANT, ghal dawn il-motivi, il-Qorti, wara illi rat l-atti kollha, semgħet u evalwat il-provi mressqa u għamlet il-konsiderazzjonijiet tagħha, qed taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati konformement ma' dak hawn fuq deċiż, tgħaddi biex tilqa' l-bqija tal-eċċezzjonijiet u tiċħad t-talbiet kollha tar-rikorrenti.

L-ispejjeż kollha jitħallsu mir-rikorrent.

Ian Spiteri Bailey
Onor. Imħallef

Amanda Cassar
Deputat Reġistratur