QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 27 ta' Ġunju, 2024

Numru

Rikors Numru 621/22TA

Antonia Haber, Carmen Mifsud, Emanuel Buttigieg, u Mary Mizzi aħwa Buttigieg, Karti tal-identità 13558G, 6264G, 21059G, u 25955G rispettivament

Mary Rose magħrufa bħala Maria Borg u Francis Borg – aħwa Borg, Karti tal-identità 15850G u 15851G rispettivament, l-imsemmija Mary Rose Borg f'isimha u bħala mandatarja ta' ħutha msifrin Josephine Cassar, u Giacinta Mizzi, kif ukoll bħala mandatarja tal-imsiefra Lynette Ruth Borg, armla ta' Anthony Borg.

vs

L-Avukat tal-Istat; u

Michael u Maria Stella magħrufa bħala Stella Camilleri – Karti tal-identità numri 46748G u 89547G rispettivament

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Antonia Haber u oħrajn (ir-rikorrenti) tat-22 ta' Novembru 2022 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:

"Illi l-aħwa Buttigieg huma komproprjetarji fi kwota ta' nofs indiviż bejniethom u l-aħwa Mary Rose sive Maria u Francis Borg huma komproprjetarji fi kwota ta' nofs indiviż bejniethom tal-fond numru mija u ħamsa u għoxrin (125), Triq San Ġwann Battista, Xewkija, Għawdex b'faċċata wkoll għal fuq Triq il-Ħamri;

Illi dan il-fond kien oriġinarjament ġie akkwistat minn Francesco Buttigieg, in-nannu tar-rikorrenti bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Francesco Refalo tat-tmienja (8) ta' Settembru elf disa' mija disgħa u erbgħin (1949). Wara l-mewt ta' missierhom, Giusepp Buttigieg (missier l-aħwa Buttigieg) u Carmela Borg (omm l-aħwa Borg) kienu kkonċedewh b'titolu ta' enfitewsi temporanja għall-perijodu ta' sbatax-il sena lill-intimat Michael Camilleri bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Giuseppi Cauchi tal-wieħed u tletin (31) ta' Ottubru elf disa' mija erbgħa u sebgħin (1974);

Illi Giusepp Buttigieg miet fid-disgħa (9) ta' April elfejn u tlettax (2013) u rregola s-suċċessjoni tiegħu bis-saħħa ta' żewġ testmenti fl-atti tan-Nutar Mariosa Grech tal-11 ta' Ottubru 2000 u tal-1 ta' Awwissu 2012 li permezz tagħhom huwa ħalla bħala eredi universali tiegħu lis-sitt uliedu Maria mart Carmel Mizzi, Carmen mart Frank Mifsud, Antoinette mart Francis Haber, Emanuel Buttigieg, Joseph Buttigieg u Francis Buttigieg fi kwoti ugwali bejniethom filwaqt li ħalla dan il-fond b'titolu ta' legat lill-erbat uliedu, l-aħwa Buttigieg rikorrenti f'din il-kawża;

Id-dikjarazzjoni ta' trasferiment causa mortis tiegħu saret fl-atti tan-Nutar Mariosa Grech fit-tmienja (8) ta' Ottubru elfejn u tlettax (2013).

Carmela Borg mietet fl-20 ta' April 2008 u rregolat is-suċċessjoni tagħha bis-saħħa ta' testment fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani tal-1 ta' Frar 1992 li permezz tiegħu hija ħalliet bħala eredi universali tagħha lis-sitt uliedha Mary Rose sive Maria xebba Borg, Albert, Francis, Josephine Cassar, Anthony u Giacinta Mizzi aħwa Borg. B'dan pero li peress li Albert Borg miet qabel ommu, fil-25 ta' Marzu 2003, sehemu akkrexxa favur ħutu kollha filwaqt li ħalliet in-nofs indiviż lilha spettanti minn dan il-fond liż-żewġ uliedha Mary Rose sive Maria Borg u Francis Borg;

Id-dikjarazzjoni tat-trasferiment ta' Carmela Borg saret fl-atti tan-Nutar Maria Grima fis-sitta u għoxrin (26) ta' Awwissu elfejn u tmienja (2008).

Anthony Borg miet fit-tlettax (13) ta' Lulju elfejn wieħed u għoxrin (2021) u rregola s-suċċessjoni tiegħu b'testment redatt ġewwa l-Awstralja fit-tlieta (3) ta' Ġunju elfejn u ħamsa (2005). Huwa nnomina bħala eredi universali tiegħu lil martu Lynette Ruth Borg u dwar il-wirt tiegħu inħarġet Grante of Probate mis-Supreme Court of Victoria fis-sittax (16) ta' Awwissu elfejn u wieħed u għoxrin (2021).

Illi meta ġiet biex tiskadi dik l-enfitewsi, b'applikazzjoni tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, din ġiet awtomatikament u kontra l-volontà tal-ġenituri rispettivi tal-esponenti kkonvertita f'kera; u iktar tard, wara rikors quddiem dan l-Onorabbli Bord Nru. 10/1991 fl-ismijiet "**Giuseppe**

Buttigieg et vs Michael Camilleri et", il-kundizzjonijiet ta' dik il-kirja ġew stabbiliti b'sentenza tat-13 ta' Mejju 1992;

Skont dik is-sentenza, il-kera li kienet titħallas mill-intimati qabel daħlu fis-seħħ l-emendi tal-2021 kienet fl-ammont ta' sitt mija u ħmistax-il euro (€615) fis-sena, pagabbli bil-quddiem fl-ewwel ta' Novembru ta' kull sena;

Illi b'hekk, bis-saħħa tal-artikolu tal-liġi sovra indikat, sa ma reċentement (bis-saħħa tal-Att XXIV.2021) iddaħħlu fis-seħħ l-emendi fis-sens li l-kera tista' tiġi awmentata għal tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-proprjetà fis-suq miftuħ, l-esponenti kienu kostretti jaċċettaw kera baxxa u sproporzjonata meta mqabbla mar-rati ta' kera fis-suq liberu;

Illi konsegwentement l-esponenti – kemm direttament wara l-mewt tal-ġenituri rispettivi tagħhom, u anki qabel bħala eredi tal-istess ġenituri tagħhom - għamlu żmien twil isofru, b'mod diskriminatorju, leżjoni ċara tal-jeddijiet fundamentali tagħhom, ossija il-jedd tat-tgawdija paċifika talpossedimenti tagħha kif sanċiti taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem kif il-Qrati nostrani u dik ta' Strasburgu issa ilhom għal numru ta' snin jiddikjaraw b'mod konsistenti;

Illi l-kera li kienet qegħda titħallas sas-sena 2022 mill-inkwilini kienet kif murija fl-iskeda hawn annessa;

Wara l-emendi reċenti lil-liġijiet tal-kera, l-esponenti immedjatament ipproċedew bis-saħħa ta' rikors quddiem il-Bord tal-Kera sabiex din il-kera tiġi awmentata għal tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond lokatizju. Dan ir-rikors iġib ir-referenza Rikors Numru 6/2021SG "Haber Antonia et vs Camilleri Michael et" deċiż fil-ħmistax (5) ta' Ġunju elfejn u tnejn u għoxrin (2022). Permezz ta' dik is-sentenza, il-kera ġiet awmentata għal tliet elef u mitejn euro (€3,200) fis-sena wara li l-periti maħtura minn dak il-Bord stabbilew il-valur tal-proprjetà għal mija u sittin elf euro (€160,000);

Fil-verità l-esponenti jemmnu li l-valur tal-proprjetà tagħhom huwa ferm iktar minn daqshekk u ottenew stima mingħand perit indipendenti li turi li lura fl-2018, l-istess valur kien dak ta' mija u disgħin elf euro (€190,000) u naturalment illum il-ġurnata dan il-valur kompla għola;

Illi għalhekk minħabba dan l-istat tal-pożizzjoni legali f'Malta seħħet interferenza fid-dritt tal-esponenti li jgawdu l-possedimenti tagħhom.

Illi apparti dan, l-inkwilini kienu qed isib protezzjoni tal-liġi (Kap 158 u Kap 16) u għalkemm skont il-liġi, il-Gvern għandu dritt li jikkontrolla l-użu ta` proprjetà, l-esponenti jtennu li fiż-żminijiet tal-lum u dan b'iktar enfażi minn mindu Malta assoċjat ruħha mal-Unjoni Ewropea, għandu jkun hemm suq liberu u fejn ikun biss is-suq li jiddetta u jirregola sitwazzjonijiet simili.

Konsegwentement l-indħil tal-istat għandu jkun limitat. Il-konsegwenza hija li l-esponenti jtennu li tali kontroll u restrizzjonijiet imposti mil-liġi huma eċċessivi u onerużi żżejjed fuqhom u għalhekk m'humiex iktar aċċettabli li jibqgħu jseħħu fuq kirjiet li ġew fis-seħħ qabel Ġunju 1995 (bħal ma hu l-każ odjern).

Inoltre huma jħossu li l-piż li kienu qed, u għadhom, iġorru minħabba f'hekk huwa sproporzjont tenut kont, *inter alia*:

- l-kera kienet eżaġeratament baxxa,
- li ma kienx possibbli li l-esponenti jottjenu kera li hija remotament viċin il-valur lokatizju tas-suq,
- li għandhom seba' snin oħra jistennew sabiex jieħdu lura l-pussess battal tal-fond (u dan jingħad b'riserva billi mhux insolitu li fl-aħħar minuta jiġu introdotti emendi fil-liġi li jipperpetwaw stat ta` protezzjoni bħal ma sar reċentement fil-każ ta' proprjetajiet kummerċjali sullokati),

Illi b'hekk seħħet leżjoni għad-dritt tagħhom li jgawdu l-possedimenti tagħhom kif sanċit fl-Art 1 Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet Fondamentali (Kap 319).

Illi dan huwa aggravat bil-fatt li lanqas ma kellhom rimedju ordinarju xieraq, opportun u effettiv sabiex jirrimedjaw is-sitwazzjoni u b'hekk qed jiġu leżi d-drittijet tagħhom kif sanċiti fl-Artikolu 6 u 13 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fondamentali (Kap 319).

Għaldaqstant l-esponenti qegħdin jitolbu li l-intimati jgħidu għaliex m'għandiex din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara li minħabba l-premess qiegħdin jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 Protokol 1, l-Artikolu 6 u 13 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fondamentali.

2. Tagħti rimedju xieraq u effettiv konsistenti fil u mhux limitat għal:

   a. Ħlas tad-danni kemm pekunjari għall-leżjonijiet imsemmija u

   b. ħlas ta` danni non pekunjari għall-leżjonijiet imsemmija;

   Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni."

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

"In succint, l-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens illi, bit-thaddim tal-ligijiet tal-kera,u cioe l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili u d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, inkluz id-disposizzjonijiet illi dahlu fis-sehh permezz tal-Att XXVII tal-2018 u gew emendati permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021,qed jigu vjolat id-drittijiet fundamentali taghhom, u cioe dawk sanciti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Artikolu 6 u l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea;

1. ILLI, preliminarjament, ir-rikorrenti ghandhom igibu prova sodisfacenti (1) tat-titolu taghhom ghall-proprjeta mertu tal-kawza odjerna;(2) tal-kirja illi qed jilmentaw minnha; u (3) illi tali kirja hija effettivament soggetta ghad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta` Malta u tal-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili;

2. Illi,minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu,l -allegazzjonijiet u talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan ghas-segwenti ragunijiet illi qed jigu hawn elenkati minghajr pregudizzju ghal xulxin:

3. Illi, skont l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kwalunkwe mizura illi tikkontrolla l-uzu tal-proprjeta, bhalma ghandna f`dan il-kaz, ghandha tissodisfa tliet elementi, u cioe il-legalita, l-interess pubbliku, u l-proporzjonalita. Ma hemm ebda dubju li l-mizuri illi qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti saru taht qafas legali,u difatti, jidher li r-rikorrenti ma humiex jallegaw illi dan l-element ma huwiex sodisfatt. Huwa minnu li l-Istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta skont l-interess generali, u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u x`mizuri ghandhom jittiehdu sabiex jigu ndirizzati dawk il-htigijiet socjali;

4. Illi, il-ligijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma mahsuba sabiex jipprotegu persuni milli jigu mkeccija mid-dar ta` abitazzjoni taghhom f`gheluq it-terminu tal-koncessjoni emfitewtika. Fl-istess waqt, tali ligijiet jizguraw illi s-sid tal-fond jircievi kera adegwata, tenut kont tal-iskop socjali tal-ligi in kwistjoni, stante illi l-ligi in kwistjoni tipprovdi sabiex ikun hemm awment fil-kera. B`hekk dawn l-artikoli zgur li ma jistghux jigu kklassifkati bhala mhux legittimi jew mhux fl-interess generali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament m`ghandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

5. Illi, dwar l-element ta` proporzjonalita, tajjeb li wiehed jiftakar li f`cirkostanzi bhal dawn fejn jezisti interess generali legittimu, huwa accettabli illi l-kumpens ghall-kontroll fl-uzu tal-fond ma jkunx il-valur lokatizzju shih fis-suq miftuh. L-ghan wara dawn il-ligijiet huwa li jipprovdu dar ta` abitazzjoni, ghan illi ma huwiex kontestat mir-rikorrenti. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-gurisprudenza taghha fosthom fil-kaz ta` Amato Gauci vs Malta irrikonoxxiet li: "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide

margin of appreciation by the State and its application may often cause <u>significant reductions in the amount of rent chargeable";</u>

6. Illi, partikolarment wara d-dhul fis-sehh tal-Artikolu 12B, u wara li l-Bord li jirregola l-Kera awmenta l-kera pagabbli ghall-ammont ta`t liet elef u mitejn Ewro (Eur 3,200) fis-sena, ekwivalenti ghall-massimu ta` tnejn fil-mija (2) tal-valur fis-suq miftuh tal-fond, permzz ta` sentenza tal-5 ta Gunju 2022, l-esponent assolutament ma jarax illi hemm xi nuqqas ta` proporzjonalita li tista`twassal ghal ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. L-istess decizjoni tal-Bord tikkonferma wkoll li l-iskop socjali tal-ligi ghadu prezenti, stante illi l-inkwilini jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

7. Illi, ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jigi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju ghall-binarju ghall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas socjali u anke fl-ambitu ta`dawk li mhumiex, allura r-rizultat ikun li tinholoq krizi li tghabbi lil hafna familji b`pizijiet li ma jifilhux ghalihom;

8. Illi ,dwar l-ilment taht l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-esponent jissottometti li l-kuncett kollu ta` smigh xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-ligi sostantiva jew mal-principji tal-ermenewtika legali, izda huwa mixhut esklussivament fuq il-"*procedural fairness*" ta` kawza. L-access ghall-qorti ma jfissirx li l-ligi ghandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti;

9. ILLI, tassew il-jedd ta` smigh xieraq, fil-generalita tal-kazijiet, jidhol biss: (i) meta ma jkunx hemm tribunal indipendenti u imparzjali; (ii) meta jkun hemm dewmien ingustifkat waqt is-smigh tal-kawza; (iii) meta s-smigh jissokta fl-assenza tal-parti fil-kawza; (iv)meta parti ma tinghatax id-dritt li tinstema` (audi alterem partem) u/jew li tressaq il-kaz taghha kif imiss; u (v) meta s-sentenza tinghata minghajr motivazzjoni. Huwa bil-bosta evidenti li f`dan il-kaz ma tezisti l-ebda wahda minn dawn l-ipotezijiet imsemmija u ghalhekk wiehed fi zgur ma jistax jitkellem fuq vjolazzjoni ta` smigh xieraq;

10. Illi, ghalkemm huwa veru li minn zvilupp tal-gurisprudenza min-naha tal-organi gudizzjarji fi Strasburgu gie stabbilit li bhala parti mill-artikolu 6 wiehed ghandu jinghatalu wkoll il-jedd ta` access lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali, madankollu dan ma jfissirx u ma jsarrafx fi dritt illi wiehed m`ghandux ikun soggett ghal-ligi sostantiva li tirregola s-sitwazzjoni, b`hekk l-ilment ghandu jigi michud ukoll;

11. Illi, minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni tal-intempestivita` ssollevata precedentement, rigward l-allegazzjoni ta` vjolazzjoni tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirribadixxi illi r-rikorrenti ghandhom, a disponibbilita taghhom, rimedju effettiv sabiex jivvantaw ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom, billi jipprocedu

quddiem din l-Onorabbli Qorti u jitolbu rimedju, kif fil-fatt qed jaghmlu permezz tal-proceduri odjerni. Ghalhekk, la hemm ksur tal-istess artikolu,u la jista` jigi allegat ksur tal-istess artikolu f`dan l-istadju, u b`hekk jigi l-ilment taghhom f`dan ir-rigward huma intempestiv;

GHALDAQSTANT, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqghu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet bhala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma soffrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat ir-risposta ta' Michael u Maria Stella konjuġi Camilleri (l-intimati inkwilini) tat-30 ta' Diċembru 2022:

"(1) Illi fl-ewwel lok, l-esponenti qegħdin jirrespingu fit-totalità tagħhom il-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti, kemm dawk hekk premessi kif ukoll it-talbiet illi naturalment johorgu minnhom b'mod konsegwenzjali jew li huma bbażati fuqhom in ogni kaz, u dan ghaliex huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;

(2) Illi l-ilment tar-rikorrenti huwa illi bit-thaddim tal-ligijiet tal-kera`li huma l-Artiklu 1531C tal-Kapitolu 16 u l-Artikolu 12 Kapitolu 158 Ligijiet ta' Malta u l-provvedimenti li dahlu fis-sehh permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018 fosthom l-Artikolu 12 u li gew emendati permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021, qed jigu vjolati id-drittijiet fundamentali taghhom ossia il-jedd tat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha kif sanciti taht **l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u **taht l-Artikolu 6 u l-Artikolu 13 tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja ghad-Drittijiet tal-Biedem**;

(3) Illi b'mod preliminari, ir-rikorrenti ghandhom igibu il-provi taghhom li jkunu abbastanza sodisfacenti tat-titolu taghhom ghall-propjeta` mertu tal-kawza odjerna u tal-kirja li qed jilmentaw minnha u illi dik il-kirja taqa` b'mod effettiv taht il-parametri tad-dispozizzjonijiet u l-provvedimenti tal-Ordinanza Li Tnehhi l-Kontroll Tad-Djar Kapitolu 158 u l-Artikolu 1531C (1) (2) tal-Kapitolu 16 il-Kodici Civili tal-Ligijiet ta' Malta;

(4) Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja Kap 319 jipprovdi *"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali. Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."*

Dan ifisser illi kull mizura illi tikkontrolla l-uzu tal-propjeta` bhal kaz odjern irid jissodisfa tlett elementi taht dan l-Artikolu li huma il-legalita`, li l-mizura mehuda trid tkun saret fl-interess pubbliku u l-proporzjonalita` tal-mizura. L-Istat ghandu kull dritt u dmir li jippromulga dawk il-ligijiet li jidhirlu li huma xierqa permezz tal-organu tal-legislattiv illi huwa il-Parlament Malti jew xi organu/agenzija tal-gvern iehor, mghoti l-awtorita` mill-Parlament Malti stess sabiex jillegisla dawk il-ligijiet u regolamenti li jidhirlu li hemm bzonn sabiex jikkontrolla l-uzu tal-propjeta`skond l-interess pubbliku sabiex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà.

(5) Il-ligijiet lamentati mir-rikorrenti saru sabiex jigu mharsa u issir protezzjoni lill-persuni milli jigu evakwati minn djarhom, fosthom fejn jabitaw il-konjugi Camilleri fl-iskadenza ta' dik l-koncessjoni enfitewtika temporanja ghall-perijodu ta'sbatax (17) il-sena. Illi dawn l-istess ligijiet gew emendati b'tali mod u manjiera sabiex jisguraw illi s-sidien cioe` l-atturi kollha u/jew uhud minnhom jircievu l-kera`adegwata u dan dejjem fl-ambitu tal-iskop socjali tal-ligijiet imsemmija fejn gew emendati dawn il-ligijiet bl-awment misthoqq kull tlett snin tal-kera` tal-post bin-numru 125, Triq San Gwann Battista, ix-Xewkija, Ghawdex.

B'hekk, dawn l-istess emendi tal-Ordinanza Li Tnehhi l-Kontroll Tad-Djar Kapitolu 158 u l-Artikolu 1531C (1) (2) tal-Kapitolu 16 il-Kodici Civili tal-Ligijiet ta' Malta m'ghandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif sanciti fl-Artikolu sitta (6) u tlettax (13) tal-Konvenzjoni Ewropeja Dwar id-Drittijiet Fondamentali Kapitolu 319 Ligijiet ta' Malta.

(6) Illi r-rikorrenti mhumiex jikkontestaw bl-ebda mod l-ghan ewlieni ta' dawn il-ligijiet imsemmija hawn mill-legislatur, fosthom illi dawn il-ligijiet qed jipprovdu dar ta' abitazzjoni fl-interess generali. Ghaldaqstant, qed jigi rispettat l-element l-iehor rikjest mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja Kap 319 dak tal-proporzjonalita`. Dan ifisser illi fic-cirkustanzi eziztenti u fejn jezisti wkoll l-interess generali legittimu tal-kaz odjern, huwa accettabli illi l-kumpens ghall kontroll fl-uzu tal-fond numru **125, Triq San Gwann Battista, ix-Xewkija, Ghawdex** ma jkunx il-valur lokatizju shih fis-suq miftuh.

(7) Illi wara l-emendi ricenti fil-ligijiet tal-kera`, ir-rikorrenti immedjatament ipprocedew quddiem il-Bord tal-Kera` b'rikors numru 6/2021 SG **Haber Antonia et vs Michael Camilleri et** sabiex din il-kera` tigi awmentata ghall-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tal-fond lokatizju u fill-fatt b'sentenza mghotija mill-Bord fil-15 ta' Gunju, 2022 li saret *res judicata*, il-Bord iddispona mit-talbiet tar-rikorrenti u l-eccezzjoniiet tal-intimati fis-sens li l-kera`dovuta mill-intimati konjugi Camilleri ghall-fond numru 125, Triq San Gwann Battista, ix-Xewkija, Ghawdex ghandha tizdied ghall tlett elef u mitejn Ewro (3,200 ewro) b'effett mil-15 ta' Gunju, 2022 'l quddiem. Il-Bord irrizerva id-dritt tas-sidien tal-kera`li jitolbu r-revizjoni tal-kera`skond l-Artikolu 12B (7) tal-Kap 158 wara perijodu ta' sitt (6) snin minn meta jkun gie stabbilt l-kera` l-gdida skond l-istess subartikolu (2) sakemm ma jintlahaqx ftehim bejn il-partijiet.

B'hekk, bl-effett dirett ta' din is-sentenza illi saret *res judicata,* ir-rikorrenti ottjenew dak dovut lilhom skond il-ligijiet vigenti tal-kera` imsemmija fir-rikors promotur tar-rikorrenti u ghalhekk l-intimati konjugi Camilleri ma jarawx illi hemm xi nuqqas ta' proporzjonalita` li tista twassal ghall ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja tal-Kapitolu 319 Ligijiet ta' Malta. L-istess sentenza tal-Bord issemmi l-iskop socjali tal-ligi ghadu prezenti minhabba illi l-inkwilini jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

(8) Illi r-raprezentanti/predecessuri tar-rikorrenti, permezz tar-rikors quddiem l-Onorabli Bord numru 10/1991 fl-ismijiet **<u>Giuseppe Buttigieg et vs Michael Camilleri et</u>** kienu stabbilixxew il-kundizzjonijiet ta' din il-kirja permezz tas-sentenza tat-13 ta' Mejju, 1992, fosthom illi l-intimati kienu jhalsu **sitt mija u hmistax il-ewro (615 ewro) fis-sena**, pagabli bil-quddiem fl-Ewwel ta' Novembru ta' kull sena u dan qabel dahlu fis-sehh l-emendi tal-2021.

(9) Illi ir-rikorrent bl-ebda mod la direttament u lanqas indirettament ma sofrew jew ghamlu xi zmien isofru b'mod diskriminatorju xi lezjoni tal-jeddijiet fundamentali taghhom ossija tal-jedd tat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghhom kif sanciti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u taht Artikolu 6 u l-Artikolu 13 tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja ghad-Drittijiet tal-Biedem.

(10) Illi bi kwalunkwe ragunament, wiehed jista jghid illi il-predecessuri tar-rikorrenti u/jew is-successuri fit-titolu taghhom cioe` Giusepp Buttigieg u Carmela Borg ghamlu kuntratt mal-konjugi Camilleri fl-Atti tan-Nutar kienu Giuseppi Cauchi tal-wiehed u tletin (31) t'Ottubru tal-elf disa`mija u erbgha u sebghin (1974) fejn huma kienu ikkoncedew b'titolu ta' ewfitewsi temporanja ghall perijodu ta' sbatax (17) il-sena l-fond imsemmi u ghalhekk dan il-kuntratt sar bi ftehim u l-kunsens tal-partijiet u kwindi l-elementi tal-kuntratt kif jipprovdi il-Kodici Civili Kap 16 Ligijiet ta' Malta kienu gew sodisfatti.

(11) Illi ghalkemm ir-rikorrenti ottjenew stima minghand perit indipendenti li turi li lura fl-2018, l-istess valur kien dak ta' mija u disghin elf ewro (190,000 ewro), din l-istima ma gietx milquha mill-Onarabbli Bord tal-Kera`u dan ghar-raguni illi l-ligi tipprovdi ghall stima ta'zewg periti mahtura mill-Bord. Fi kwalunkwe kaz, l-intimati ma kienux gabu stima ta' kemm jiswa il-post minn perit indipendenti imqabbad minnhom.

Ghaldaqstant, l-esponenti konjugi Camilleri huma tal-umli fehma illi t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqghu u ghalhekk huma jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet bhala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma soffrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bnidem u l-libertajiet fondamentali u dan bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti, salv eccezzjonijiet ulterjuri."

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. Ir-rikorrenti huma propjetarji tal-fond 125, Triq San Ġwann Battista, Xewkija, Għawdex b'faċċata minnhom għal fuq Triq il-Ħamrija. Dan il-fond kien inxtara minn Francesco Buttigieg li eventwalment ingħata b'ċens temporanju għal 17-il sena lill-intimati inkwilini fil-31 ta' Ottubru 1974.

2. Meta skadiet il-konċessjoni emfitewtika t-titolu tal-intimati inkwilini inbidel għal wieħed ta' lokazzjoni bis-saħħa tal-provvedimenti tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u b'sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera, il-kera ġiet iffissata li hija €615 fis-sena pagabbli kull l-1 ta' Novembru bil-quddiem. Wara l-introduzzjoni tal-emendi riċenti, il-Bord li Jirregola l-Kera awmenta l-kera għal €3,200 fis-sena u dan skont il-valur stabbilit fl-ammont ta' €160,000 għalkemm ir-rikorrenti jikkontendu li l-valur għandu jkun ta' €190,000.

3. Għalhekk ir-rikorrenti qed jinsistu li d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-propjeta' ġew leżi bil-mod kif ser ikun spjegat aktar 'l isfel.

Punti ta' Liġi

4. L-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens li l-operazzjonijiet tal-liġijiet bil-protezzjoni li jagħtu lill-kerrej qegħdin jilledulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom kif imħarsa mill-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u minn artikoli 6 u 13 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

5. Ir-raġunijiet indikati fil-premessi tar-rikors promotur huma l-istess raġunijiet li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll. Dan għaliex dawn ġew ikkunsidrati li jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust stabbilit fl-imsemmi artikolu protokollari. Din l-interferenza 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.

6. 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 Margaret Caruana et -vs- L-Avukat Ġenerali et,**

Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali, tat-18 ta' Marzu 2021; ara wkoll fost oħrajn Rita Falzon -vs- Dun Saverin sive Xavier Cutajar et, Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali, [per Imħallef Francesco Depasquale], tal-20 ta' Ottubru 2021).

7. L-emendi kif introdotti bl-imsemmi Att XXIV tal-2021 ma bidlu xejn min-natura tal-kera in kwistjoni. Dan għaliex fin-nuqqas ta' regolamenti li jirregolaw kera bħal din "sabiex jinsab bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid, tal-inkwilin u l-interess pubbliku".

Konsiderazzjonijiet

8. Kif diġa ingħad ir-rikorrenti qed jilmentaw minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif imħarsa minn art 6 u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Art 6 tal-Konvenzjoni

9. L-Artikolu 6 (1) tal-Konvenzjoni jeżiġi li: "*Fid-deċiżjoni tad-drittijiet ċivili u tal-obbligi tiegħu ... kulħadd huwa ntitolat għal smigħ imparzjali u pubbliku fi żmien raġonevoli minn tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi.*"

10. Ir-rikorrenti jilmentaw li ġie leż id-dritt taħt dan l-artikolu mhux għax f'xi proċeduri għal deċiżjoni tad-drittijiet ċivili u tal-obbligi tagħhom huma ma ngħatawx smigħ imparzjali u pubbliku fi żmien raġonevoli minn qorti

jew awtoritá oħra ġudikanti indipendenti u imparzjali. Ir-rikorrenti qed isostnu l-ilment tagħhom għaliex il-Bord Li Jirregola l-Kera ma jagħtihomx u ma jistax jagħtihom smiegħ u allura lanqas rimedju effettiv. Huma għidu li dan l-ilment huwa prinċipalment imnissel mill-fatt għaliex il-kuntratt ta' lokazzjoni esistenti bejn il-partijiet għadu sal-lum soġġett għad-disposizzjonijiet legali kontenuti fil-liġijiet minnhom indikati u jipprovdu għar-rilokazzjoni tal-fond anke kontra r-rieda tar-rikorrenti (ara premessi 10 u 11).

11. Issa din il-liġi taħseb għal Tribunal speċjali biex jiddetermina kwistjonijiet li jemerġu minn dawn il-liġijiet u quddiem dan it-Tribunal biss jistgħu jmorru. Il-Qorti għalhekk tifhem, li r-rikorrenti qegħdin jilmentaw, li ma ngħatawx smiegħ xieraq jew ma jistax jingħatalhom dan is-smiegħ, għaliex qabel dawn il-proċeduri ma' hemmx xi liġi idoneja li toffri rimedju kif irid l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni jew l-ermenawtika sentenzjali dwar dan l-aspett.

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

13. Din il-Qorti tqis li dan l-ilment ma jinkwadrax ruħu taħt l-imsemmija artikolu konvenzjonali. Trid tinżamm distinzjoni bejn il-prinċipju ta' smiegħ xieraq u rimedju effettiv. Il-Qorti tirrileva li taħt il-Konvenzjoni, smiegħ

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

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

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

tista' tkun kull xorta ta' istituzzjoni, bħal ma huwa l-Uffiċċju tal-Ombudsman u anke kummissjoni parlamentari (Ara **Leander -vs- Sweden tal-1987 u Boyle u Rice -vs- Renju Unit tal-1988**).

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

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

18. Evidentement, dan il-ksur irid ikun sar minħabba xi liġi domestika li fiha nnifisha hija anti-kostituzzjonali jew b'konsegwenza li xi Awtorita' esekuttiva jew uffiċjal pubbliku, b'għemilhom jiksru xi dritt fundamentali. Jekk iseħħ dan il-ksur, huwa imħolli lil din il-Qorti li tinvestiga jekk dak li jkun ingħatax smiegħ xieraq u jekk le, jingħata rimedju għal dak il-ksur. Sa fejn jirrigwarda l-ilment tar-rikorrenti dwar ksur ta' artikolu 6 u 39 tal-Konvenzjoni rispettivament, issir referenza għas-Sentenza fl-ismijiet **Pauline Cilia vs L-Avukat Ġenerali et deċiża fis-27 ta' Frar 2019** fejn din il-Qorti diversament presjeduta irriteniet hekk f'dan ir-rigward:

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

il-kaz ma hemm ebda lezjoni, ghalhekk f'dan il-kaz it-talbiet erba', hamsa u sitta ma jistghux jintlaqghu."

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

20. Huwa ċar, li r-rikorrenti qegħdin jilmentaw mill-partijiet sostantivi tal-liġi li jirrigwarda l-awment fil-kera u rilokazzjoni ex lege. L-applikazzjoni ta' dawn il-partijiet tal-liġi ma jinċidux fuq il-proċedura iżda fuq is-sustanza ta' dak li tiddisponi l-liġi. Bl-applikazzjoni tagħhom ma jfissirx li r-rikorrenti

mhux ser jingħataw aprijoristikament smiegħ xieraq minħabba li ser ikunu f'xi svantaġġ proċedurali.

21. Għalhekk sa fejn jirrigwarda dan l-ilment il-Qorti ser tkun qiegħda tiċħdu (ara wkoll f'dan is-sens, is-**Sentenza mogħtija minn din l-istess Qorti fl-ismijiet Joseph Farrugia et vs l-Avukat tal-Istat et, datat 12 t'April 2022**).

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

22. F'dan ir-rigward, ir-raġunijiet imressqa mir-rikorrenti huma l-istess bħal dawk li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet tal-liġijiet indikati fir-rikors promotur. Dan għaliex jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust stabbilit fl-imsemmi artikolu protokollari. Tali nterferenza ikkawżata b'dawn id-dispożizzjonijiet ma żżommx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Dan minħabba raġunijiet indikati mir-rikorrenti fl-istess premessi. Il-Qrati tagħna baqgħu isegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta' Strasburgu (ara espożizzjoni dettaljata tal-prinċipji ġurisprudenzjali stabbiliti mill-**Qorti Ewropea kif riflessa fil-ġurisprudenza kostanti tal-Qrati Maltin fis-sentenza fl-ismijiet Margaret Caruana et vs L-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili, Sede**

Kostituzzjonali, [per Imħallef Joseph Zammit McKeon], tat-18 ta' Marzu 2021; ara wkoll fost oħrajn fl-ismijiet Rita Falzon vs Dun Saverin sive Xavier Cutajar et, Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali, [per Imħallef Francesco Depasquale], tal-20 ta' Ottubru 2021).

23. Bl-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, daħal fis-seħħ l-artikolu 4A fil-Kap. 69. Dan l-artikolu jipprovdi lir-Rikorrenti r-rimedju ordinarju li, mill-1 ta' Ġunju 2021, jadixxu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Dan sabiex jitolbu reviżjoni tal-Kera mibdija qabel l-1 Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena jew titterminaha jekk jirriżulta li l-kerreja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A. Rimedju li kif diġa' rilevat, ir-rikorrenti irrikorew għalih.

24. Għalhekk sa fejn jirrigwarda l-ksur taħt dan l-artikolu, din il-Qorti ser tkun qegħda issib ksur sal-1 ta' Ġunju 2021 għaliex wara din id-data ir-rikorrenti kellhom disponibbli dan ir-rimedju. Dan ifisser, li sa fejn jirrigwarda l-perjodu ta' wara din id-data, il-Qorti qed tiddeklina li teżerċita l-poteri tagħha skont l-artikolu 46(2) u 4(2) tal-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni rispettivament.

Konsiderazzjonijiet

25. L-intimat Avukat jirrispondi li r-rikorrenti għandhom iġibu l-provi tal-kirja. Il-prova tinsab fir-risposta tal-intimata inkwilina li tirrikonoxxi li hemm

kirja u kif ukoll mid-dokumenti esebiti u l-istess Sentenzi tal-Bord li Jirregola l-Kera. Prova ċara aktar minn hekk ma jistax ikun hemm. Għalhekk din l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat ser tkun miċħuda.

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

27. Għalhekk din il-Qorti wara li eżaminat il-provi tasal għall-konklużjoni li r-rikorrenti għandhom titolu tajjeb ai fini tal-azzjoni odjerna u kwindi l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat qed tkun respinta.

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

29. Bħala rimedju din il-Qorti hija vinkolata bil-Kostituzzjoni li tagħti ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xieraq sabiex twettaq u tiżgura l-jedd fundamentali ta' proprjetá tar-rikorrenti inkluż għalhekk li tillikwida u tikkundanna l-intimat Avukat iħallas ammont ta'

kumpens jew danni kemm ta' natura pekunjarja u non-pekunjarja għal perjodu sħiħ tal-kirja sal-ħin tal-promulgazzjoni tal-Att XXIV tas-sena 2021. Din il-Qorti tara li t-talba għar-rimedji xierqa hija bbażata fuq l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni li jipprovdi dritt għar-rimedju effettiv quddiem Qorti Nazzjonali.

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

31. Fl-evalwazzjoni minnha tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikant bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, l-QEBD fil-kawża Cauchi v. Malta qieset, sa fejn kien xieraq, il-valuri lokatizzji fis-suq Malti tal-proprjetá matul il-perjodi rilevanti. Hija wkoll ikkunsidrat l-għanijiet leġittimi u l-"interess pubbliku" ta' dawn ir-restrizzjonijiet li jiġġustifikaw kumpens anqas mill-kumpens sħiħ li altrimenti jkun dovut skont il-valur tas-suq ħieles. F'dan ir-rigward il-QEBD nnotat li l-miżuri kontestati f'kawżi ta' din ix-xorta ġew meqjusa li kellhom bħala għan leġittimu l-protezzjoni soċjali tal-kerreja.

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

33. Il-QEBD aċċettat ukoll li l-proprjetá, kieku ma kienetx hekk suġġetta għal din il-leġislazzjoni impunjata, mhux bilfors kienet sejra tinkera matul il-perjodu kollu. Dan speċjalment fid-dawl ta' kif sploda s-suq tal-propjeta' riċentement. Il-QEBD għaldaqstant qieset bħala aċċettabli li jitqies li t-telf attwali kien inqas minn dak iddikjarat, b'mill-inqas 20%. Magħdud dan, il-QEBD qieset li l-kera li l-applikant ikun diġa rċieva għall-perjodu rilevanti għandu jitnaqqas mill-kalkolu rilevanti. F'dan ir-rigward, il-QEBD rriteniet li l-kera li għandha hekk titnaqqas hija dik applikabbli bl-istess liġi. Dan peress li l-applikant stess għażel minn jeddu li ma jżidx il-kera għal perjodu taż-żmien miftiehem.

34. Il-QEBD kkunsidrat li għandu jiġi mnaqqas ukoll l-ammont globali mogħti mill-Qorti nazzjonali, liema ammont jibqa' pagabbli lill-applikant jekk ma jkunx għadu ġie hekk mħallas lilu. Fl-aħħar nett, il-QEBD tenniet li, in virtù ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, ma dan l-ammont għandu jiżdied ħlas ta' 5% imgħax darba waħda biss. Dan sabiex jagħmel tajjeb għat-telf tal-valur tal-kumpens matul iż-żmien

minħabba kundizzjonijiet ekonomiċi nazzjonali bħal livelli ta' inflazzjoni u rati ta' interess. Din il-Qorti pero' iżżid tgħid li dawn il-kriterji huma prinċipji ta' gwida għaliex mhux kull każ jippresenta l-istess fatti u ċirkostanzi u sta għall-Qorti li tqis liema hu l-aktar kumpens adegwat fl-interess tal-partijiet kollha u mhux ta' naħa waħda biss.

35. Għalhekk wara li qieset iċ-ċirkostanzi kollha tal-każ u ħadet in konsiderazzjoni anke r-rapport tal-perit tagħha, din il-Qorti tqies li ħamsa u erbgħin elf ewro (€45,000) ikunu ġusti bħala danni pekunjarji u tlett elef ewro (€3,000) bħala danni non pekunjarji.

36. Kwantu għall-intimati inkwilini dawn ser ikunu lliberati mill-osservanza tal-ġudizzju inkwantu huma ma jwieġbux għall-ksur tal-Liġi iżda huwa l-intimat Avukat li jrid iwieġeb bħala li jirrapresenta lill-istat. Di pju' l-presenza tal-intimati inkwilini hija meħtieġa biss minħabba l-integrita' tal-ġudizzju u għaliex anke huma għandhom interess li jipparteċipaw f'dawn il-proċeduri.

Decide

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

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati kollha.

Tilqa' l-ewwel talba rikorrenti limitatament sa fejn il-ksur jirrigwarda l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' tmienja u erbgħin elf ewro (€48,000) kif fuq spjegat bl-imgħaxijiet legali minn din is-Sentenza sal-pagament effettiv.

Tillibera lill-intimati inkwilini mill-osservanza tal-ġudizzju.

Spejjeż tal-kawża għall-Avukat tal-Istat.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur