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

Onor. Imħallef Dr. Doreen Clarke LL.D

Rikors Numru 139/2022DC

Carmen Muscat (K.I. Numru 157053M),
Pauline Cassar (K.I. Numru 618662M), u
Joyce Carr (K.I. Numru 30361M)

vs

L-Avukat tal-Istat, u
Dolores Sandham (K.I. Numru 0287352M)

Illum, is-7 ta' Ottubru, 2024

Il- Qorti,

Rat **ir-rikors tal-atturi** ppreżentat fit-8 ta' Marzu, 2022 permezz ta' liema ppremettew:-

> *Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond 70, Triq Brighella, Hamrun, bis-saħħa tal-Att tan-Nutar Dottor Anthony Abela tat-tmintax (18) ta' Jannar elfejn u tlieta (2003) (Ara Dok A anness).*
>
> *Illi l-fond surreferit kien oriġinarjament propjetà ta' ommhom Salvina Galea flimkien ma tliet ħuta oħra (aħwa Farrugia) li lkoll flimkien kellhom sehem indiviz mill-istess fond ossia kwart indiviz kull wieħed.*
>
> *Illi waħda mill-aħwa Farrugia ossia Suor Maria Grazia kienet tat - donazzjoni lit-tliet ħuta l-oħra is-sehem indiviż taghha permezz tal-Att ta' donazzjoni tan-Nutar Pierre Falzon tal-ħamsa (5) ta' Settembru elfejn u wieħed (2001).*

Illi l-aħwa Farrugia qasmu l-beni tagħhom b'kuntratt ta' diviżjoni tan-Nutar Dottor Anthony Abela tat-tmintax (18) ta' Jannar elfejn u tlieta (2003).

Illi omm ir-rikorrenti Salvina Galea mietet fit-tmintax (18) ta' Novembru tas-sena elfejn u wieħed (2001) u ħalliet il-fond in kwistjoni lit-tliet uliedha rikorrenti u l-użufrott tal-istess lil żewġha Ambrogio Galea li miet ukoll fis-dsatax (19) ta' Diċembru tas-sena elfejn u ħmistax (2015).

Illi finalment il-fond in kwistjoni ossia 70, Brighella Street Hamrun għadda għand it-tliet rikorrenti bejniethom b'dan li ghandhom terz indiviz kull wieħed skond sitt testmenti ta' ommhom Salvina Galea fl-Atti tan-Nutar Salvatore Abela tal-erbatax (14) ta' Mejju, tas-sena elf disa mija u seba u hamsin(1957); żewġ testmenti fl-atti tan-Nutar Joseph Agius tal-wiehed u ghoxrin (21) ta' Lulju ,tas-sena elf disa mija u disgha u sebghin (1979), u tat-tnax (12) ta' Novembru ,tas-sena elf disa mija u tmenin (1980); u tlett testmenti fl- atti tan-Nutar Salvatore Abela tas-seba (7) ta' Lulju, tas-sena elf disa mija u tnejn u disgħin (1992), tas-sebgħa u għoxrin (27) ta' Jannar , tas-sena elf disa mija u ħamsa u disgħin (1995), u tat-tmienja (8) ta' Novembru, tas-sena elf disa mija u disgħa u disgħin (1999).

Illi għalhekk wara li miet missierhom Ambrogio Galea, il-fond ġie fil-pussess tat-tliet rikorrenti li llum huma l-propretarji assoluti tal-imsemmi fond 70, Brighella Street Hamrun fl-intier tiegħu.

Illi għalhekk il-proprjeta` in kwistjoni ossia 70, Triq Brighella, Hamrun tappartjeni fl-intier tagħha lir-rikorrenti in solidum bejniethom.

Illi l-imsemmi fond kien ġie mikri lill-intimata Doris Sandham K.I.0287352M fil -15 ta' Jannar elf disa mija u disa u tmenin (1989). (Ara Dok C anness).

Illi sussgewenetement l-kera kienet għoliet għal €185 fis-sena permezz tal- ATT Nru. X ta l-2009 u baqgħet tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih żdied l-indiċi tal-inflazzjoni skont l-artikolu 13 tal-Ordinanzali Tneħħi l-Kontroll tad-Djar.

Illi preżentement l-intimata Doris Sandham K.I 0287352M qed tħallas il-kera ta' mija u ħames ewro kull sitt xhur. (Vide Dok B u Dok D annessi).

Illi b'riżultat tal- kuntratt tal-kera surreferita, l-kera li l-intimata Doris Galea qed thallas a tenur tal-liġi jammonta għal €105 kull sitt xhur ossia €210 fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal -2009.

Illi tul dan iż-żmien kollu, l-intimata Dolores Sandham (K.I 0287352M) kienet qed tħallas il-kera baxx ħafna lill-esponenti b'kunsiderazzjoni għall-okkupazzjoni minnhom ta' dan il-fond u prezentement l-intimata Dolores Sandham tħallas kera a tenur tal-liġi li jammonta għal mija u ħames ewro kull sitt xhur (€105) kull sitt xhur, ossia €210 fis-sena fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

Illi dan il-kera huwa irriżorju fis-suq tal-lum, u dan kif ser jigi ppruvat aħjar fil-kors ta' din il-kawża.

Illi l-esponenti diġa' talbu lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex, skond l-art. 4a tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, kif introdott bl-Att XXIV tal-2021, jirrevedi l-kera ta' dan il-fond pagabbli mill-intimat Alfred Attard, pero' l-kera hekk rivedut ma jista' qatt jeċċedi 2% (tnejn fil-mija) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ ta' din id-dar ta' abitazzjoni.

Illi ma hemm ebda raġuni legali li tiġġustifika d-differenza eżagerata bejn il-kera perċepibbli fis-suq illum minn fond bħal dak okkupat mill-intimata Dolores Sandham, u l-kera irriżorja li tħallset sal-lum b'kunsiderazzjoni għall-okkupazzjoni tant duratura tal-fond proprjeta' tal-esponenti.

Illi dawn ir-restrizzjonijiet ma jgħabbux fondi simili li nkrew għall-istess skop wara l-1 ta' Gunju 1995.

Illi minħabba f'dan kollu, dawn ir-restrizzjonijiet fl-Ordinanza u/jew l-operazzjoni tagħhom jiksru d-drittijiet fundamentali tal-esponenti għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom, għal rimedju effettiv u ghall-protezzjoni minn diskriminazzjoni kif protetti bl-artikoli 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikoli 13, 14, u 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

U wara li hekk ippremettew l-atturi talbu lil din il-Qorti:-

(i) Tiddikjara u tiddeċiedi li fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola it-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kap 69 tal-liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021, u/jew l-applikazzjoni tiegħu għall-fond urban uffiċjalment markat bin-numru 70, Triq Brighella, Hamrun, proprjeta' tal-esponenti, kien u/jew għadu jilledi d-drittijiet fundamentali tagħha kif fuq ingħad u senjatament dawk protetti bl-artikoli 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikoli 13, 14, u 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;

(ii) Tagħmel dawk id-dikjarazzjonijiet, tagħti dawk l-ordnijiet, ir-rimedji u l-provvedimenti kollha meħtieġa biex tizgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali fuq imsemmija tal-esponenti, inkluz billi tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, iħallsu kumpens xieraq għall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija tal-esponenti, u tal-awturi tagħha qabilha, u għall-okkupazzjoni tal-fond imsemmi bi vjolazzjoni tad-drittijiet tagħha.

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

Rat **ir-risposta tal-konvenut l-Avukat tal-Istat** ippreżentata fit-23 ta' Marzu, 2022 permezz ta' liema eċċepixxa:-

1. *Illi permezz tar-rikors promotur, ir-rikorrenti qegħdin jallegaw li bl-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021 fir-rigward tal-fond bl-indirizz 70, Triq Brighella, Ħamrun huma ġarrbu ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, mill-Artikoli 13 u 14 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-istess Konvenzjoni Ewropea. Il-pretensjonijiet rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin.*

2. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova:*
   a. *tat-titolu tagħhom għall-fond in kwistjoni;*

b. *tal-allegat ftehim tal-kirja, li tali kirja hija soġġetta għal kirja regolata bil-Kap. 69 u indikazzjoni preċiża meta l-istess kirja ġiet konċessa.*

3. *Illi jibda billi jingħad li r-rikorrenti għandhom jindikaw b'mod ċar liema huma d-disposizzjonijiet tal-Liġi li qegħdin iwasslu għall-allegat leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom, u dan in vista tal-fatt li f'ebda waħda mit-talbiet tagħhom ma jispeċifikaw xi artikolu jew artikoli tal-Liġi.*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, sa fejn l-ilment jirrigwarda l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, huwa ben magħruf li skond il-proviso tal-imsemmi artikolu,[1] l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skond l-interess ġenerali. F'dan is-sens, huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidenfitika x'inhu meħtieg fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.*

5. *Illi di più, sa fejn l-ilment jirreferi għal allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Prokotoll, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tieħu konjizzjoni taż-żmien qabel it-30 ta' April 1987.[2]*

6. *Illi fl-umli fehma tal-esponent ma seħħ ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll stante li sar biss kontroll tal-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri tal-Konvenzjoni.*

7. *Illi kif diġà ngħad, l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament tal-ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri jikkontrollaw l-użu tal-proprjetà. Tali diskrezzjoni m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli. F'dan il-każ, l-esponent jisħaq li hemm bażi raġonevoli li*

[1] It-test sħiħ tal-imsemmi artikolu jaqra: *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.

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

tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna.

8. *Illi jsegwi wkoll li fil-każ odjern, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tevalwa l-liġijiet attakkati fil-kuntest ta' spekulazzjoni tal-proprjetà iżda għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi f'qafas aktar wiesgħa u cioè mill-aspett ta' proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż. Di più, il-Liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa li jqis mhux biss ir-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż iżda wkoll l-obbligu tal-Istat li jiżgura li kull persuna jkollha akkomodazzjoni xierqa, li jipproteġi nies vulnerabbli minn homelessness u jissalvagwardja d-dinjità ta' inkwilini b'mezzi limitati.*

9. *Illi bid-dħul tal-emendi tal-Att X tal-2009, il-kera li r-rikorrenti jistgħu jirċievu bdiet togħla kull tlett (3) snin b'mod proporzjonali skond id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk, l-emendi in kwistjoni ameljoraw il-posizzjoni tar-rikorrenti minn dik meta saret il-kirja.*

10. *Illi tajjeb jingħad ukoll li bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti ċertament ma jistgħux jilmentaw aktar dwar il-mod ta' kif il-kirja tista' tiġi awmentata. Bl-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matula tigi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrejja u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet simili, il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu jiġbed lejh ammont li jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq. F'dan il-każ, ma jidhirx li r-rikorrenti fetħu proċeduri f'dan is-sens quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u għaldaqstant, l-esponent ma għandu ebda tort għall-intransiġenza tagħhom.*

11. *Illi b'żieda ma' dan kollu, l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jagħti s-setgħa lir-rikorrenti jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilina f'każ li jintwera li l-istess inkwilina ma ħaqqiex il-protezzjoni mill-Istat.*

12. *Illi in kwantu għall-allegat ksur tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, jiġi rilevat li dan l-artikolu jirreferi għall-għoti ta' trattament differenti lil persuni attribwibbli għal kollox jew prinċipalment minħabba: ir-razza, post ta' oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identità tal-ġeneru. Ladarba r-rikorrenti u t-trattament li qed jgħidu hu diskriminatorju b'ebda mod u manjiera ma jista' jingħad li hu marbut ma' wieħed minn dawn il-fatturi, ma jista' qatt jinstab ksur tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni.*

13. *Illi in kwantu għall-allegat ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni, jibda billi jingħad li dan l-Artikolu, fil-prinċipju, irid jinqara flimkien ma' artikolu ieħor tal-Konvenzjoni. Fil-mertu, l-argument tar-rikorrenti li hemm diskriminazzjoni bejn kirjiet differenti ma jreġġix. Kif diġà ngħad, il-leġislatur igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa fil-kontroll ta' l-użu tal-proprjetà. L-imposizzjoni ta' dati li jiddistingwu reġim legali minn ieħor hi miżura proporzjonata li tistabbilixxi ċertezza legali. Fuq kollox, l-Artikolu 14 ma jipprojbixxix trattament differenti meta dan huwa bbażat fuq stħarriġ oġġettiv ta' ċirkostanzi fattwali differenti, fl-interess pubbliku u li jilħaq bilanċ bejn l-interessi tal-komunità u tad-drittijiet tal-individwi. Trattament jista' jissejjaħ diskriminatorju biss jekk ma jkollu ebda ġusitifikazzjoni oġġettiva jew raġonevoli, jekk ma jkunx hemm għan leġittimu jew jekk hemm sproporzjon bejn il-metodu adoperat u l-iskop aħħari.*

14. *Illi in kwantu għall-allegat ksur tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni, dan ma jeżiġix xi proċedura partikolari dwar kif għandu jingħata r-rimedju. L-importanti huwa li jingħata rimedju effettiv quddiem awtorità nazzjonali. Fil-fehma tal-esponent din l-Onorabbli Qorti fis-sede kostituzzjonali tagħha hija awtorità nazzjonali li tista' tagħti rimedju effettiv lir-rikorrenti jekk jinstab li tassew seħħew infrazzjonijiet Konvenzjonali. Fuq kollox imbagħad wieħed ma jridx jinsa li r-rikorrenti qegħdin jattakkaw is-siwi u l-applikazzjoni tal-liġi, b'dan għalhekk li huma ma jistgħux jippretendi li azzjoni bħal din ma tkunx fil-forum kostituzzjonali.*

15. *Illi meqjus dan kollu, ġjaladarba ma seħħ ebda ksur Kostituzzjonali jew Konvenzjonali, it-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda.*

16. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fl-eventwalità li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li għandu jigi rimedjat bl-għoti ta' kumpens pekunjarju, dan il-kumpens irid jirrifletti:*

    a. *Il-fatt li l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjetà hi ġustifikata minn raġunijiet ta' interess pubbliku;*
    b. *Il-fatt li anke kieku l-proprjetà in kwistjoni kienet fil-pussess tagħhom, ma hemm ebda ċertezza li r-rikorrenti kien jirnexxielhom iżommu l-fond in kwistjoni mikri lil terzi f'kull stadju;*
    c. *Il-fatt li anke kieku r-rikorrenti kienu krew il-proprjetà in kwistjoni lil terzi, kwalsiasi kera li kienu jipperċepixxu kienet tkun suġġetta għat-taxxa;*
    d. *Il-fatt li matul iż-żmien, ir-rikorrenti xorta waħda rċevew xi kera mill-inkwilina.*

17. *Illi di più, għandu jkun hemm tnaqqis addizzjonali fil-kumpens jekk jirriżulta li kien hemm ċirkostanzi li abbażi tagħhom ir-rikorrenti setgħu jeżawrixxu ruħhom mir-rimedji ordinarji mogħtija mil-Liġi sabiex jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilina.*[3]

18. *Illi in linea mal-premess, in kwantu għal danni morali, għandu jittieħed in kunsiderazzjoni il-fatt li r-rikorrenti għamlu snin sħaħ mingħajr ma fittxew rimedju u għalhekk jixhed il-fatt li ma ħassewx wisq il-ksur tad-drittijiet tagħhom.*[4]

19. *Illi di più, kwalsiasi kumpens dovut lir-rikorrenti għandu jkun limitat biss għall-perjodu li huma kienu entitolati għall-kera tal-fond in kwistjoni, għall-ishma rispettivi tagħhom fil-proprjetà in kwistjoni, u sa mhux aktar tard mill-1 ta' Ġunju 2021.*

20. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Rat **ir-risposta tal-konvenuta Dolores Sandham** ippreżentata fid-09 ta' Settembru, 2022 permezz ta' liema eċċepixxiet:

1. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

2. *Illi l-esponenti u l-antekawża taghha dejjem mxew skont id-diżposizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura hija l-inkwilina idoneja*

ai termini tal-liġi, saħansitra rikonoxxuta wkoll mir-rikorrenti, qatt ma kisret il-kundizzjonijiet tal-kiri jew il-liġi, u dejjem ħallset il-kera fil-ħin. Għaldaqstant, l-intimata ma għandha isofri l-ebda konsegwenzi ta' dan u lanqas m'għandha tiġi kkundannata responsabbli għad-danni. Konsegwentament, l-intimata lanqas ma għandha tinżamm responsabbli sabiex tħallas xi kumpens bħala danni jew saħansitra li tiżgumbrawha mill-fond inkwistjoni (70, Brighella Street, Ħamrun) u konsegwentament titlef l-unika saqaf fuq rasha u fuq ras binha severament diżabbli;

3. *Illi għandu wkoll jingħad, illi l-esponent u l-antekawża tagħha għamlu diversi xogħlijiet u benefikati fl-imsemmi fond, kif ser jirriżulta fil-mori u s-smigħ tal-kawża, u dan għandu wkoll jittieħed in konsiderazzjoni meta din l-Onorabbli Qorti, tevalwa l-valur lokatizzju tal-istess fond;*

4. *Illi l-esponenti qiegħda tgawdi d-drittijiet tagħha fuq il-proprjetà de quo b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skont il-liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilità taħt il-liġijiet tal-kera u għalhekk mhux qed tippreġudika d-drittijiet tar-rikorrenti. Oltre dan, permezz tal-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili nħoloq mekkaniżmu ta' awment fil-kera li permezz tiegħu l-kera tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni;*

5. *Illi l-esponent tgawdi mill-protezzjoni tal-liġi, u kif inhu ben saput, ma għamlet l-ebda liġijiet u per konsegwenza ma għandiex tinstab ħatja ta' ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, kif minnu allegat, u lanqas konsegwentement ma għandha tbati ebda konsegwenzi, jew tiġi ddikjarata responsabbli għal xi danni, wisq anqas tiġi kkundannata tħallas kumpens, jew addirittura jsofri xi spejjeż kif mitlub fir-rikors promotur;*

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

7. *Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli fil-każ odjern minħabba li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-Kap. 69*

tal-Liġijiet ta' Malta liema liġi daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u dan skont ma jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, "Ebda ħaġa fl-Artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is- subartikolu) ...";

8. *Illi barra minn hekk, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa improponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-propjetà. Huwa evidenti li fil-każ odjern, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrent ma tilifx għal kollox il-jeddijiet tiegħu fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà;*

9. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-propjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali.*

10. *Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' social housing, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;*

11. *Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-propjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' social housing. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċioe' li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' 'Amato Gauci vs Malta' rrikonoxxiet li: "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often*

cause significant reductions in the amount of rent chargeable. ” *Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet ‘Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et’ tas-27 ta’ Jannar 2017 qalet hekk: “Huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta’ Akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom marġini wiesa’ ta’ apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista’ jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizzju ta’ fond fis-suq ħieles”;*

12. *Illi għaldaqstant, jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizzju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġiżla fil-kuntest ta’ miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar. Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta’ dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b’piżijiet li ma jifilħux għalihom;*

13. *Illi jekk ir-rikorrenti qed tilmenta li qed tiġi preġudikata minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-Artikoli tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupanta. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupant;*

14. *Illi bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-1 ta’ Ġunju 2021 u l-emendi li saru fil-Kap 69. b’mod speċjali l-introduzzjoni ta’ l-Artikolu 4A, il-liġi qed tagħti rimedju effettiv għall-infrazzjonijiet futuri li jistgħu jġarrbu l-atturi. Għaldaqstant permezz ta’ dawn id-dispożizzjonijiet ġodda, l-intimata Calleja tista’ jibqa’ tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta;*

15. *Illi tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera u ċioe' tal-Att X tal-2009, daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippubblikata l-White Paper li ġġib l-isem: “Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta’ Riforma” f’Ġunju tal-2008 u dan kollu qed jingħad sabiex jintwera li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux*

b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istitut;

16. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm l-ebda ċertezza illi li kieku l-fond de quo ma kienx suġġett għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, tali fond kien ser ikun mikri fis-suq liberu għal dawn l-għexieren ta' snin mingħajr interruzzjoni. Konsegwentament din l-Onorabbli Qorti għandha tieħu in konsiderazzjoni dan il-fatt fl-eventwalità li jogħġobha tordna kumpens u tillikkwida d-danni ai termini tal-liġi hekk kif rikjest mir-rikorrenti fir-rikors promotur;*

17. *Illi, bi xieraq jiġi sottolineat li dan l-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti jew l-antekawża tiegħu u l-antekawża tal-inkwilina u ħadd ma impona fuq l-antekawża tar-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (***vide*** Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et, deċiż nhar it-13 ta' April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali);*

18. *Illi din hija l-unika residenza tal-eċċipjent li hija mara ta' ċerta età u li għandha jkollu s-serħan tal-moħħ li mhux ser tiġi żgumbrata minn darha li ila tokkupa għal dawn l-aħħar għexieren ta' snin u f'dan ir-rigward irid jittieħed kont tal-fatt illi l-hardship li tista isofri l-intimata huwa ferm akbar minn dak li talvolta tista' ssofri r-rikorrenti;*

19. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk hemm xi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, dan huwa pjuttost fil-konfront tal-intimata, li qed tiġi pperikolata l-aspettativa leġittima tagħha li tkompli tikri l-fond de quo mingħajr ebda xkiel inġust u kontra l-liġi anke meta l-istess intimata m'għandiex mezzi alternattivi sabiex tipprovdi għall-akkomodazzjoni alternattiva;*

20. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, għandu jkun l-lstat li jerfa' r-responsabbiltà tal-prezz finanzjarju ta' liġi li daħħal l-lstat stess u mhux l-intimat;*

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

Rat id-digriet tal-ħatra ta' perit espert biex jistma l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni bejn l-1989 u l-2022[2].

Rat id-digriet tal-Unur Tiegħu l-Prim Imħallef datat 13 ta' Jannar 2023[3] li permezz tiegħu assenja din il-kawża biex tinstema' u tkun deċiża minn din il-Qorti kif preseduta.

Semgħet il-provi tal-partijiet.

Rat l-atti proċesswali inkluż in-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.[4]

Ikkunsidrat

IL-PROVI

Illi din il-kawża tittratta dwar il-fond numru 70 Triq Brighella Ħamrun, liema fond ilu mikri mill-1989. Is-sidien tiegħu illum huma l-atturi l-aħwa Pauline, Josephine u Carmen u kull waħda għandha terz indiviż tiegħu. Oriġinarjament dan il-fond kien ta' omm l-atturi, Salvina Galea, u ħutha, fi kwota ta' kwart indiviż kull wieħed. Fl-2001, waħda miz-zijiet tal-atturi, li hi soru, tat b'donazzjoni l-kwart indiviż tagħha lil ħutha, biex hekk omm l-atturi u ż-żewġ zijiet l-oħra tagħhom kellhom terz indiviż tal-fond (u ta' proprjeta' oħra) kull wieħed. Fl-istess sena, mietet omm l-atturi, Salvina Galea, u t-terz indiviż tagħha għadda għand it-tliet atturi bejniethom waqt li l-użufrutt tiegħu għadda għand żewġ Salvina, Ambrogio. Fl-2003 saret id-diviżjoni bejn ħut Salvina,[5] u s-sehem ta' Salvina kien jinkludi dan il-fond. Għalhekk fl-2003, dan il-fond kien jappartjeni lit-tliet atturi indiviż bejniethom, waqt li l-użufrutt fuqu kien jappartjeni lil missierhom Ambrogio. Imbagħad fl-2015 miet Ambrogio u l-atturi saru sidien assoluti ta' dan il-fond. Pero' ma tressqet l-ebda prova dwar kif tqassam il-wirt t'Ambrogio.

Illi dan il-fond ilu mikri lill-familja tal-konvenuta Doris Sandham għal snin twal, tant li l-konvenuta twieldet hemm u baqgħet tgħix hemm anke meta

[2] Fol 39.
[3] Fol 55.
[4] Nota tal-atturi a fol 199, nota tal-konvenuta a fol 227 u nota tal-Avukat tal-Istat a fol 216.
[5] Kuntratt ta' diviżjoni datat 18 ta' Jannar 2003, immarkat Dok A a fol 7. Huwa biss minn dan il-kuntratt li tirriżulta l-provenjenza ta' dan il-fond. Ma kinux esebiti iktar dokumenti li jippruvaw dan.

żżewġet. Illum hija l-konvenuta li tgħix fil-fond u tħallas il-kera lill-atturi.[6] Għalhekk irriżulta li din hi kirja antika ħafna, mill-inqas sa mill-1989[7], u għalhekk taqa' taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet. Għal ħafna snin il-kera kienet ta' madwar mija u għoxrin euro (€120). Imbagħad għoliet għal mitejn u għaxar euro (€210). Fl-2023 il-Bord li Jirregola l-Kera stabbilixxa l-kera skont is-suq għal tlett elef u sitt mitt euro (€3,600) ai termini tal-artikolu 4A tal-Kap 69.[8]

Illi fl-affidavit tagħha, l-attriċi **Carmen Muscat**[9] qalet li għandha terz indiviż tal-fond in kwistjoni, waqt li ommha Salvina l-ewwel kellha kwart indiviż u mbagħad żdied għal terz indiviż. Qalet li l-fond għadda għand ommha b'diviżjoni tal-2003, pero' peress li ommha kienet ġa mietet, il-fond waqa' fuqha u fuq ħutha bħala eredi ta' Salvina ommhom, waqt li l-użufrutt tal-fond għadda għand missierhom Ambrogio. Qalet li qatt ma kellha problemi mal-konvenuta u li din żammet il-fond fi stat tajjeb.

Illi fl-affidavit tagħha, l-attriċi **Josephine Carr**[10] ikkonfermat dak li qalet Carmen Muscat u dak li hemm fir-rikors promutur. Qalet li meta miet missierhom Ambrogio, huma saru sidien assoluti tal-fond bis-sehem ta' terz indiviż kull wieħed. Qalet li l-fond ilu mikri lill-konvenuta Doris Sandham mill-inqas mill-15 ta' Jannar 1989. Qalet li fl-2009 l-kera kienet €185 waqt li llum il-kera hi €210.

Illi fl-affidavit tagħha, l-attriċi **Pauline Cassar**[11] ikkonfermat dak li qalu ħutha u l-kontenut tar-rikors promutur.

Illi fl-affidavit tagħha l-konvenuta **Doris Sandham**[12] qalet li ilha toqgħod fil-fond mit-twelid u żżewġet u baqgħet toqgħod hemm. Qalet li hi tissodisfa t-test tal-mezzi u li dan il-fond hu l-uniku post fejn tista' tgħix. Qalet li r-raġel tagħha hu mejjet. Qalet li qatt ma kellha kera b'lura u esebiet l-irċevuti relevanti.[13]

Illi xehdet **Charmaine Bugeja**, Assistent Reġistratur tal-Qorti[14] u esebiet l-atti ta' Rikors 597/22 deċiż fit-30 ta' Ġunju 2023. Dawn l-atti instemgħu mill-Bord li Jirregola l-Kera.[15] Minnhom irriżulta li l-perit tal-Bord ivvaluta

[6] Dok B a fol 17 li huwa kopja tal-karta tal-identita' tal-konvenuta Dolores Sandham u li turi l-indirizz tagħha bħala l-indirizz tal-fond.
[7] Ara l-irċevuti tal-kera a fol 179 sa fol 198. Ara wkoll Dok C u D a fol 18 u 19. Pero' skont il-konvenuta, hi, li għandha madwar 62 sena, twieldet hemm.
[8] Rik 597/22, deċiż fit-30 ta' Ġunju 2023.
[9] Fol 43.
[10] Fol 45.
[11] Fol 48.
[12] Fol 178.
[13] Fol 179 sa fol 198.
[14] Fol 105.
[15] Fol 106 **Carmen Muscat et vs Doris Sandham et Rik 597/22.**

l-fond fl-2022 fis-somma ta' €180,000 u fil-valutazzjoni nkluda l-potenzjal tal-iżvilupp.[16] Il-Bord fid-deċiżjoni tiegħu iffissa l-kera ta' dan il-fond skont is-suq għal €3,600 fis-sena, pagabbli b'effett minn Ġunju 2023.

Illi fir-rapport tagħha, i**l-perit ġudizzjarju**[17] qalet li l-fond hu maisonette residenzjali, b'arja mibnija ta' madwar 61 metru kwadru u mifrux fuq tliet sulari. Qalet li jaqa' taħt il-Kunsill Lokali ta' Santa Venera. Qalet li l-fond hu abitabbli, bis-soqfa tat-travi u xorok u l-kamra tal-banju msaqqfa bil-konkos. Qalet li l-fond għandu fetħa li tniffdu ma' proprjeta' oħra maġenbu, imma li faċli tingħalaq. Qalet li l-valur tal-fond illum hu ta' mija tnejn u sebgħin elf euro (€172,000) u l-valur lokatizju fis-suq hu ta' sitt elef u għoxrin euro (€6,020) fis-sena, u dan meta tikkalkula bir-rata ta' 3.5% normalment użata f'dawn iċ-ċirkustanzi. Qalet li fl-1989 il-valur lokatizju kien €747, fis-sena 2000 kien ta' €1,919 u fl-2021 kien ta' €5,855.

KUNSIDERAZZJONIJIET

Ikkunsidrat

Illi permezz tal-proċeduri odjerni l-atturi jilmentaw li tul dawn is-snin kollha, bl-applikazzjoni tal-Kap 69, bl-emendi kollha li saru fih, nkluż l-emendi tal-2021, huma ma setgħux jieħdu l-fond proprjeta' tagħhom lura u lanqas setgħu jgħollu l-kera. Huma jallegaw ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni, kif ukoll ksur tal-artikolu 13 u 14 tal-istess Konvenzjoni u l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, minħabba f'dan. Huma qed jitolbu ukoll ir-rimedji li l-Qorti jidhrilha xierqa, inkluż dikjarazzjoni jew likwidazzjoni u kundanna għall-ħlas ta' kumpens adegwat.

Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni

Ikkunsidrat

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

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

[16] Ara fol 165 tal-kawża odjerna.
[17] Fol 67.

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

Illi l-atturi jilmentaw li dan hu kontroll qawwi tal-użu tal-proprjeta' mill-istat. Huma jgħidu li dan il-kontroll tant hu eċċessiv li jmur lil hinn mill-interess ġenerali li l-istat hu obbligat iħares.

Illi huma tlieta l-elementi li jridu jittieħdu in konsiderazzjoni biex jiġi determinat jekk kienx hemm ksur tad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta` u jekk il-kontroll da parti tal-Istat fuq l-użu tal-proprjeta' skont it-tieni paragrafu tal-artikolu 1 kienx eċċessiv[18]. Dawn huma il-legalita' tal-azzjoni, l-interess pubbliku fl-azzjoni u l-proporzjonalita`.

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

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

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

Istat li jieħu dawk il-miżuri li jkun hemm bżonn meta jkun meħtieġ li jipproteġi xi faxxa jew oħra tas-soċjeta'.

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

Illi fil-każ in eżami kemm il-konvenuti kif ukoll l-atturi nfushom kienu marbuta bil-kundizzjonijiet imposti mill-Kap 69 qabel l-emendi fuq imsemmija, kemm fl-ammont ta' kera li kienu jipperċepixxu kif ukoll f'dak li jirrigwarda it-tiġdid awtomatiku tal-kirja. Fl-1989 il-kera kienet l-ekwivalenti ta' mija u sittax-il euro (€116) u mbagħad anke waslet biex irduppjat, imma baqgħet baxxa ħafna meta mqabbla mal-kera fis-suq ħieles. U ma kienx hemm possibilita` li dan l-ammont jiżdied biex jirrifletti l-valur tal-proprjeta`. Lanqas kien hemm il-possibilta' li l-kirja tagħlaq u l-fond jirritorna fil-pussess tal-atturi.

Illi l-Qrati tagħna u l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stabbilew x'jikkostitwixxi aġir '*fl-interess pubbliku*' u '*fl-interess ġenerali*' u f'liema livelli jridu jkunu biex id-dritt tal-proprjeta` jibqa' protett. Fil-kawża ***Amato Gauci vs Malta***[19], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem qalet:

> *1. The Court will consider the impact that the application of the 1979 Act had on the applicant's property. It notes that the applicant could not exercise his right of use in terms of physical possession as the house was occupied by the tenants and he could not terminate the lease. Thus, while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time. It has already been established that the applicant did not have an effective remedy enabling him to evict the tenants (see, a contrario,* ***Velosa Barreto,*** *cited above), either on the basis of his own need or that of his*

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

relatives or on the basis that Mr and Mrs P. were not deserving of such protection, as they owned alternative accommodation. Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners. The Court further considers that the possibility of the tenant leaving the premises voluntarily was remote, especially since the tenancy could be inherited. The Government's contention that transfer of the tenancy by inheritance was improbable was not substantiated and remains to be considered as pure speculation. It follows that these circumstances inevitably left the applicant in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property.

2. Moreover, both the amount of rent received by the applicant, namely EUR 210 per year and the maximum amount of rent the applicant could obtain, namely EUR 420, were, as confirmed by the Constitutional Court, "certainly low". Indeed, the amount of rent contrasts starkly with the market value of the premises as submitted by the applicant. The Court considers that State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, ***Mellacher and Others,*** *cited above, § 45). Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimal profit.*

3. In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr and Mrs P. (see, mutatis mutandis, ***Hutten-Czapska****, cited above, § 225). It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property.*

4. There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.

Illi aktar riċenti, l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem[20] qalet ukoll li:

Having regard to the meagre amount of rent received by the applicant, which persists to date despite the relevant amendments, the Court finds that a disproportionate and excessive burden continues to be imposed on the applicant, who has been ordered to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to C.C. It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property (ibid; see also, mutatis mutandis, in connection with the above-mentioned amendments, ***Anthony Aquilina v. Malta****, §§ 63 and 67, no. 3851/12, 11 December 2014).*

58. There has accordingly been a breach of Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention.

Illi b'serje twila u kostanti ta' ġurisprudenza simili għal dawn, il-Qrati tagħna u l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stabbilew li tul is-snin fejn il-prezz tal-proprjeta` fis-suq żdied b'mod sostanzjali waqt li l-kera baqgħet l-istess, f'ammonti marbuta ma' snin fejn il-qagħda soċjali tal-poplu kienet totalment differenti, dan ċertament impona piż kbir fuq is-sid. Is-sid lanqas ma kellu l-possibilta' reali li xi darba l-fond jerġa' lura għandu. Hekk intilef għal kollox il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess pubbliku li jkunu mħarsa dawk li kellhom bżonn għajnuna u l-interess privat tas-sid li jgawdi ħwejġu u jużahom kif jidhirlu mingħajr indħil mill-Istat.[21]

Illi anke f'dawk il-każijiet fejn kerrej verament ma jkollux mezzi tiegħu u jkollu bżonn l-intervent tal-istat minħabba li l-kera skond is-suq ħieles tkun għolja, dan xorta ma jiġġustifikax liġi li żżomm il-kera baxxa ħafna. Lanqas ma jiġġustifika liġi li tagħmilha obbligatorja li l-kirja tintiret, b'inċertezza kbira jekk is-sid jirnexxilux xi darba jeħodha lura. L-istat għandu diversi mezzi oħra kif jista' jgħin lill-kerrejja li jkollhom bżonn l-għajnuna mingħajr ma jimponi l-piż kollu fuq sid il-proprjeta`. Id-dritt fundamentali ta' protezzjoni tat-tgawdija tal-proprjeta' ma jipprovdix li jrid isir profitt bil-kera mħallsa, imma jipprovdi li għandu jkun hemm proporzjonalita` bejn id-drittijiet u l-piżijiet imposti fuq il-partijiet.

[20] Application no. 46931/12, deċiża fit-30 t'Awwissu 2016.
[21] Dan ir-raġunament kien ikkonfermat anke riċentement - ara **Zammit and Busuttil v Malta** App no 55102/20 u **Vassallo v Malta** App no 52795/20 deċiżi mill-QEDB fit-12 ta' Settembru 2023.

Illi anke meta kienu introdotti emendi fl-2009 għall-Kap 69, xorta waħda ż-żieda fil-kera ma kinitx biżżejjed biex il-kera mħallsa tqarreb lejn dik fis-suq, b'konsegwenza li s-sidien baqgħu iġorru l-piż ta' kera baxxa għal iktar snin. U l-possibilita' li s-sidien jieħdu l-fond lura baqgħet remota wkoll.

Illi l-kera li l-konvenuta Doris Sandham ħallset fis-sena 2021[22] kienet ta' €210 fis-sena. Il-perit ġudizzjarju stabbilixxiet il-kera fis-suq ħieles għall-istess sena fl-ammont ta' €5,855 għall-2021. Huwa ċar li hemm diskrepanza kbira ħafna bejn dak li kienet qed tħallas il-konvenuta u dak li setgħu jipperċepixxu l-atturi u dan jikkostitwixxi ksur tad-dritt fundamentali tal-atturi għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni.

Illi mbagħad bl-emendi tal-2021 il-pożizzjoni nbidlet sew fis-sens li l-kera setgħet issa tkun stabbilita skont il-valur fis-suq tal-proprjeta', għalkemm setgħet tasal sa perċentwal stabbilit. Barra minn hekk, is-sid seta' jieħu l-fond lura jekk jirriżulta li l-kerrej m'għandux dritt għall-protezzjoni skont il-liġi u l-mezzi li għandu. Dawn l-emendi jipprovdu għall-possibilta' li s-sid jibda proċeduri fil-Bord li Jirregola l-Kera biex il-Bord jistabbilixxi kera skont il-valur tal-proprjeta' fis-suq. Din il-kera, għalkemm limitata xi ftit bir-rata ta' massimu ta' 2% tal-valur tal-fond, tqarreb sew lejn il-kera fis-suq. Barra minn hekk, jista' jsir test tal-mezzi tal-kerrej u jekk jirriżulta li għandu mezzi oħra, allura l-fond jista' jerġa' lura għand is-sid. Barra minn hekk, din il-proċedura tista' ssir iktar minn darba, speċjalment jekk ikun hemm tibdil fiċ-ċirkustanzi. Dan kollu ġa kien stabbilit mill-ġurisprudenza:

> *Ir-rata ta' kera ta' bħalissa hija ġeneralment meqjusa bir-rata ta' 3.5% talvalur kummerċjali tal-proprjeta`. L-Att XXIV.2021 jagħti d-dritt sa massimu ta' 2%. Tenut kont tal-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu, li l-kera li s-sid huwa intitolat għalih huwa inqas minn dik kummerċjali minħabba l-kunsiderazzjoni soċjali tal-ħarsien tal-akkomodazzjoni residenzjali, din ir-rata hija waħda ġusta u għalhekk mid-data tal-promulgazzjoni ta' dan l-Att id-disposizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera de quo agitur m'għadhomx jiksru d-dritt fundamentali tat-tgawdija tal-proprjeta`.*[23]

Illi għalhekk bl-emendi tal-2021, il-liġi laħqet bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u l-protezzjoni tal-kerrejja u għalhekk m'hemmx ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sidien wara din id-data.

---

[22] Fol 197.
[23] Ref **Monica Magro et vs John Schembri et:** Prim Awla 16 ta' Jannar 2023. Il-punt imsemmi konfermat fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fid-29 t'April 2024: *Din l-eċċezzjoni għalhekk hija bla bażi sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021.*

Illi għalhekk il-Qorti ssib li hemm ksur tad-dritt fundamentali tal-atturi għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, proprjeta` tagħhom, bl-applikazzjoni tal-Kap 69, liema dritt hu sanċit fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u dan saqabel l-emendi tal-2021.

Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u artikolu 14 tal-Konvenzjoni

Ikkunsidrat

Illi l-atturi talbu wkoll dikjarazzjoni li huma sofrew diskriminazzjoni fit-tgawdija tad-dritt tagħhom tal-proprjeta' u invokaw l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni. Huma jgħidu li huma u sidien oħra li għandhom proprjeta' li nkriet qabel l-1995 huma diskriminati peress li s-sidien tal-proprjetajiet mikrija wara l-1995 m'għandhom l-ebda restrizzjoni fuq lil min jikru u kemm tkun il-kera, u jistgħu jitterminaw il-kirja skont il-kuntratt.

Illi l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni jitkellem dwar ħarsien minn diskriminazzjoni fit-tgawdija tad-drittijiet fundamentali, u diskriminazzjoni li trid tkun a bażi ta' waħda jew iktar mill-fatturi personali msemmija fl-artikolu. Dan l-artikolu joffri lista eżawrjenti ta' dawn il-fatturi, li jinkludi fost oħrajn diskriminazzjoni a bażi ta' twemmin, ta' sess u fatturi simili. L-atturi ma ressqu l-ebda prova li juru a bażi ta' liema minn dawn il-fatturi huma qed jallegaw li sofrew diskriminazzjoni.

Illi dwar l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, dan ukoll jitkellem dwar ħarsien minn diskriminazzjoni a bażi ta' lista ta' fatturi li huma ta' natura personali. Pero' din il-lista mhix waħda eżawrjenti. L-atturi naqsu li jġibu prova li turi dwar liema fattur qed jilmentaw. Qalu biss li s-sidien ta' fondi mikrija wara l-1995 għandhom liberta' sħiħa dwar il-kirja, waqt li huma u sidien oħra bħalhom, ta' fondi mikrija qabel l-1995, huma verament ristretti.

Illi fis-sentenza **Susan Mary Fell vs Avukat tal-Istat**[24] il-Qorti qalet:

> *14. Kif ġie deċiż f'kawżi oħra ta` din ix-xorta, ma hemm l-ebda ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Inoltre, fir-rigward ta` dawn l-artikoli, ir-rikorrenti ma ssodisfawx element importanti sabiex tiskatta l-applikabbilità ta' tali provvedimenti. Fil-każ tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, għandu jiġi muri li l-liġi in kwistjoni hija*

[24] Deċiża mill-Prim Awla fil-21 ta' Ġunju 2022, Rik 194/2021, mhux appellata.

diskriminatorja għaliex titratta lir-rikorrenti differenti minħabba razza, post ta' oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identita' tal-ġeneru. Fil-każ tal-Artikolu 14, ir-rikorrenti għandhom juru li qed jiġu ddiskriminati fit-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni minħabba s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma` minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta` status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikoli msemmija;

15. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, sabiex ir-rikorrenti jkunu jistgħu jallegaw li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom ai termini tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, iridu jippruvaw ukoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta` 'like with like' u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;

Illi dan stabbilit il-Qorti jidhrilha li m'hemm ebda ksur tal-artikoli issa in eżami. Dan għaliex:

- Is-sidien kollha ta' fondi mikrija qabel l-1995 kienu ttrattati bl-istess mod.
- Barra minn hekk, id-data meta waqaf japplika reġim legali u beda ieħor tirrendi s-sitwazzjonijiet taż-żewġ tipi ta' sidien differenti, u għalhekk wieħed ma jkunx jista' jqabbel 'like with like'.
- Il-ġurisprudenza tal-Qrati Maltin u dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem jagħrfu u jirrikonoxxu l-prerogattiva tal-istat li jilleġisla kif jidhirlu xieraq fl-aħjar interess tal-akbar numru ta' nies. F'dan il-każ, il-leġiżlazzjoni relattiva illiberat is-suq tal-kera u allura għenet ħafna sidien. Pero' tenut kont tal-fatt li si tratta ta' residenzi tan-nies, l-Istat kellu bilfors jagħmel data minn meta r-reġim il-ġdid jibda japplika u sistema sħiħa ta' miżuri li jagħlqu u jmewtu r-reġim legali bilmod, biex kemm jista' jkun in-nies ma jbatux. Li wieħed igħid li data minn meta jibda japplika reġim legali fuq bażi nazzjonali hi waħda diskriminatorja hu argument li qajla jreġi.

Illi għalhekk it-talbiet tal-atturi sa fejn huma bażati fuq dawn l-artikoli qed jiġu miċħuda.

Artikolu 13 tal-Konvenzjoni

Ikkunsidrat

Illi l-atturi qed jitolbu dikjarazzjoni li kien hemm ksur tal-artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea. Igħidu li wara li nkisrilhom id-dritt ta' proprjeta' tagħhom, m'għandhomx rimedju effettiv biex ipatti għal dan il-ksur. Igħidu li l-emendi tal-2021 li jipprovdu għal proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera xorta ma jagħtihomx rimedju effettiv għax il-valur lokatizju li jista' jiffissa l-Bord hu sa 2% tal-valur fis-suq u ma jirriflettix il-valur lokatizju fis-suq li normalment hu ffissat bir-rata ta' 3.5% tal-valur fis-suq.

Illi fis-sentenza tagħha **Rizzo and others vs Malta,**[25] il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem qalet:

> *44. The Court observes that in* ***Cauchi*** *(§§ 82-85), on the basis of a limited number of considerations and the material it had before it on that date (early 2021), and without prejudice to any future findings, the Court had found that Article 12B, introduced in 2018, was not designed to deal effectively and meaningfully with the issue of the disproportionate interference arising from the applicable rent laws, which had already been recognised by the domestic courts, and – as the situation stood on that date – it could not be considered an effective remedy following the finding of a violation of Article 1 of Protocol No. 1 by the constitutional jurisdictions.*
>
> *45. Since then, as evidenced by a number of applications before the Court, various cases have been decided by the RRB which could give a better picture of the situation. Moreover, the law was amended again in May 2021 with a view to tackle some of the Court's concerns raised in* ***Cauchi*** *(see, for some detail,* ***Deguara Caruana Gatto and Gera****, cited above, § 38). Thus, and until the Court is called on to examine that procedure – once it has been undertaken by an applicant and relevant remedies pursued in that respect – it suffices for the Court to hold, for the time being, that a new potentially effective procedure capable of evicting the tenant or putting in place a higher future rent was open to the applicants following a finding by the Constitutional Court (ibid.). Moreover, it is not irrelevant that in the present case the applicants had limited their claims before the constitutional jurisdictions to 2018, and it was therefore that period which the Constitutional Court would have been bound to examine (ibid).*
>
> *46. It follows from all the above that, in 2021, the applicants had an available remedy in theory as well as in practice, which was accessible, capable of providing redress and offered reasonable prospects of success for their complaint under Article*

[25] App no 36318/21, deċiża fis-16 ta' Jannar 2024 u ġiet fis-seħħ fis-16 t'April 2024.

> *1 of Protocol No.1. There has therefore been no violation of Article 13 in conjunction with that provision in the applicants' case.*

Illi fis-sentenza **Dr Louis Bianchi et vs Avukat tal-Istat et,**[26] il-Qorti kkonfermat dan l-argument imqajjem mill-Avukat tal-Istat:

> *19.Illi l-artikolu 13 ma jeżiġix xi proċedura partikolari dwar kif għandu jingħata r-rimedju. L-importanti huwa li jingħata rimedju effettiv quddiem awtorità nazzjonali. Fil-fehma tal-esponent din l-Onorabbli Qorti fis-sede kostituzzjonali tagħha hija awtorità nazzjonali li tista' tagħti rimedju effettiv lir-rikorrenti jekk jinstab li tassew seħħew infrazzjonijiet konvenzjonali. Fuq kollox imbagħad wieħed ma jridx jinsa li r-rikorrenti qegħdin jattakkaw is-siwi u l-applikazzjoni tal-liġi, b'dan għalhekk li huma ma jistgħux jippretendu li azzjoni bħal din ma tkunx fil-forum kostituzzjonali;*

Illi għalhekk din il-Qorti jidhrilha li din il-proċedura kostituzzjonali tista' tagħti rimedju effettiv għall-ksur tad-drittijiet fundamentali li seħħew fil-passat rigward l-applikazzjoni tal-Kap 69 fuq il-fond in kwistjoni. Barra minn hekk illum hemm il-possibilita' li jinbdew proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li jistabbilixxi kera li jqarreb sew lejn dak fis-suq. U fil-fatt l-atturi ħadu din l-opportunita' u temmew b'suċċess dawn il-proċeduri.

Illi għalhekk il-Qorti ma ssibx ksur tal-artikolu 13 tal-Konvenzjoni u t-talbiet tal-atturi in kwantu bażati fuq dan l-artikolu qed jiġu miċħuda.

Ikkunsidrat

Illi għall-kompletezza jingħad li għalkemm fir-risposta tagħha l-konvenuta Dolores Sandham ikkummentat fuq l-inapplikabilita tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni[27], it-talbiet attriċi huma bażati fuq dawk l-artikoli hawn fuq ikkunsidrati u mhux fuq l-artikolu 37 imsemmi mill-konvenuta. Il-Qorti għalhekk ma tqies li għandha tagħmel kunsiderazzjonijiet dwar dan l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

<u>Kumpens</u>

Ikkunsidrat

[26] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 t'April 2024.
[27] Paragrafi 7 u 8.

Illi dwar kumpens għandu jingħad li skont it-tieni talba tagħhom l-atturi talbu lill-Qorti tagħmel kull dikjarazzjoni u tagħti kull ordni, rimedju u provvediment opportuni biex jiġi żgurat it-ttwettieq tad-drittijiet tagħhom inkluż bil-ħlas ta' kumpens. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom mbagħad l-atturi ma semmewx ammont ta' kumpens li jippretendu u donnhom aktar ibbazaw fuq dikjarazzjoni li l-Kap 69 ma jibqax ikollha effett fuq il-fond tagħhom.

Illi dwar dikjarazzjoni f'dan is-sens il-Qorti stabbiliet li m'hemmx ksur tad-drittijiet fundamentali wara l-emendi tal-2021 għalhekk , allura m'hemmx lok għal dikjarazzjoni li l-Kap 69 m' għandux jibqa jkollhu effett fuq il-fond tagħhom.

Illi dwar kumpens l-Qorti diġà stabbiliet iktar qabel li kwalunkwe kumpens li kienet se tagħti għandu jasal sal-2021, minħabba l-emendi fil-Kap 69 li daħlu f'dik is-sena. Dwar minn meta għandu jingħata kumpens l-attur ma speċifikaw l-ebda data pero meta talbu għan-nomina tal-perit huma talba ukoll li l-perit nominat biex jistma l-valur lokatizzju mis-sena 1989[28]. Għalhekk jidher li l-atturi illimitaw il-pretensjoni tagħhom għal kumpens fis-sens li dan għandu jibda għall-ksur soffert minn dik is-sena.[29]

Ikkunsidrat

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

Illi l-Avukat tal-Istat qajjem diversi punti dwar liema snin l-atturi jistħoqqilhom kumpens għalihom, f'każ li l-Qorti ssib ksur tad-drittijiet fundamentali. Il-Qorti qed taqbel mar-raġunar tiegħu. L-atturi u l-konvenuta l-oħra ma ressqux konteġġi dwar il-kumpens.

Illi oriġinarjament dan il-fond kien jappartjeni lin-nanniet tal-atturi, li mbagħad wirtuhom l-erba' uliedhom Emanuel, Ġjaċinta, Suor Maria Grazia u Salvina (omm l-atturi). Fl-1989 dan il-fond kien ta' omm l-atturi, Salvina Galea, u ħutha, fi kwota ta' kwart indiviż kull wieħed. Fl-2001, waħda miz-zijiet tal-atturi, li hi soru, tat b'donazzjoni l-kwart indiviż tagħha lil ħutha, biex hekk omm l-atturi u ż-żewġ zijiet l-oħra tagħhom kellhom terz indiviż tal-fond (u ta' proprjeta' oħra) kull wieħed. Fl-2001 ukoll, mietet Salvina Galea u t-terz indiviż tagħha għadda għand it-tliet atturi bejniethom waqt li l-użufrutt tiegħu għadda għand żewġ Salvina, Ambrogio. Fl-2003 saret id-

[28] Huma fil-fatt talbu li jistma mis-sena 1989 sas-sena 2022 propju minħabba li huma pretendew li baqaw isoffru ksur anke wara l-emendi tas-sena 2021.
[29] Jiġi rileavt ukoll li l-aktar riċevuta ta' kera antika preżentat mill-atturi hija propju tas-sena 1989.

diviżjoni bejn ħut Salvina,[30] u s-sehem ta' Salvina kien jinkludi dan il-fond. Għalhekk fl-2003, dan il-fond kien jappartjeni lit-tliet atturi indiviż bejniethom, waqt li l-użufrutt fuqu kien jappartjeni lil missierhom Ambrogio. Fl-2015 miet Ambrogio u l-atturi saru sidien assoluti ta' dan il-fond.

Illi fis-sentenza ***Nutar Dr Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat***[31] il-Qorti qalet li l-werrieta universali jidħlu fiż-żarbun tal-aventi causa tagħhom fejn jirrigwarda ksur tad-dritt ta' proprjeta' u dan peress li l-patrimonju li wirtu kien ikun ikbar kieku l-liġijiet tal-kera ma kinux jillimitaw l-ammont tal-kera li s-sid seta' jdaħħal. Waqt li kkwotat iktar ġurisprudenza fejn il-Qrati sostnew l-istess punt, f'dak il-każ, il-Qorti qalet:

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

Illi għalhekk għall-perjodu bejn l-2015 u l-2021 l-atturi jistħoqqilhom jieħdu kumpens għaliex huma kienu sidien assoluti. Ladarba huma wirtu dan il-fond biċċa biċċa tul is-snin, allura għandhom ukoll id-dritt li jidħlu fiż-żarbun tal-aventi causa tagħhom, u ċioe' ommhom, u jieħdu kumpens għaż-żmien li hi kienet is-sidt u rċeviet kera wisq baxxa. Dan il-kumpens jirċevuh l-atturi uliedha peress li l-patrimonju tagħhom kieku kien ikun ikbar milli kien, kieku l-kera kienet skont is-suq mhux imposta mil-liġi. Għalhekk l-atturi jistħoqqilhom jirċievu kumpens ukoll għall-perjodu bejn l-1989 u l-2001 meta mietet ommhom Salvina.

Illi għall-perjodu bejn l-2001 u l-2015 kwalunkwe kumpens kien ikun dovut lil Ambrogio peress li hu kien użufruttwarju u kien jirċievi l-kera hu. Fin-nuqqas tiegħu, il-kumpens kien imur għand l-eredi tiegħu. Pero' ma tressqet l-ebda prova dwar l-eredita t'Ambrogio u b'mod partikolari min huma l-eredi tiegħu. U l-Qorti ma tistax tassumi li l-atturi wirtu wkoll lil missierhom. Għalhekk għal dan il-perjodu bejn l-2001 u l-2015, ma jingħatax kumpens. B'hekk l-atturi għandhom jirċievu kumpens għal żewġ perjodi:

- Bejn l-1989 u l-2001 – tnax-il sena
- Bejn l-2015 u l-2021 – sitt snin

[30] Kuntratt ta' diviżjoni datat 18 ta' Jannar 2003, immarkat Dok A a fol 7.
[31] Deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fl-4 ta' Mejju 2022. Ara wkoll il-ġurisprudenza kkwotata fiha.

Total ta' tmintax-il sena

Illi l-kriterji kif għandu jsir il-kalkolu ta' danni pekunjarji fil-kuntest partikolari tal-liġi tal-kera Maltija ġew stabbiliti mill-Qorti Ewropea fis-sentenza fl-ismijiet **Cauchi v Malta**[32]:

> *103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also* ***Ghigo v. Malta*** *(just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example,* ***Anthony Aquilina v. Malta,*** *no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example,* ***Marshall and Others****, cited above, § 95, and the case-law cited therein).*
>
> *104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have bveen rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.*

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

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

ta' kera li fil-fatt tħallset. Dan il-metodu ta' kalkolu ta' danni pekunjarji reġa' kien konfermat anke riċentement mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Tabone et vs Avukat tal-Istat et.**[33]

Illi fir-rapport tagħha l-espert ġudizzjarju stabbilixxiet il-valur lokatizju tal-fond għal kull sena sal-2021. Bl-applikazzjoni ta' dawn il-kriterji kif stabbiliti mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem kif ukoll mill-Qorti Kostituzzjonali, il-konteġġ tad-danni pekunjarji fil-każ in eżami huwa kif ġej:

SENA	KERA STMATA	KERA MĦALLSA
1989	€747	€116
1990	€808	€116
1991	€893	€116
1992	€909	€116
1993	€1071	€116
1994	€1285	€116
1995	€1376	€116
1996	€1498	€116
1997	€1624	€116
1998	€1705	€116
1999	€1760	€116
2000	€1919	€116
2001	€2016	€116
2002	€2191	€116
2003	€2482	€116
2004	€2986	€116
2005	€3280	€116
2006	€3397	€116
2007	€3435	€116
2008	€3341	€116
2009	€3173	€120
2010	€3208	€120
2011	€3250	€180
2012	€3265	€185
2013	€3333	€ 187[34]
2014	€3565	€191
2015	€3789	€191
2016	€4216	€203
2017	€4714	€203

[33] Deċiża fl-10 ta' Ġunju 2024.
[34] €92 + €95.

2018	€5394	€203
2019	€5760	€206[35]
2020	€5708	€210
2021	€5855	€210
Total (32 sena)	**€93,953**	**€4729**

Kera stmata għal perjodu in eżami	€ 93,953
Tnaqqis ta' 30%	€ 28,186
Bilanċ	€ 65,767
Tnaqqis ta' 20%	€ 13,153
Bilanċ	€ 52,614
Tnaqqis ta' kera mħallsa	€ 4,729
Kumpens pekunjarju	**€ 47,885**

Illi peress li l-atturi għandhom jirċievu kwart tal-kumpens għal xi snin, għax huma werrieta t'ommhom,[36] kumpens sħiħ għal snin oħra meta huma kienu sidien assoluti, u kumpens mhux għall-perjodu kollu tal-kirja, peress li ma nġabitx prova ta' min wiret lil Ambrogio, il-kunteġġ hu kif ġej:

Kumpens ta' 32 sena	€47,885
Kumpens ta' sena (€47,885 / 32)	€ 1,496
Kumpens bejn l-1989 u l-2001 (12-il sena, sehem ta' ¼) €1,496 x 12/4	€ 4,488
Kumpens bejn 2015 u 2021 (6 snin, €1,496 x6)	€ 8,976
Total ta' kumpens (18-il sena, l-atturi bejniethom)	**€13,464**[37]

Ikkunsidrat

Illi rigward il-kumpens non pekunjarju, hu stabbilit fil-ġurisprudenza li d-danni non pekunjarji huma personali għal dik il-persuna u ma jintirtux. Dawn

[35] €101 + €105.

[36] Peress li Salvina Galea mietet f'Novembru 2001 waqt li oħtha soru tat donazzjoni lil ħutha ta' sehemha mill-wirt tal-ġenituri tagħhom f'Settembru ta' qabel, il-konteġġ inħadem xorta waħda fuq il-kwart li kellha Salvina Galea għal ħafna minn dik is-sena.

[37] €4,488+ €8,976.

jingħataw biex jagħmlu tajjeb għall-inkwiet u inġustizzja li jikkawża ksur tad-dritt fundamentali.

Illi fil-kawża ***Josephine Mifsud Saydon vs l-Avukat tal-Istat***[38] il-Qorti Kostituzjonali qalet:

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

U fil-każ ***Deguara Caruana Gatto vs Farrugia,***[39] il-Qorti qalet ukoll:

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

Illi l-atturi akkwistaw l-intier tal-fond fl-2015 u bdew dawn il-proċeduri fl-2022, u ċioe' madwar seba' snin wara li akkwistaw il-fond. Għalhekk fit-termini tal-ġurisprudenza hawn ċitata jista' jingħad li *t-tbatija morali tal-atturi kienet limitata*. F'dawn iċ-ċirkostanzi u in linja ma' ammonti likwidati f'kawżi simili l-Qorti hija tal-fehma li kumpens non pekunjarju ta' erbat elef (€4,000) huwa adegwat.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi billi:

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

1. **tilqa' l-ewwel talba** tal-atturi limitatament u ssib ksur tad-dritt fundamentali tal-atturi tat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom ai termini tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u dan fil-mod kif il-Kap 69 u l-emendi li saru fih sal-2021 kienu applikati fuq il-kirja tal-fond numru 70 Triq Brighella Ħamrun, waqt li tiċħadha fil-bqija;

2. **tilqa' t-tieni talba tal-atturi** u tiddikjara li l-Avukat tal-Istat għandu jħallas kumpens pekunjarju u non pekunjarju lill-atturi għal dan il-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom u tal-aventi causa tagħhom;

3. **tillikwida** dan il-kumpens pekunjarju fl-ammont totali ta' tlettax-il elf, erba' mija erbgħa u sittin euro (€13,464), flimkien mas-somma ta' erbat elef euro (€4000) lill-atturi bħala danni non pekunjarji;

4. **tikkundanna lill-Avukat tal-Istat** iħallas lill-atturi is-somma ta' tlettax-il elf, erba' mija erbgħa u sittin euro (€13,464) bħala danni pekunjarji, flimkien mas-somma ta' erbat elef euro (€4,000) bħala danni non pekunjarji.

Bl-ispejjeż kollha, nkluż l-ispejjeż tal-konvenuta Doris Sandham, kontra l-Avukat tal-Istat.

DR. DOREEN CLARKE
IMĦALLEF

MARVIC PSAILA
DEPUTAT REĠISTRATUR