MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-27 ta' Novembru, 2024

Rikors Kostituzzjonali Numru 536/22 LM

Grace Izzo (K.I. nru. 225942(M))

vs.

Avukat tal-Istat u Louis Cutajar (K.I. nru. 473144(M)) u b'digriet tal-1 ta' Marzu, 2023, ġie msejjaħ fil-kawża Mario Cutajar (K.I numru 0566449(M))

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors Kostituzzjonali mressaq fis-7 ta' Ottubru, 2022, mir-rikorrenti **Grace Izzo (K.I. nru 225942(M))** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettiet dan li ġej:

"Tesponi bir-rispett:

1. *Illi r-rikorrenti hija l-proprjetarja tal-fond ossia 47, Vincenzo Bugeja Street, Ħamrun, li hija akkwistat* per via di successione *mill-eredità tal-ġenituri tagħha li mietu fis-sena 1963 u 1965, u dan kif ser jiġi ppruvat matul is-smigħ tal-kawża;*
2. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif ser jirriżulta matul is-smigħ tal-kawża;*

3. *Illi l-imsemmi fond ilu mikri mill-intimat Louis Cutajar u qablu lill-ġenituri tiegħu, Geraldo u Marija Cutajar, sa mis-sena circa 1947/1948 bil-kera miżera ta'* ***Lm19*** *fis-sena, wara li kien ġie hekk lokat mill-antekawża tar-rikorrenti, ossia missierha Louis Chircop u ommha Maria née Saliba, u llum bil-kera ta'* ***€200*** *fis-sena* ai termini *tal-Att X tal-2009, b'awmenti tenwi kull tlett snin skont l-għoli tal-hajja, u dan kif ser jiġi ppruvat matul is-smigħ tal-kawża;*

4. *Illi kif fuq ingħad, l-kera li l-intimat Louis Cutajar qed iħallas a tenur tal-liġi jammonta għal* ***€200*** *fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema dispożizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009;*

5. *Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrent u l-antekawża minnha ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqgħux taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma setgħu qatt jiżbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu 1914;*

6. *Illi* ai termini *tal-istess liġi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera għandha tiżdied biss darba kull tlett snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni skont l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, liema awmenti huma tenwi għall-aħħar;*

7. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin intimat Louis Cutajar bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni;*

8. *Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura tal-proprjetà, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti;*

9. *Illi r-rikorrenti m'għandhiex rimedju effettiv* ai termini *tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax żżid il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament hija tista' titlob li tirċievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

10. *Illi dan kollu ġja ġie determinat fil-kawżi* ***Amato Gauci vs Malta no. 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15***

ta' Settembru 2009 u Lindheim and others vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjoni nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Ġenerali et deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019.

11. *Illi ġialadarba r-rikorrenti qed jsofri minn nuqqas ta'* "fair balance" *bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b'****Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02 § 75, ECHR 2007-III)*** *u għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalità kif ġie deċiż f'****Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010;***

12. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjetà tiegħu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (vide* ***Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108)****;*

13. *Illi l-anqas huwa ġust u ekwu illi l-fond in kwistjoni għandu jkollu l-istess valur lokatizju impost bil-liġi* ai termini *tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

14. *Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet lir-rikorrenti għandha tirċievi, b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif* del resto *diġà ġie deċiż mill-****Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża Amato Gauci vs Malta – deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem****;*

15. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġà kellha okkażjoni tikkummenta diversi drabi f'każi li rrigwardjaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li ndividwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjetà għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża* ***"Ghigo vs Malta", deċiża fis-26 ta' Settembru 2006****, il-Qorti sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjetà tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (55) Euro fis-sena bħala kera. Fis-sentenza* ***"Fleri Soler et vs Malta"****, mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif gara wkoll fil-kawża ta'* ***"Franco Buttigieg & Others vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018****;*

16. *Illi b'sentenza deċiża mill-****Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Ġenerali et, fit-8 ta' Mejju 2019****, din l-Onorabbli Qorti iddeċidiet illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu l-kera ġusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Ġenerali gie kkundannat jħallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjeż kollha tal-kawża, u l-istess ġie deċiż fil-kawża* ***Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020****;*

GHALDAQSTANT ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, sabiex jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:

(I) ***Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi fil-konfront tar-rikorrent il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Louis Cutajar (K.I. 473144M) għall-fond ġewwa 47, Vincenzo Bugeja Street, Ħamrun, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti* inter alia *fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti*

għandha tingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fiċ-ċirkostanzi.

(II) ***Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni wkoll* ai termini *tal-Liġi.*

(III) ***Tillikwida*** *l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Liġi.*

(IV) ***Tikkundanna*** *lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati* ai termini *tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati minn issa għas-subizzjoni."

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fit-2 ta' Novembru, 2022, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. *Illi, preliminarjament, jiġi rilevat illi l-proċedura odjerna hija intempestiva stante illi jeżistu rimedji ordinarji fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li r-rikorrenti setgħet tużufruwixxi ruħha minnhom biex tirripprendi l-pussess tal-fond* de quo *u/jew jitolbu awment fil-kera. Ma jirriżultax illi r-rikorrenti qatt użufruwiet mill-mezzi legali a dispożizzjoni tagħha sabiex ittejjeb is-sitwazzjoni tagħha, kemm fil-kuntest ta' kera, kif ukoll fir-rigward tal-irkupru tal-pussess tal-fond* de quo*. Għaldaqstant dina l-Onorabbli Qorti hija mistiedna sabiex tiddeklina milli teżerċita s-setgħat tagħha* ai termini *tal-Artikolu 4(2) tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*
2. *Illi preliminarjament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, ir-rikorrent trid tipprova li hija tassew il-proprjetarja tal-fond* de quo *u li l-istess fond huwa milqut minn kirja protetta, kif allegat;*
3. *Illi, preliminarjament, b'referenza għat-tieni talba, ir-rikorrenti trid tindika liema huma d-disposti tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 li tillanja li jledulha d-drittijiet fundamentali tagħha. Ma jistax ikun li Liġi kollha kemm hi titqies leżiva, u n-nuqqas da parti tar-rikorrenti iġġib l-impossibilità*

li l-esponenti jiddefendi ruħu b'mod xieraq. L-esponenti m'għandux jispiċċa jobsor liema jistgħu ikunu d-disposti tal-Liġi li għandhom jiġu eżaminati u ser ikun kostrett idur il-Liġi kollha kemm hi bit-tama li jkun laqat dak li r-rikorrenti qegħdin jilmentaw dwaru. Għaldaqstant, jekk ir-rikorrenti ma tindikax b'mod ċar l-Artikoli tal-Liġi li għandhom jiġu eżaminati għall-iskop tal-investigazzjoni ġudizzjarja de quo, *l-esponenti ser ikun kostrett jeċċepixxi n-nullità tal-azzjoni odjerna permezz ta' din l-istess eċċezzjoni;*

4. *Illi fil-mertu, t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti, u dan stante li ebda dritt fundamentali tar-rikorrent ma ġew miksura, kif allegat;*

L-Ewwel Talba

5. *Illi sa fejn ir-rikorrenti qed tattakka l-operat tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, qabel xejn jingħad illi l-Artikoli 3 tal-Kap. 69 ma jipprojbix l-impożizzjoni ta' kundizzjonijiet ġodda fi ftehim ta' kera, u lanqas ma jipprojbixxi r-ripreża ta' fond mikri. L-unika haġa li jgħid l-Artikolu 3 huwa li biex isir hekk, jeħtieġ l-approvazzjoni tal-Bord;*

6. *Fil-każ tar-ripreża effettiva, il-Kap. 69 dan jirregolah bl-Artikolu 8 u 9, fejn il-Bord jawtorizza r-ripreża jekk iseħħu kundizzjonijiet li anke f'kirjiet oħra mhux protetti s-sid ikollu d-dritt ta' ripreża ta' fond mikri. L-Artikolu 13 saħansitra jipprovdi li sid jista' jieħu lura l-fond għal skop ta' abitazzjoni tiegħu jew ta' qraba tiegħu.*

7. *Illi fir-rigward tal-**Artikolu 3 tal-Kap. 69** kif ukoll **l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16** tal-Liġijiet ta' Malta, bl-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, bis-saħħa tal-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69, is-sid jista' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jimponi kundizzjonijiet ġodda fuq l-inkwilin u biex il-kera tiġi riveduta sa 2% tal-*market value *tal-fond, u jista' jitlob reviżjoni tal-istess kull 6 snin skont l-Artikolu 4A(7), sakemm il-partijiet ma jiftehmux xort'oħra;*

8. *Illi l-istess Artikolu 4A jipprovdi wkoll, fis-subinċiż 4, li meta l-inkwilin ma jgħaddix mill-*means test*, jingħata sentejn biex jiżgombra mill-fond u s-sid ikun ħaqqu kumpens għal dak il-perijodu li l-Bord jillikwida favur is-sid;*

9. *Illi, skont is-subinċiż 6, jekk l-inkwilin jgħaddi mill-*means test*, il-Bord li jirregola l-Kera għandu s-setgħa li jgħolli l-ammont li għandu jitħallas f'kera* pendente lite;

10. *Illi l-Artikolu 8 u 9 tal-Kap. 69 jirregolaw ir-ripreża tal-pussess ta' fond urban. L-Artikolu 9(a) diġà jipprovdi għal sitwazzjonijiet fejn f'każijiet analogi ta' kirjiet mhux assoġġettati għall-Kap. 69, is-sid jirriprendi l-pussess – bħal per eżempju nuqqas ta' ħlas ta' kera, ħsara fil-fond mikri, ksurijiet tal-kundizzjonijiet li jirregolaw il-kirja, sullokazzjoni tal-fond minngħajr il-*

permess tas-sid jew użu tal-fond mhux skont ir-raġuni miftehma – ċertament dawn huma lkoll raġunijiet validi u regolari li jagħtu l-eċċezzjoni għar-restrizzjoni misjuba fl-Artikolu 3, ***bħal ma jsir f'kirjiet oħra****;*

11. *Illi l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, senjatament l-Artikolu 9(b) kif emendat, jagħti lis-sid dritt ta' ripreża jekk jirriżulta li l-inkwilin għandu residenza alternattiva li hija xierqa għall-bżonnijiet tiegħu u ta' familtu;*
12. *Illi bis-saħħa tal-emendi l-ġodda, l-Artikolu 14, li kien jittratta t-tiġdid awtomatiku tal-kirja bl-istess rata ta' kera u l-istess kundizzjonijiet sakemm is-sid ma jieħux azzjoni legali, ġie mħassar;*
13. *Illi b'emenda tal-Artikolu 15, kwalunkwe klawżola kuntrattwali li ma hiex iżjed vantaġġuża minn dak li tipprovdi l-Liġi hija nulla u bla effett;*
14. *Illi altru għalhekk, illi r-rikorrenti ma jistgħux igawdu l-pussess tal-fond de quo, u altru li mhux possibbli r-ripreża tal-fond jew li l-kera u kundizzjonijiet oħra ma jistgħux jitjiebu. Fuq kollox ma jirriżultax li r-rikorrenti għamlet kwalunkwe tentattiv biex tameljora is-sitwazzjoni tagħha tul is-snin kollha li hija kienet sid tal-fond* de quo*;*
15. *Illi, mingħajr pregudizzju għall-permess, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq* ***l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****, l-esponenti 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-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anke 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;*
16. *Illi r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perijodi qabel ma akkwistat titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment. Hemm ġurisprudenza lokali u anke estera f'dan is-sens. Filwaqt illi l-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta daħal fis-seħħ fis-sena 1987, allura għal skop ta' rilevanza għal dawn il-proċeduri,* ***l-interess tar-rikorrenti għandu jitqies għal kull fini li jibda fis-sena 1987****;*
17. *Illi mingħajr preġudizzju għall-permess, ir-rikorrenti trid tipprova sal-grad rikjest mil-Liġi l-isproporzjon jew nuqqas ta' bilanċ li tallega;*
18. *Illi l-iskop ta' din il-Liġi, kif konfermata wara kollox minn ġurisprudenza stabbilita, għandha għan leġittimu u hija fl-interess pubbliku illi minkejja li huwa minnu li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-Kapitolu 69, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispeċie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta'*

dawk il-kazijiet. Huwa rilevanti però li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants." *(fn. 1: Amato Gauci v Malta paragrafu 55);*

19. *Illi għalhekk u għal dawn ir-raġunijiet kollha, lanqas ma jista' jirriżulta li l-Kap. 69 jagħti lok għal rilokazzjoni indefinita, kif inhi dedotta l-ewwel talba.*

20. *Illi għal dawn ir-raġunijiet kollha, l-ewwel talba għandha tiġi miċħuda, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti;*

It-Tieni, it-Tielet, u r-Raba' Talba

21. *Illi jsegwi li jekk it-tieni talba ma tintlaqax, lanqas ma għandhom jitlaqqgħu it-talbiet kollha l-oħra;*

22. *Illi għandu jsegwi li l-esponenti m'għandux jiġi kkundannat iħallas ebda kumpens u ebda danni lir-rikorrenti;*

23. *Illi anke in pessima ipotesi għall-esponenti, id-dikjarazzjoni tal-ksur effettiv tad-drittijiet għandu jirriżulta biżżejjed sabiex ir-rikorrenti tingħata* 'just satisfaction'*;*

24. *Illi sa fejn ir-rikorrenti tippretendi l-għoti ta' danni, li l-esponenti jifhem ikunu ta' natura pekunjarja, l-oneru jinkombi fuq ir-rikorrenti sabiex iġġib prova sodisfaċenti skont il-Liġi tad-danni li allegatament sofriet;*

25. *Illi in kwantu r-rikorrenti tippretendi l-għoti ta' kumpens, li l-esponenti jifhem li huma danni non-pekunjarji, din it-talba qed tiġi opposta;*

26. *Illi, in pessima ipotesi għar-rikorrenti, u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet fil-mertu, kif diġà ġie eċċepit, r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perijodi qabel ma akkwistaw titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni u lanqas għal wara l-1 ta' Ġunju 2021 meta daħlu l-iżjed emendi reċenti tal-Kap. 69 – din l-eċċezzjoni tinċidi wkoll għall-iskop tat-temperament ta' kwalunkwe likwidazzjoni ta' danni li dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha talloka lir-rikorrenti;*

27. *Illi dawn il-motivi kollha, l-esponenti jissottometti bir-rispett illi t-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri"

3. Rat ir-Risposta tal-intimat **Louis Cutajar (K.I. numru 473144(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Cutajar'], li ġiet ippreżentata fit-13 ta' Frar, 2023, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. *Illi preliminarjament jingħad illi l-esponenti m'huwiex il-leġittimu kontradittur tat-talbiet tar-rikorrent għaliex ċertament ma jistax jiġi dikjarat li huwa b'xi mod qed jilledi d-drittijiet kostituzzjonali u dawk imħarsa mill-Konvenzjoni Ewropea tar-rikorrenti stante li huwa ma kellux u m'għandux l-ebda poter leġislattiv u ċertament ma hemm l-ebda ness bejn il-ksur tad-drittijiet lamentat mir-rikorrenti u l-aġir tal-esponent. L-esponent dejjem aġixxa fil-parametri tal-Liġi, u għalhekk jekk* se mai hemm *xi vjolazzjoni, dan għandu jwieġeb għaliha l-Istat u mhux l-esponent. U dan qiegħed jingħad għaliex it-talbiet hekk kif mitluba, huma diretti versu l-istess Avukat tal-Istat.*
2. *Illi madanakollu u assolutament mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjoni appena eċċepita, jekk* se mai *dik l-eċċezzjoni ma tiġix milqugħa, mela allura jingħad illi l-esponent mhuwiex l-unika inkwilin f'din il-kirja, hekk kif hemm ukoll ħuh stess ossia Mario Cutajar (K.I. 0566449M) bħala inkwilin – b'dan illi l-istess Mario Cutajar (bħall-esponent) ilu jabita f'dan il-fond sa minn ċkunitu. Illi għalhekk u għal kull buonfini u speċjalment għall-integrità tal-ġudizzju, ikun jinħtieġ illi anke l-istess Mario Cutajar (KI. 0566449M) jiġi kkjamat in kawża.*
3. *Illi l-esponenti dejjem imxew skont id-dispożizzjonijiet tal-Liġi, anzi addirittura huma l-inkwilin idonei* ai termini *tal-Liġi, saħansitra rikonoxxuti ukoll mir-rikorrenti, qatt ma kissru l-kundizzjonijiet tal-kiri, jew il-Liġi, dejjem iħallsu fil-ħin il-kera, u għalhekk ma għandhomx isofru l-ebda konsegwenzi ta' dan.*
4. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom ukoll iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà in kwistjoni.*

B. Eċċezzjonijiet Sussegwenti

Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponenti jopponu l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

1. *Illi jibda sabiex jingħad illi l-aħħar l-iskadenza tal-kera mħallsin mill-esponenti –* coprendo *wkoll sena żmien bil-quddiem – ġie aċċettat mill-istess rikorrenti. U għalhekk u bir-rispett dovut, huwa ferm kontradittorju għall-aħħar illi*

filwaqt illi r-rikorrenti tallega xi leżjoni ta' dritt sanċit fuqha, fl-istess ħin taċċetta l-istess ammont ikkundizzjonat mill-Kap ta' Liġi qui *kontestat. Illi għalhekk u bir-rispett dovut, kull diskors ta' proporzjonalità hekk kif rimarkat mir-rikorrenti, huwa ben kontradittorju għall-aċċettar tal-istess kirja.*

2. *Illi bl-qima jingħad illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-ebda mod ma jikkostitwixxi teħid forzuż ta' proprjetà iżda kontroll tal-użu fil-parametri tal-Kostituzzjoni u Konvenzjoni Ewropeja għalhekk l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli. Huwa evidenti li l-każ preżenti ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà iżda biss kontroll ta' użu ta' proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea. L-istess jingħad fir-rigward tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante li l-fatti tal-każ preżenti ma jikkostitwixxux teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjetà iżda jikkostitwixxu biss kontroll ta' użu ta' proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea.*

3. *Illi jingħad illi l-Leġislatur emenda l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta billi introduċa d-dritt li s-sidien jintavolaw rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn jitolbu li l-kera tiġi riveduta għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni u dan sa mill-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena li fiha jiġi ppreżentat l-istess rikors – u dan bl-implimentazzjoni tat-test tal-mezzi tal-inkwilin. Illi għalhekk, ir-rikorrenti ma tistax aktar tilmenta mill-fatt lil-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat.*

4. *Illi inoltre, filwaqt illi l-esponenti huma konxji illi r-rikorrenti diġà utilizzat dan il-proċess, jingħad bir-rispett illi tali proċedura hekk kif* inizjata *quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera għadha kemm bdiet riċentement, u għalhekk* se mai, *l-istess rikorrenti kellha tagħti ċans t-terminazzjoni tal-istess proċedura, qabel ma tallega xi leżjoni ta' dritt.*

5. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, u speċjalment illi l-esponenti inkwilini ma jaħtu xejn f'dan kollu,* dato ma non concesso *li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, l-esponenti jirrilevaw illi* se mai, *dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal kwalunkwe rimedju jew dikjarazzjoni oħra mitluba mir-rikorrenti li awtomatikament tippreġudika lill-istess inkwilini.*

6. *Illi inoltre u dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost kull pretensjoni ta' danni hekk kif pretiża mir-rikorrenti, għandha* se mai *biss tissustixxi sad-dħul tal-emendi tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021).*

7. *Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandhom ibatu l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, għaliex ma jistgħux ikunu kkastigati talli sempliċiment baqgħu jadoperaw ruħhom mal-kirja*

kuntrattwali digà stabbilità ta' din l-unika residenza tagħhom. U dan iżjed u iżjed meta l-istess esponenti huma entrambi persuni avvanzati fl-età, fejn l-uniku dħul għall-istess huwa biss mill-pensjoni mensili.

8. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jingħataw waqt il-prosegwiment tal-kawża u l-preżentata tad-dokumentazzjoni.*

Bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti."

Rat li permezz tad-digriet tagħha tal-1 ta' Marzu, 2023, ġiet ordnata l-kjamata fil-kawża ta' **Mario Cutajar (K.I. numru 0566449(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-kjamat fil-kawża Cutajar'], li waqt l-udjenza tal-istess data, iddikjara li huwa kien qed jagħmel tiegħu l-eċċezzjonijiet tal-intimat Cutajar. B'hekk ġiet sorvolata t-tieni eċċezzjoni tal-intimat Cutajar.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tal-21 ta' April, 2023, ġiet maħtura **l-Perit Elena Borg Costanzi** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, li ppreżentat ir-rapport tagħha fl-14 ta' Ġunju, 2023, u ħalfitu waqt l-udjenza tal-20 ta' Frar, 2024.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-30 ta' Ottubru, 2024, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>

4. Jirriżulta minn dak iddikjarat minnha stess, li r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond bin-numru sebgħa u erbgħin (47), f'Triq Vincenzo Bugeja, Ħamrun, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], u liema fond hija kienet wirtet mingħand il-ġenituri tagħha li mietu fis-snin sittin, u jinsab mikri lill-intimat Cutajar u lill-kjamat fil-kawża Cutajar b'kirja regolata permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet

ta' Malta. Ir-rikorrenti tgħid li din il-kirja kienet saret għall-ħabta tas-snin 1947 u 1948 mill-ġenituri tagħha Louis Chircop u ommha Maria née Saliba, fejn kienet soġġetta għall-ħlas ta' kera ta' dsatax-il Liri Maltin (Lm19) fis-sena, li bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009 illum ġiet awmentata għal mitejn Euro (€200), kif soġġetta għal awmenti minimi kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja. Ir-rikorrenti ssostni li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tallum, huwa tassew iktar minn dak li huwa stabbilit permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li ftit ġew emendati permezz tal-Att X tal-2009. Ir-rikorrenti tirrileva li hija u l-antekawża tagħha ma setgħu qatt jikru l-fond fis-suq, għaliex id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza XVI tal-1944 rabtu l-kera ta' fondi residenzjali mhux dekontrollati, mal-valur lokatizju tiegħu kif riżultanti fl-4 ta' Awwissu, 1914. Barra minn hekk, skont l-emendi msemmija, il-kera tista' tiżdied biss bi ftit darba kull tliet snin, u dan proporzjonalment maż-żieda fl-Indiċi ta' Inflazzjoni *ai termini* tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar. Tikkontendi li l-protezzjoni li għandu l-inkwilin taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u dawk tal-Att X tal-2009, mhumiex ġusti u ma joħolqux bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, għaliex il-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak li huwa stabbilit mil-liġi. Tgħid li dan iwassal għal ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'l quddiem 'il-Kostituzzjoni'] u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali [minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni'] u tal-Artikolu 6 tiegħu. Ir-rikorrenti ssostni li hija qiegħda ssofri minn piż eċċessiv riżultat tal-kera baxxa, l-inċertezza dwar meta tista' tieħu lura l-fond, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għajxien fil-pajjiż f'dawn l-aħħar deċenni, u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Tgħid li hija m'għandha l-ebda rimedju effettiv billi m'għandha l-ebda possibilità li żżid il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq tallum. In sostenn tal-argument

tagħha, ir-rikorrenti hawnhekk tagħmel riferiment għal diversi deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea u anki għas-sentenzi tal-qrati ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali hawn Malta, filwaqt li ssostni li hija qiegħda ssofri min-nuqqas ta' bilanċ ġust bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem. Hija tikkontendi li r-regolamenti ta' kontroll tal-kera jikkostitwixxu kontroll fl-użu tal-proprjetà *ai termini* tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u hawnhekk tagħmel riferiment għal diversi deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea, u dan jirriżulta f'indħil fid-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjetà tiegħu. Ir-rikorrenti ssostni li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm iktar minn dak li l-liġi stabbiliet, u għalhekk id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, kif emendati bl-Att XXXI tal-1995, u l-emendi leġislattivi li saru bl-Att X tal-2009, huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti taħt il-Kostituzzjoni u taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Tgħid li dan jirrikjedi li l-liġi msemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u saħansitra emendata, skont kif deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il-Qorti Ewropea'] fid-deċiżjonijiet **Amato Gauci *vs.* Malta** tal-15 ta' Settembru, 2009, u **Zammit and Attard Cassar *vs.* Malta** tat-30 ta' Lulju, 2015. Tissottometti li l-imsemmija Qorti Ewropea diversi drabi kellha l-opportunità li tirrileva li għalkemm m'hemm l-ebda dubju dwar id-dritt u d-dover tal-Istat li jindaħal sabiex jagħmel ċert li min m'għandux mezzi tiegħu stess ikollu post fejn joqgħod, hemm ksur tad-dritt tal-bniedem fejn is-sid jiġi mċaħħad mill-użu liberu tal-proprjetà tiegħu għal bosta snin, u dan filwaqt li jirċievi kera miżera. Hawnhekk għal darb'oħra r-rikorrenti tagħmel riferiment għal diversi deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea u anki ta' din il-Qorti stess, sabiex issaħħaħ l-argument tagħha. Għalhekk hija qiegħda titlob lil din il-Qorti sabiex tiddikjara li l-fatti kif esposti flimkien mal-ħdim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u dawk tal-Att X tal-2009, u l-liġijiet viġenti, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Louis Cutajar fuq il-fond,

u dan bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jew l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319, u għalhekk hija għandha tingħata r-rimedji kollha li din il-Qorti jidhrilha xierqa. Titlob sabiex il-Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimat l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni li hija sofriet riżultat tal-ħdim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u dawk tal-Att X tal-2009, billi ma nżammx bilanċ ġust u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, għaliex il-kera ma tirriflettix is-suq u anki l-valur lokatizju tal-fond. Titlob sabiex jiġu likwidati l-imsemmija kumpens u danni, filwaqt li l-intimat Avukat tal-Istat jiġi ordnat iħallas l-ammont hekk likwidat, bl-imgħax mid-data tal-preżentata tal-proċeduri odjerni sad-data tal-pagament effettiv. Tgħid li l-ispejjeż għandhom ikunu a karigu tal-intimati.

5. L-intimat Avukat tal-Istat qiegħed jeċċepixxi s-segwenti: (a) il-proċedura odjerna hija intempestiva għaliex hemm rimedji ordinarji li permezz tagħhom ir-rikorrenti tista' tieħu lura l-fond u/jew titlob awment fil-kera; (b) ir-rikorrenti għandha ġġib prova li tassew hija sid il-fond u li dan huwa soġġett għal kirja protetta; (ċ) għal dak li jirrigwarda t-tieni talba tar-rikorrenti, hija għandha tindika liema huma d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 16 u tal-Att X tal-2009 li qiegħda tallega li jiksru d-drittijiet fundamentali tagħha; (d) għal dak li jirrigwarda l-mertu, il-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt; (e) l-artikolu 3 tal-Kap. 69 ma jipprojbiex kundizzjonijiet ġodda fi ftehim ta' kiri jew li jittieħed lura l-fond, iżda jitlob biss li għandu jkun hemm l-approvazzjoni tal-Bord; (f) il-Bord jista' jagħti d-dritt għal ripreża tal-fond taħt il-kundizzjonijiet li jipprovdi għalih il-Kap. 69; (ġ) bl-emendi leġislattivi li ġew fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021, is-sid jista' jitlob lill-Bord sabiex jimponi kundizzjonijiet ġodda fuq l-inkwilin u sabiex il-kera tiġi riveduta sa massimu ta' 2% tal-valur tal-fond

fis-suq, u anki li l-imsemmija kera tiġi riveduta kull sitt snin; (g) jekk l-inkwilin ma jgħaddix mit-test tal-mezzi, l-artikolu 4A tal-Kap. 69 jagħtih sentejn sabiex jiżgombra mill-fond, u dan filwaqt li s-sid ikollu dritt għal kumpens matul l-imsemmi perijodu kif likwidat mill-Bord; (għ) jekk l-inkwilin jgħaddi mit-test tal-mezzi, is-subinċiż (6) jagħti l-Bord is-setgħa li jawmenta l-kera *pendente lite;* (ħ) l-artikoli 8 u 9 tal-Kap. 69 jirregolaw ir-ripreża ta' fond urban; (h) permezz tal-para. (b) tal-artikolu 9 introdott permezz tal-emendi leġislattivi tal-Att XXIV tal-2021, is-sid jista' jieħu lura l-fond jekk l-inkwilin għandu residenza alternattiva xierqa għall-bżonnijiet tiegħu u tal-familja; (h) ġie mħassar l-artikolu 14 li kien jippermetti t-tiġdid awtomatiku tal-kirja taħt l-istess kundizzjonijiet; (i) skont l-artikolu 15 kif emendat, hija nulla u bla effett kull klawsola kuntrattwali li mhijiex iżjed vantaġġuża minn dak li tipprovdi għalih il-liġi; (j) ma jirriżultax li r-rikorrenti għamlet xi tentattiv sabiex ittejjeb is-sitwazzjoni tagħha matul dawn is-snin kollha; (k) safejn l-ilment jistrieħ fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali, u l-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti Ewropea hija li hawnhekk l-iStat għandu diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika dak li huwa neċessarju fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati l-ħtiġijiet soċjali; (l) ir-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar il-perijodu qabel hija akkwistat it-titolu tagħha fuq il-fond, iżda l-interess tagħha għandu jiġi kkunsidrat li jibda fis-sena 1987 meta daħal fis-seħħ il-Kap. 319; (m) ir-rikorrenti għandha ġġib prova skont il-liġi sabiex turi l-isproporzjon jew nuqqas ta' bilanċ li hija qiegħda tallega; (n) l-iskop tal-liġi kif ikkonfermata mill-ġurisprudenza stabbilita, huwa li din għandha għan leġittimu u interess pubbliku; (o) għal dawn ir-raġunijiet ma jistax jirriżulta li l-Kap. 69 jippermetti rilokazzjoni indefinita; (p) għalhekk l-ewwel talba għandha tiġi miċħuda; (q) jekk ma tintlaqax it-tieni talba, m'għandhomx

jiġu milqugħa t-talbiet l-oħra kollha; (r) għalhekk ukoll huwa m'għandux jiġi kkundannat iħallas l-ebda kumpens u danni lir-rikorrenti; (s) fl-agħar ipoteżi, dikjarazzjoni ta' ksur għandha tkun biżżejjed; (t) ir-rikorrenti għandha l-oneru tal-prova tad-danni allegatament sofferti; (u) huwa jopponi t-talba għall-ħlas ta' danni non-pekunjarji; (v) mingħajr preġudizzju, ir-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar iż-żmien qabel hija akkwistat it-titolu fuq il-fond u dak wara l-1 ta' Ġunju, 2021, meta ġew fis-seħħ l-emendi leġislattivi għall-Kap. 69; (w) għal dawn ir-raġunijiet kollha, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontriha; u (x) salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

6. L-intimat Louis Cutajar qiegħed jeċċepixxi dan li ġej: (a) huwa mhuwiex leġittimu kontradittur għaliex huwa m'għandu l-ebda poter leġiżlattiv, u dejjem mexa fil-parametri tal-liġi; (b) huwa mhuwiex l-uniku inkwilin għaliex hemm ukoll inkwilin ħuh Mario Cutajar, li għandu jiġi msejjaħ fil-kawża; (ċ) huwa dejjem mexa skont il-liġi u saħansitra ġie rikonoxxut mir-rikorrenti, u għalhekk m'għandu jsofri l-ebda konsegwenza; (d) ir-rikorrenti għandha ġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-fond; mingħajr preġudizzju għal dawn l-ewwel eċċezzjonijiet, (e) huwa kontradittorju li r-rikorrenti aċċettat il-kera, iżda fl-istess ħin qiegħda tallega ksur ta' dritt; (f) id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 ma jikkostitwixxux teħid forzuż ta' proprjetà, iżda kontroll tal-użu fil-parametri stabbiliti mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea, u għalhekk l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli; (ġ) il-leġislatur emenda l-Kap. 69 billi pprovda dritt lis-sidien li jippreżentaw rikors quddiem il-Bord fejn jitolbu għal reviżjoni fil-kera f'ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ ta' dar ta' abitazzjoni, permezz tal-implimentazzjoni tat-test tal-mezzi, u għalhekk ir-rikorrenti ma tistax tilmenta iktar li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat; (g) ir-rikorrenti kienet għadha kif intavolat

proċeduri bħal dawk appena msemmija, u għalhekk hija kienet tenuta tistenna l-eżitu qabel ma tallega ksur ta' dritt; (għ) jekk imbagħad il-Qorti jidhrilha li hemm ksur, dikjarazzjoni għandha tkun suffiċjenti stante li m'hemmx lok għal rimedju jew dikjarazzjoni oħra li għandha tippreġudikah; (ħ) kull pretensjoni għad-danni mir-rikorrenti għandha tkun valida sad-dħul fis-seħħ tal-emendi tas-sena 2021; (h) huwa m'għandhux ibati spejjeż tal-proċedura odjerna għaliex m'għandux jiġi ppenalizzat talli osserva l-kundizzjonijiet tal-kirja; (i) salv eċċezzjonijiet oħra; u (j) bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

L-imsemmi Mario Cutajar ġie msejjaħ fil-kawża permezz ta' digriet ta' din il-Qorti tal-1 ta' Marzu, 2023, u waqt l-udjenza fl-istess data, huwa ddikjara li kien qiegħed jagħmel tiegħu dawn l-eċċezzjonijiet ta' ħuħ l-intimat Cutajar.

Provi u riżultanzi

7. Waqt l-udjenza tad-19 ta' Mejju, 2023, xehed l-intimat **Louis Cutajar**, prodott mir-rikorrenti. Huwa kkonferma li jirrisjedi fil-fond, u dan flimkien ma' ħuħ il-kjamat fil-kawża Cutajar. Ikkonferma wkoll li huma kienu ilhom joqgħodu hemm mill-1947 b'kera ta' €210 li huma kienu jħallsu lir-rikorrenti. L-intimat Cutajar esebixxa kopja tal-ktieb tal-kera, li ġiet immarkata Dok. LC1.[1] In kontro-eżami mill-intimat Avukat tal-Istat, huwa qal li r-rikorrenti qatt ma kienet avviċinatu sabiex togħla l-kera jew jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja, iżda kienet istitwiet proċeduri dwar il-kirja li kienu għadhom pendenti. Irrileva li ommu kienet mietet fit-28 ta' Diċembru, 1999, u huma kienu baqgħu jħallsu l-kera.

8. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Elena Borg Costanzi**, ppreżentat ir-rapport tagħha fl-14 ta' Ġunju, 2023, u ħalfitu fl-20 ta' Frar, 2024.[2] Wara li ddikjarat li

[1] *A fol.* 49 *et seq.*
[2] *A fol.* 149.

hija kienet għamlet aċċess fil-fond fil-25 ta' Mejju, 2023, elenkat id-diversi referenzi tagħha sabiex espletat l-inkarigu tagħha ta' valutazzjoni tal-fond. Imbagħad spjegat li l-imsemmi fond jikkonsisti f'dar fuq żewġ sulari u bl-arja tiegħu parzjalment sovrastanti proprjetà ta' terzi. Hija ddeskriviet kif inhu mqassam il-fond, li stqarret li għandu kejl ta' madwar 90 m^2, u rrilevat li l-finituri tiegħu huma qodma, iżda pjuttost fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, għajr għal xi madum tal-art u umdità mal-ħitan, u anki xi xorok li kellhom bżonn xi tiswija. Qalet li ma kienux irriżultaw permessi fir-rigward tal-imsemmi fond, iżda kien jidher fuq is-*survey sheets* tal-1968. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjegat li skont il-Pjan Lokali tal-Awtorità tal-Ippjanar u DC15, il-lokalità hija meqjusa bħala żona residenzjali, u skont il-mappa HAM3 hemm potenzjal għall-iżvilupp tal-bejt. Imbagħad iddikjarat li għall-fini tal-istima tagħha, hija addottat il-*comparison method,* u ddikjarat li fl-opinjoni tagħha l-fond kellu valur fuq is-suq liberu ta' €190,000.00, u dan filwaqt li elenkat il-valuri lokatizji għas-snin bejn 1987 u 2022, it-tnejn inklużi.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

9. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimati. Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat isostni li l-proċeduri odjerni huma intempestivi għaliex ir-rikorrenti m'eżawrietx ir-rimedji ordinarji tagħha. Il-Qorti tikkunsidra li ilment ta' ksur ta' drittijiet fundamentali kif sanċiti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni, jista' skont l-istess Kostituzzjoni u l-Kap. 319, jitressaq biss quddiem qorti mogħnija b'setgħat kostituzzjonali jew konvenzjonali. Għaldaqstant ma jistax jingħad li r-rikorrenti naqset milli teżawrixxi xi rimedji oħra li kellha a disposizzjoni tagħha, u b'hekk il-Qorti tiċħad din l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, u anki l-eċċezzjoni tal-intimat

Cutajar u l-kjamat fil-kawża Cutajar, kif imfissra fir-raba' paragrafu f'paġna tlieta tat-tweġiba tagħhom.

10. Permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jissottometti li r-rikorrenti għandha turi li hija tassew il-proprjetarja tal-fond, u li dan huwa soġġett għal kirja protetta kif qiegħda tallega. L-intimat Cutajar kif ukoll il-kjamat fil-kawża Cutajar qegħdin iressqu l-istess eċċezzjoni fir-rigward tat-titolu. Il-Qorti tgħid li huwa ferm stabbilit fil-ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati, li fi proċeduri bħal dawk odjerni mhijiex neċessarja l-prova assoluta tat-titolu, ġaladarba tali titolu mhux is-soġġett tal-imsemmija proċeduri. Għalhekk, għalkemm il-Qorti tikkunsidra li r-rikorrenti tassew naqset milli tippreżenta l-aħjar prova tagħha in sostenn ta' dak dikjarat minnha fir-rikors promotur tagħha, l-kopja tal-irċevuti u taċ-ċedoli ta' depożitu esebiti jservu ta' prova tal-fatt li hija sid il-fond. L-imsemmija irċevuti li ġew esebiti mill-intimat Cutajar, u x-xhieda tiegħu stess waqt l-udjenza tad-19 ta' Mejju, 2023, jikkonfermaw li l-kirja in kwistjoni hija waħda protetta, stante li kienet saret qabel l-1 ta' Ġunju, 1995.

11. L-intimat Avukat tal-Istat permezz tat-tielet eċċezzjoni tiegħu, qiegħed jirrileva li r-rikorrenti għandha tindika liema huma d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u dawk tal-Att X tal-2009, li hija qiegħda tikkontendi li jiksru d-drittijiet fundamentali tagħha. Il-Qorti tikkunsidra li mill-premessi u anki mit-talbiet tar-rikorrenti, joħroġ ċar liema huma d-dispożizzjonijiet tal-liġi li hija qiegħda tilmenta dwarhom fil-proċeduri odjerni, mingħajr il-bżonn li tindika b'mod preċiż tali dispożizzjonijiet. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat qiegħda tiġi miċħuda.

12. Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tagħhom, l-intimat Cutajar u l-kjamat fil-kawża Cutajar, jikkontendu li huma mhumiex leġittimi kuntradittur għat-talbiet

magħmulin mir-rikorrenti. Il-Qorti tikkondividi ir-raġunament tagħhom, kif imfissra fl-istess eċċezzjoni, iżda ma tistax tilqa' it-talba u teħlishom mill-osservanza tal-ġudizzju, għaliex tikkunsidra li huma għandhom kull interess li jipparteċipaw fil-proċeduri odjerni ġaladarba dawn jolqtu t-titolu tal-kera miżmuma minnhom, u saħansitra l-kera li titħallas lir-rikorrenti. Għaldaqstant il-Qorti tiċħad din l-eċċezzjoni.

13. Il-Qorti issa ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet l-oħra sollevati mill-intimati, dan hekk kif jolqtu l-ilment prinċipali tar-rikorrenti. Kif ġie kkonstatat minn din il-Qorti aktar 'l fuq, ir-rikorrenti qiegħda ssostni li l-fatti kif dikjarati minnha flimkien mad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u dawk tal-Att X tal-2009 u tal-liġijiet viġenti l-oħra, taw lok għal-lokazzjoni indefinita favur l-intimat Cutajar kif soġġetta għall-ħlas ta' kera kontrollata. B'hekk tikkontendi li kienu ġew leżi d-drittijiet fundamentali tagħha, kif protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-imsemmija Konvenzjoni Ewropea.

14. Fil-każ odjern jirriżulta skont id-dikjarazzjoni tar-rikorrenti stess, li l-fond in kwistjoni kien ippervjena lilha mill-wirt tal-ġenituri tagħha li mietu fis-snin sittin, u dan fejn kien ilu mikri lill-intimat Cutajar, u qablu lill-ġenituri tiegħu Geraldo u Marija konjuġi Cutajar sa mis-sena 1947/1948 b'kera ta' dsatax-il Liri Maltin (Lm19) fis-sena.

15. Din il-Qorti tikkunsidra li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi kif ġej:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.
>
> Ħadd ma għandu jiġi pprivat 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 tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

16. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. B'hekk il-każ għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dan l-artikolu, iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[3]

17. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 kif emendat minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhuwiex ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed leġittimu. Dan għaliex il-provvista ta' akkomodazzjoni soċjali hija d-dmir tal-Istat, li hawnhekk għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li l-interess pubbliku jintlaħaq ukoll fis-settur tal-akkomodazzjoni soċjali. Madankollu tgħid li din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawnhekk il-Qorti għalhekk tirrileva li kuntrarjament għal dak li jagħti x'jifhem l-intimat Avukat tal-Istat, l-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

[3] Ara **Bradshaw and Others v. Malta**, App. Nru. 37121/15, 23.10.2018.

18. Fis-sentenza fl-ismijiet **James and Others v. UK**[4], il-Qorti Ewropea spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

> *"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, "depending upon the circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest … The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".*[5]

19. Din is-silta tispjega dak l-eżerċizzju li għandha tagħmel il-Qorti fl-investigazzjoni tagħha tal-allegat ilment ta' ksur tad-drittijiet fundamentali ta' tgawdija ta' proprjetà:

> *"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see* Amato Gauci, *cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see* Immobiliare Saffi v. Italy, *[GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and* Broniowski, *cited above, §151)."*[6]

20. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valur lokatizju annwali ta' €275.00 mogħti mill-Perit Tekniku

---

[4] App. 8793/79, 21.02.1986.

[5] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, **Victor Gatt et *vs.* Avukat Generali et**, 05.07.2011, u Q.Kost. 467/1994, **Cutajar noe *vs.* Il-Kummissarju tal-Art et**, 30.11.2001.

[6] **Bradshaw and Others v. Malta** *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, **Zammit and Attard Cassar v. Malta**, 30.07.2015.

Ġudizzjarju fir-rapport tiegħu applikabbli għas-sena 1988, li hija s-sena rilevanti sabiex jitqiesu t-talbiet tar-rikorrenti fil-każ odjern, stante li jirriżulta li l-ewwel irċevuta ffirmata mir-rikorrenti hija proprju għall-kera tal-perijodu ta' sena li kellu jibda jiddekorri fl-1 ta' Diċembru, 1988[7], u anki l-valur lokatizju ta' €5,000.00 fis-sena 2021 meta daħlu fis-seħħ l-emendi leġislattivi għall-Kap. 69 permezz tal-Att XXIV tal-2021, u meħud in konsiderazzjoni wkoll (a) il-kera miżera perċepita mir-rikorrenti u minkejja l-awmenti minimi li pprovdew għalihom l-emendi leġislattivi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, u li bl-ebda mod raġonevoli ma jista' jingħad li dawn ammeljoraw l-pożizzjoni tas-sid; u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifika għaliex il-każ odjern kien jimmerita l-indħil tal-Istat, saħansitra fi sfond fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet ferm miż-żmien li fih saret il-liġi in kwistjoni, il-Qorti tqis li jirriżulta bl-aktar mod evidenti li ma kien hemm l-ebda bilanċ bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Tikkunsidra li għalkemm jista' jirriżulta li l-inkwilin ma kienx f'qagħda finanzjarja li jwettaq l-obbligi tiegħu tal-ħlas skont il-valuri lokatizji mogħtija fir-rapport peritali, tgħid li fil-każ odjern l-Istat tefa' il-piż tal-akkomodazzjoni soċjali għal kollox fuq spallejn is-sid, mingħajr l-ebda ġustifikazzjoni għal dan. Tqis wkoll li r-rikorrenti baqgħet matul il-perijodu sħiħ tal-lokazzjoni fi stat ta' inċertezza dwar meta hija kienet ser tieħu lura l-pussess tal-fond proprjetà tagħha. Fil-każ **Cassar v. Malta**[8] il-Qorti Ewropea kkonkludiet li *"it is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property".* Il-Qorti għalhekk tagħraf li d-drittijiet tar-rikorrenti ġew limitati sew permezz tal-liġijiet tal-kera. Kif irrilevat din il-Qorti hawn fuq, ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni fil-

[7] Ara *fol.* 66.
[8] App. 50570/13, 30.01.2018.

każ odjern għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin ta' dawn id-drittijiet. Saħansitra tasal biex tgħid li ma tista' tikkonstata l-ebda għan leġittimu għal tali ndħil fil-każ odjern. Il-Qorti għalhekk qiegħda tagħraf sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti ġiet kostretta li ġġorr waħedha mingħajr l-ebda għajnuna tal-Istat, piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, hija ġarrbet ksur tal-jedd fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-possedimenti tagħha. F'dan il-kuntest il-Qorti tgħid li jirriżulta biċ-ċar li l-antekawża tar-rikorrenti ma setgħux jaħarbu l-effetti tal-liġijiet tal-kera ġaladarba huma kienu għażlu li l-fond għandu jservi bħala sors ta' introjtu għalihom billi jinkera. Barra minn hekk huma ma setgħux jobsru li s-suq lokatizju maż-żmien kien ser jara valuri daqstant qawwija, li saħansitra dak li kellu jitħallas f'sena mill-inkwilin ma kienx ser ikun biżżejjed fis-suq ħieles għall-kera ta' xahar.

21. F'dan l-istadju l-Qorti tirrileva li jkun utli u xieraq li jsir riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ewropea fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Ghigo v. Malta**[9], fejn ingħad illi:

> *"67. As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, Mellacher and Others, cited above, §45).*
>
> *68. Moreover, in situations where the operation of the rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance*

[9] 26.09.2006.

with the Convention standards (see, mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §223).*

69. In the present case, having regard to the extremely low amount of the rental value fixed by the Land Valuation Officer, to the fact that the applicant's premises have been requisitioned for more than twenty two years, as well as to the abovementioned restrictions of the landlord's rights, the Court finds that a disproportionate and excessive burden has been imposed on the applicant. The latter had been requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr G and his family (see, mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §225). 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."*

22. Il-Qorti għandha tqis jekk teżistix protezzjoni, inkluż dik proċedurali, sabiex tassigura ruħha li l-operat tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji tas-sid humiex ta' natura arbitrarja jew saħansitra jagħtux lok għall-inċertezza. Għalhekk il-Qorti Ewropea qieset ukoll il-funzjoni tal-Bord Li Jirregola l-Kera, fattur ieħor ferm importanti fis-sejbien ta' leżjoni, fejn sabet li filwaqt li dan il-Bord seta' offra l-protezzjoni proċedurali adegwata sabiex iħares l-operat tas-sistema ta' kontroll, dan m'għandu l-ebda effett utli għar-rikorrenti:

"61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see, mutatis mutandis*, Amato Gauci, cited above, § 62 and Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). 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 (*ibid *and,* mutatis mutandis*, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014)."*[10]

23. L-intimat Avukat tal-Istat permezz tal-eċċezzjonijiet issollevati fil-paragrafi sebgħa sa tlettax tiegħu, jeċċepixxi wkoll li llum bid-dħul fis-seħħ l-Att

[10] Cassar v. Malta, *Supra.*

XXIV tal-2021 mhumiex ġustifikati t-talbiet tar-rikorrenti. L-intimat Cutajar u l-kjamat fil-kawża Cutajar iressqu l-istess argument fit-tweġiba tagħhom. Il-Qorti tagħraf li r-rikorrenti llum bl-applikazzjoni tal-emendi leġislattivi introdotti għall-Kap. 69, senjatament bl-introduzzjoni tal-artikolu 4A, liema emendi saru permezz tal-Att XXIV tal-2021, għandha l-jedd li tressaq talba appożita quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera fejn tista' titlob li l-kera tiżdied għal dak l-ammont li ma jkunx aktar mit-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jsir ir-rikors, u sabiex ukoll jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kera. Jekk imbagħad l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li għandu jitwettaq mill-Bord, is-sidien għandhom id-dritt li jieħdu lura l-fond wara sentejn, fejn fil-frattemp il-kera pagabbli għandha tiġi stabbilita mill-imsemmi Bord. Il-Qorti tikkunsidra li l-emendi leġislattivi li taw lok għal bidla fil-pożizzjoni tas-sid, ġew fis-seħħ fit-28 ta' Mejju, 2021, meta saru wkoll diversi emendi leġislattivi oħra fir-rigward tal-possibilità tar-ripreża tal-fond. Għalhekk ir-rikorrenti ma tistax tilmenta mill-fatt li wara din id-data, hija ma kellha l-ebda rimedju effettiv mingħajr id-debita prova. Tqis li l-leġislatur fid-dawl tal-ksur tad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tat-tgawdija tal-proprjetà kif misjub u ddikjarat mill-qrati ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali u anki mill-Qorti Ewropea fil-bosta sentenzi tagħhom, għaraf li tassew hemm il-ħtieġa impellenti li tiġi ndirizzata s-sitwazzjoni hekk iddikjarata żbilanċjata, sabiex filwaqt li l-inkwilin ma jitlifx id-dritt tiegħu li jkompli jgħix fil-fond fejn ikun għadda ħajtu, is-sid jingħata d-dritt li jirċievi kumpens aktar ġust jekk l-inkwilin ikun jistħoqqlu li jkompli jgħix fil-fond skont it-test tal-mezzi li għandu jitwettaq mill-Bord. Għalhekk fejn is-sid jonqos li jipprevalixxi ruħhu mid-dritt li tah il-leġislatur, u b'hekk ukoll ikun eżawrixxa r-rimedju li tagħtih il-liġi ordinarja, ma jistax jersaq quddiem din il-Qorti u jikkonvinċiha li hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu għat-

tgawdija tal-proprjetà wara d-data rilevanti. Iżda l-Qorti tgħid li madankollu huwa biss wara li daħlu fis-seħħ l-emendi leġislattivi in kwistjoni li r-rikorrenti setgħet ipprevalixxiet ruħha mid-drittijiet tagħha taħt l-istess emendi, u għalhekk sad-data li ġie fis-seħħ l-imsemmi Att XXIV tal-2021, jiġifieri fit-28 ta' Mejju, 2021, il-pożizzjoni tagħha kienet dik kif ikkristalizzata permezz tal-Kap 69 u tal-Att X tal-2009.[11] Għaldaqstant il-Qorti tqis li għandha tilqa' l-imsemmija eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat.

24. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, il-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ġew leżi fis-snin bejn l-1988 u l-2021. Hawnhekk iżżid tgħid li huwa għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, u dan filwaqt li tagħraf li sempliċi dikjarazzjoni ta' ksur ma tistax tkun rimedju suffiċjenti fejn il-leżjoni pperdurat għal daqstant tul ta' żmien.

25. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[12], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

> *"Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma: (i) it-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul ta' żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom; (ii) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (iii) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ....".*

[11] Ara App.30806/19, Baldacchino and Falzon v. Malta, 14.10.21.
[12] 29.04.2016.

26. Fis-sentenza fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[13], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, ingħad illi:

> *"... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi."*

27. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[14] il-Qorti Kostituzzjonali rritjeniet illi,

> *"... ir-rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunitajiet mitlufa."*

28. Għalhekk il-Qorti qiegħda tieħu in konsiderazzjoni:

(a) li l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħet ippercepiet li kieku l-fond kien mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ, huwa ferm akbar minn dak attwalment ippercepit, tant hu hekk li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-kiri bejn l-1 ta' Diċembru, 1988, u l-28 ta' Mejju, 2021, id-dħul li kienet tirċievi r-rikorrenti kien ikun komplessivament ta' madwar **<u>€71,430.92</u>**, u dan jirriżulta mill-istimi lokatizji maħduma mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju elenkati a *fol.* 85:

[13] 27.06.2019.
[14] 30.09.2016.

Sena	€
01.12.88 sa 31.12.88	275/12=22.92
1989-1991	275x3=825.00
1992-1996	850x5=4,250.00
1997-2001	1,200x5=6,000.00
2002-2006	1,750x5=8,750.00
2007-2011	2,400x5=12,000.00
2012-2016	3,500x5=17,500.00
2017-2020	5,000x4=20,000.00
01.01.21 sa 28.05.21	5,000/12x5=2,083.00
B'kollox	**71,430.92**

huwa ferm akbar minn dak attwalment ipperċepit mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom fis-somma ta' ċirka **€3,006.22** kif ġej:

Sena	€
01.12.88 sa 30.11.10	44.26(Lm19)x22=973.72
01.12.10 sa 31.12.15	185x5=925
2016-2018	200x3=600

2019-2020	210x2=420
01.01.21 sa 28.05.21	210/12x5=87.50
B'kollox	**3,006.22**

(b) li l-valur tiegħu kif sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet. Għaldaqstant tikkunsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat.

29. Kif diġà kellha l-opportunità li tteni din il-Qorti, id-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna, tenut kont tal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu.

30. Wara li ħadet in konsiderazzjoni l-mod kif il-Qorti Ewropea ddeċidiet li għandu jiġi kkalkulat il-kumpens dovut lis-sid fid-deċiżjoni tagħha **Case of Cauchi *v.* Malta**[15], liema eżerċizzju llum qiegħed ukoll jiġi applikat mill-qrati ta' ġurisd-izzjoni kostituzzjonali, il-Qorti tqis li għandu jkun ġust u xieraq kumpens pekunjarju fl-ammont ta' sitta u tletin elf disa' mija ħamsa u disgħin Euro u disa' ċenteżmi (€36,995.09), wara li mis-somma ta' €71,430.92 rappreżentanti l-kirjiet stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju li kienu jiġu pperċepiti mis-sid fis-suq miftuħ,

[15] App.nru. 14013/19, 25.06.21, §103-§105.

(i) l-ewwel sar tnaqqis ta' 30% jew €21,429.28 minħabba l-għan leġittimu u l-interess ġenerali li ċertament kienu eżistenti hekk kif kienet ġiet ippromulgata l-liġi li llum ġiet iddikjarata leżiva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u (ii) mbagħad sar tnaqqis ieħor ta' 20% jew €10,000.33, stante li mhux neċessarjament il-fond kien ser ikun mikri matul il-perijodu kollu tal-allegat ksur u bil-kirjiet kif stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju; u (iii) anki tnaqqis ta' €3,006.22 rappreżentanti l-kera perċepita matul il-perijodu kollu kif indikat iktar 'il fuq f'din is-sentenza. Il-Qorti tikkunsidra mbagħad li kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' disgħat elef erba' mija u ħamsin Euro (€9,450.00), €300 fis-sena, għall-istess ammont ta' ġranet u fl-istess proporzjon li bih ġie kkomputat il-qligħ potenzjal tar-rikorrenti, għandhom ikunu kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha. Dawn id-danni kemm pekunjarji u dawk mhux pekunjarji għandhom jitħallsu lill-imsemmija rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat waħdu, stante li kif sewwa jirrilevaw l-intimat Cutajar u l-kjamat fil-kawża Cutajar, huma bħala ċittadini ma jistgħux jinżammu responsabbli għall-promulgazzjoni ta' liġijiet. L-imgħax għandu jitħallas mid-data ta' din is-sentenza u mhux mid-data tal-preżentata tar-rikors promotur kif mitlub mir-rikorrenti.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1) **Tilqa' is-seba' sat-tlettax-il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, flimkien mas-sitta u għoxrin eċċezzjoni tiegħu, filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra tiegħu;**

2) Tilqa' it-tielet u s-sitt eċċezzjoni tal-intimat Cutajar u tal-kjamat fil-kawża Cutajar, filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tieni eċċezzjoni, u tiċħad il-kumplament;

3) Tilqa' limitatament kif spjegat it-talbiet tar-rikorrenti, u tiddikjara li permezz tal-fatti kif esposti u permezz tal-ħdim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, tal-Att X tal-2009 u tal-liġijiet viġenti, li qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita tal-fond lill-intimat Cutajar u lill-imsejjaħ fil-kawża Cutajar soġġetta għal kera li ma tirriflettix is-suq u l-valur lokatizju tal-fond, ġew leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u għalhekk tiddikjara l-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni sofferti, u dan filwaqt li tillikwida l-kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti fis-somma komplessiva ta' sitta u erbgħin elf erba' mija ħamsa u erbgħin Euro u disa' ċenteżmi (€46,445.09), liema somma għandha titħallas mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti, bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja tagħha lill-Onorevoli *Speaker* tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu kwantu għal kwinta parti (1/5) mir-rikorrenti, u kwantu għar-rimanenti erba' kwinti (4/5) mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur