FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR. IMĦALLEF
IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum it-Tnejn, 2 ta' Diċembru, 2024

Kawża Nru. 1

Rik. Nru. 110/2021 ISB

Malcolm Mallia (K.I. Nru 0373789M),
Matthias Mallia (K.I. Nru 0263690M)
u Pauline Mallia (K.I. Nru 143248M)

Vs

Avukat tal-Istat u
Rosalia Galea (K.I. 0317124M)

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Malcolm Mallia et** tas-26 ta' Frar 2021 u li permezz tiegħu, talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddecidi li, l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Ordinanza XXI tal-1931, illum Kapitolu 69), senjatament izda mhux

limitatament Artikoli 3, 4, 5, 8 u 9 ta' l-istess Kapitolu, u l-emendi li dahlu fis-sehh b'Att X tal-2009, senjatament izda mhux limitatament Artikoli 1531B u 1531C tal-Kap 16 tal-ligijiet ta' Malta, jew I-Ordinanza li Tnehhi I-Kontroll tad-Djar, illum Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, senjatament izda mhux limitatament Artikolu 12 ta' I-istess Kapitolu, u/jew I-applikazzjoni taghhom ghall-kirja msemmija tal-fond ufficjalment immarkat bin-numru 20, gja 59, fi Triq I-Imriehel, Birkirkara, jilled u jivvjolaw id-dritt fundamentali tar-rikorrenti, qua sidien ta' I-istess fond, ghat-tgawdija pacifika tal-propjeta taghhom, u dan bi ksur ta' I-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, ratifikata permezz tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan prevja, occorrendo, in-nomina ta periti sabiex jaghmlu l-opportuni stimi relattivi ghall-fond de quo;

2. Konsegwentament, u ghar-ragunijiet premessi, tiddikjara li d-dispozizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Ordinanza XXI tal- 1931, illum Kapitolu 69) senjatament izda mhux limitatament Artikoli 3, 4, 5, 8 u 9 ta' l-istess Kapitolu, u kif wkoll dawk tal-Kodici Civili (Kap 16) relattivi ghall-istitut tal-kera senjatament izda mhux limitatament Artikoli 1531B u 1531C, u/jew dawk id-dispozizzionijiet tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, illum Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, senjatament izda mhux limitatament Artikolu 12 ta' I-istess Kapitolu ma ghandhomx jibqghu jirregolaw u applikabbli ghall-lokazzjoni mertu tal-kawza odjerna;

3. Taghmel dawk id-dikjarazzjonijiet, taghti dawk l-ordnijiet, ir-rimedji u I-provvedimenti kollha mehtiega biex tizgura t-twettiq tad-dritt fundamentali fuq imsemmi tar-rikorrenti, inkluz billi:

i. tiddikjara li I-intimata inkwilina ma tistax tibqa tistrieh fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kap 69, tal-Att X tal-2009 u ta l-Artikoli 1531B u 1531C tal-Kodici Civili (Kap 16) jew fuq dawk tal-Kap 158 tal-ligijiet ta' Malta sabiex tissokta fil-kirja tal-fond ufficjalment immarkat bin-numru 20, gja 59, fi Triq I-Imriehel, Birkirkara, filwaqt li tiddikjara li r-rikorrenti ma humiex obbligati ggeddu l-istess kirja favur I-intimata, u konsegwentement, torna li jinghata lura I-pussess lir-rikorrenti tal-istess fond; u

ii. filwaqt li tiddikjara illi l-intimati, jew min minnhom, responsabbli ghad-danni kollha sofferti mir-rikorrenti u ghall-kumpens dovut lilhom ghall-lezjonijiet li sofrew, tillikwida kumpens denju u xieraq, u kwalunkwe danni ohra, pekunjarji u non pekunjarji, ghal tali vjolazzioni ai termini tal-ewwel talba u konsegwentament, tikkundanna lill-istess intimati, jew min minnhoom, jhalsu is-somma hekk likwidata, oltre l-imghax.

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-Ittra Ufficjali bin-numru 430/2021 datata 1 ta' Frar, 2021, kontra l-intimati, li jibqghu minn issa ingunti ghas-subizzjoni.

U dan wara illi ppremettiet:

1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond ufficcjalment immarkat bin-numru 20, gja 59, fi Triq l-Imriehel, Birkirkara;

2. Illi din il-propjeta ghaddiet ghand ir-rikorrenti mis-successjoni ta' l-antecessuri fit-titolu taghhom, ossia Giuseppe Mallia li miet fit-tlieta u ghoxrin (23) ta' Marzu, tas-sena elf disa mija, sebgha u tmenin (1987), [kif jidher mic-certifikat tal-mewt, anness u mmarkat Dok MP1], u Giuseppa Mallia li mietet fit-2 ta' Dicembru tas-sena elfejn (2000) [certifikat tal-mewt anness u mmarkat Dok MP2];

3. Illi, entrambi Guiseppe u Giuseppa, konjugi Mallia, mietu intestati skont ir-ricerki testamentarji relattivi li saru [annessi u mmarkati Dok MP3 u MP4 rispettivament], u ghalhekk is-successjoni taghhom devolviet skont il-ligi fuq iz-zewgt uliedhom, ir-rikorrenti Pauline Mallia u il-mejjet Mario Mallia, missier ir-rikorrenti Malcolm Mallia u Matthias Mallia;

4. Illi Mario Mallia miet fit-tmienja (8) ta' Gunju tas-sena elfejn u tlettax (2013)[certifikat tal-mewt anness u mmarkat MP5] u mir-ricerki testamentarji li saru [annessi u mmarkati MP6], irrizulta li Mario Mallia miet wkoll intestat;

5. Illi omm ir-rikorrenti ahwa Mallia, Victoria Mallia, irrinunzjat ghas-successjoni ta' zewgha Mario Mallia b'dikjarazzioni ipprezentata fil-Qorti Civili (Sezzjoni ta' Gurisdizzioni Volontarja) nhar it-28 ta' Awissu, 2013, fejn eventwalment, is-successjoni tal-mejjet Mario Mallia giet ddikjarata miftuha favur ir-rikorrenti Malcolm Mallia u Matthias Mallia, fi kwoti ndaqs bejniethom, permezz ta' digriet ta' l-istess Qorti datat 5 ta' Novembru 2013 [anness u mmarkat Dok MP7];

6. Illi ghalhekk, ir-rikorrenti huma propjetarji ta' din il-propjeta f'ishma differenti u indivizi bejniethom, ossia r-rikorrenti Pauline Mallia ghandha nofs indiviz (1/2), filwaqt li r-rikorrenti Malcolm Mallia u Matthias Mallia ghadda ghandhom in-nofs indiviz l-iehor, F'ishma ugwali bejniethom, mis-successjoni ta' missierhom Mario Mallia;

7. Illi l-antecessur fit-titolu tar-rikorrenti, ossia Giuseppe Mallia, akkwista fiz-zwieg, din il-propjeta bis-sahha ta' kuntratt ta' bejgh fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef datat sitta u ghoxrin (26) ta' Awissu,

tas-sena elf disa mija, wiehed u sittin (1961) [hawn anness u mmarkat Dok MP8];

8. Illi dan il-fond, propjeta tar-rikorrenti, huwa soggett ghall-kirja antika, ossia kirja li bdiet tiddekorri minn qabel l-1 ta' Gunju, 1995, liema kirja ilha ghal zmien twil tiddekorri ghaf-favur l-intimata Rosalia Galea;

9. Illi, nonostante l-emendi li segwew fil-kamp tal-ligijiet tal-kera, principalment Att X tal-2009, din il-kirja baqghet dejjem tiggedded ghaf-favur l-intimata Rosalia Galea bis-sahha tal-ligi, principalment l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini, Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta', stante l-applikazzjoni tal-Artikolu 153 1B tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, li jipprovdi illi, ghal kirja bhal dik in kwistjoni, ossia li kienet fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju, 1995, ghandha tibqa tghodd il-ligi kif kienet fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju, 1995, izda bl-applikazzjoni mill-1 ta' Jannar, 2010 tal-artikoli li jsegwu l-istess Artikolu 1531B, fosthom Atikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

10. Illi l-kera li l-intimata inkwilina qeda prezentament thallas hija ta' tlettax-il ewro u tmienja u disghin centezmu tal-ewro (€13.98) pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, ossia, sebgha u ghoxrin ewro u sitta u disghin centezmu tal-ewro (€27.96) fis-sena;

11. Illi, nonostante li l-ligi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta tipprovdi ghall-kera ghola minn dik li baqghet tigi hekk mhallsa mill-intimata inkwilina sal-gurnata prezenti, anke li kieku l-kera in kwistjoni giet hekk awmentata skond il-ligi dal-ahhar snin, ossia telghet ghall-mitejn u disgha ewro u disghin centezmu tal-ewro (€209.90) fis-sena, xorta wahda kien jirrizulta illi tali awment ma kienx sejjer jirrispekkja il-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni fis-suq, liema valur tas-suq matul is-snin kien u ghadu ferm ghola minn dak li l-ligi, anke bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009, tirregola u tiddetta, u dan bi pregudizzju serju ghar-rikorrenti;

12. Illi l-artikolu 3 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri (kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta), jzomm lir-rikorrenti milli jirrifjutaw li jgeddu l-kirja jew li jghollu l-Kera jew li jaghmlu kondizzjonijiet godda ghat-tigdid tal-kiri, anke meta jaghlaq iz-zmien tal-kiri, minghajr il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera, liema permess sigurament ma jistghax jinghata fil-kaz odjern stante li tali permess jista jinghata biss ai termini tal-kriterji stabiliti fartikolu 4;

13. Illi artikolu 4 tal-Kap 69 tal-ligijiet ta' Malta, li jipprovdi l-kriterji ta' kif u meta l-Bord li Jirregola l-Kera jista jilqa talba tas-sid ghall-awment fil-kera, huwa inapplikabbli u irrilevanti ghall-kaz inkwistjoni, u jonqos milli jipprovdi rimedji ekwi u gusti ghal eventwalitajiet simili, b'konsegwenza li jhalli lis-sidien tal-fond, ossia lir-rikorrenti, mizmuma wkoll milli jghollu

l-kera ghal dik li jistghu jgibu fis-suq hieles tal-lum, u bla ebda alternattiva jew rimedju ghall-pregudizzju li qeghdin isofru;

14. Ili bl-emendi tal-Att X tal-2009, principalment ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, il-kera li l-inkwilina qed prezentament thallas, ghandha tizdied kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu 13 tal-Ordinanza li Tehhi l-Kontroll tad-Djar, izda kif inqal iktar qabel, tali mizura hija negligibbli fl-effikaja taghha hdejn il-pregudizzju serju li r-rikorrenti kienu u ghadhom jgarrbu, u bl-ebda mod ma tarreb lejn il-valur tas-suq tal-lokazzjoni in kwistjoni;

15. Illi inoltre, l-mittenti lanqas ma jistghu jiehdu lura l-pussess tal-propjeta taghhom surriferita, sakemm iddum fis-sehh din l-ordinanza, hlief fil-kazijiet imsemmija fl-artikoli 8 u 9 ta' l-istess Ordinanza, liema disposizzjonijiet tal-ligi huma wkoll inapplikabbli u irrelevanti ghall-lokazzjoni inkwistjoni, stante li l-ebda wahda mic-cirkostanzi kontemplati fl-istess Artikoli 8 u 9 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma hi applikabbli ghall-kaz inkwistjoni u ghalhekk l-mittenti ma jistghux jirriprendu l-pussess tal-fond propjeta taghhom;

16. Illi filwaqt li r-rikorrenti dejjem zammew li l-okkupazzjoni tal-intimata Rosalia Galea kienet tistrieh fuq titolu ta' kera a bazi tal-kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta, ossia li din il-kirja originat meta Giuseppe Mallia kkonceda b'titolu ta' kera l-fond inkwistjoni lill-istess Rosalia Galea jew l-antecessuri fit-titolu taghha u kif infatti wkoll jidher mill-kliem uzat fuq l-ircevuti kif mahruga ghall-fond in kwistjoni, l-att tan-Nutar Francis Micallef datat 17 ta' Awissu 1961 jitfa dubju fuq l-origini tal-kirja protetta prezenti, liema dubju ma jistax jigi verifikat mir-rikorrenti ghar-ragunijiet li se jigu esposti ahjar fil-mori tal-kawza;

17. Illi nonostante dan u fi kwalunkwe kaz, anke jekk jirrizulta li din l-kirja protetta ghandha l-origini taghha minn enfitewsi temporanja, u allura hija protetta bl-applikazzioni tal-Kap 158, senjatament izda mhux limitatament Artikolu 12 tal-istess Kapitolu, l-pregudizzji u l-anjanzi tar-rikorrenti huma ta' l-istess natura ossia emergenti minn lezjonijiet tad-drittijiet fundamentali taghhom ghat-tgawdija tal-propjeta taghhom u fi kwalunkwe kaz, u kemm-il darba, l-istess Kap 158 gie dikjarat mill-Qrati Kostituzzjonali taghna li l-applikazzjoni tieghu f'dan ir-rigward kienet u ghadha tilledi d-drittijiet tas-sidien f kazijiet simili;

18. Illi jsegwi, li l-mittenti ma ghandhomx rimedju effettiv u ordinagju fil-ligi sabiexhuma jipprovaw jirrimedjaw il-pregudizzju serju li huma u anke l-anticessuri fit-titolu taghhom, ilhom ghal snin twal sofru u ghadhom igarrbu, konsistenti fil-kera ridikolament baxxa li huma intitolati jircievu u di piu bl-impediment tal-ligi li jirriprendu l-pussess tal-fond inkwistjoni;

19. Ili -protezzjonijiet moghtija lill-intimata qua inkwilina bid-disposizzioniet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, jew bid-disposizzjonijiet tal-Kap 158 tal-ligijiet ta' Malta, fi kwalunkwe kaz, mhumiex gusti u ma joholqux bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilina, stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit u regolat mill-ligi, u inoltre ma jaghtux il-possibilita lir-rikorrenti jergghu jiehdu lura l-pussess ta' l-imsemmi fond;

20. Ili ghalhekk dawn ir-restrizzjonijiet fuq ir-rikorrenti qua sidien, kif kontenuti fil-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, senjatament izda mhux limitatament Artikoli 3, 4, 5, 8, 9 ta' l-istess Kapitolu, u l-emendi li dahlu fis-sehh b'Att X tal-2009, senjatament izda mhux limitatament Artikoli 1531B u 1531C tal-Kap 16 tal-ligijiet ta' Malta, u dawk kif kontenuti fil-Kap 158 tal-ligijiet ta' Malta, senjatament izda mhux limitatament Artikolu 12, jiksru d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghhom kif protetti bl-artikoli 37 tal-Kostituzzioni ta' Malta u bl-artikolu 1 tal-Ewwel protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzioni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, ratifikat fil-ligi Maltija permezz tal-Kapitolu 319 tal-ligijiet ta' Malta.

Rat id-dokumenti ppreżentati mar-rikors (fol 7 sa fol 21)

Rat id-digriet tagħha, kif diversament preseduta, tas-8 ta' Marzu 2021 u li permezz tiegħu l-kawża ġiet appuntata għall-1 ta' Ġunju 2021 fl-9:45 a.m.

Rat ir-**risposta** tal**-Avukat tal-Istat** tad-29 ta' April 2021 (fol 24) li permezz tagħha eċċepixxa:

1. *Illi qabel xejn ir-rikorrenti jridu jġibu prova adegwata tat-titolu tagħhom fuq il-fond in mertu, u ċioe', 20 ġia 59 fi Triq l-Imrieħel, Birkirkara. Dan partikolarment għaliex skont il-kuntratt datat 26 ta' Awwissu 1961 li ġie mehmuż mar-rikors promotur u mmarkat bħala 'Dok MP8', l-antekawża tar-rikorrenti Giuseppe Mallia kien xtara biss id-dirett dominju temporanju fuq il-fond inkwistjoni għaż-żmien li kien fadal mill-konċessjoni enfitewtika temporanja li bdiet tiddekorri mill-1 ta' Jannar 1961;*

2. *Illi mingħajr preġudizzju għal dak hawn fuq premess, huwa xieraq ukoll li r-rikorrenti jġibu prova tal-ftehim tal-kirja li huma qegħdin jattakkaw b'din il-kawża. Barra minn hekk, l-istess rikorrenti jridu jġibu prova wkoll li din il-kirja hija soġġetta għall-* ***Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri Ta' Bini (Kap 69 tal-***

Liġijiet ta' Malta) *u għall-****artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta****. B'mod partikolari r-rikorrenti jeħtiġilhom jiċċaraw min kienu l-partijiet kontraenti meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika li ġġib d-data tas-17 ta' Awwissu 1961;*

3. *Illi fl-ewwel lok, l-ilment tar-rikorrenti ma jistax jintlaqat mill-****artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta*** *u dan għaliex il-****Kapitoli 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *bħala liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 jinsabu mħarsa bl-****artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni****. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, "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).";*

   *F'kull każ, l-****artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni*** *jipprovdi wkoll li ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta', li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;*

   *Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-****artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta****;*

4. *Illi sa fejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw id-dispożizzjonijiet tal-****Kapitoli 16*** *u* ***69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *mil-lenti tal-****ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****, l-esponent iwieġeb li skont il-proviso ta' dan l-artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;*

*Illi l-**Kapitoli 16** u **69 tal-Liġijiet ta' Malta** għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;*

5. *Illi dwar l-ilment marbut mal-ammont tal-kera, jingħad li l-**artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta** jipprovdi mekkaniżmu xieraq ta' kumpens;*

6. *Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dawn l-artikoli mhix mistħoqqha;*

7. *Illi f'kull każ, ir-rikorrenti ma jistgħu qatt jiġu kkumpensati u/jew mħallsa xi danni għall-perjodi li fihom ma kellhom l-ebda jedd legali li jirċievu l-kera;*

8. *Illi la m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, isegwi li t-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti lanqas ma għandhom jintlaqgħu;*

9. *F'kull każ u fir-rigward tat-tielet talba, minn kif inhu magħruf fil-ġurisprudenza tagħna, din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex tordna l-iżgumbrament tal-intimata Galea. Konsegwentement, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll.*

10. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.*

Rat ir rikors tal-Avukat tal-Istat intavolat fit-22 ta' Ġunju 2021 li permezz tiegħu talab li jressaq eċċezzjonijiet ulterjuri stante d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021.

Rat id-digriet tagħha tat-30 ta' Ġunju 2021 (fol 34) li permezz tiegħu laqgħet it-talba tal-Avukat tal-Istat.

Rat in-nota tal-Avukat tal-Istat datata 5 ta' Lulju 2021 li permezz tagħha eċċepixxa ulterjorment:

1. *Illi bid-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021**, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti ċertament ma jistgħux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-**artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma jistgħu jitolbu lill-Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej. Wara kollox, hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;*

2. *Illi hekk ukoll, dejjem skont l-**artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilina ma ħaqqhiex li jkollha protezzjoni mill-Istat. Jiġi b'hekk, li b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021 m'hemm l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Għaldaqstant, fid-dawl ta' dan, l-esponent qiegħed jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti ma tistax tiddikjara li l-inkwilina ma tistax tistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** sabiex tgħix fil-fond mertu ta' din il-kawża.*

Rat ir-**risposta** ta' **Rosalia Galea** intavolata fit-13 ta' Lulju 2021 (fol 40), b'dokument anness, li permezz tagħha eċċepiet:

1. *Illi l-pretensjonijiet kollha hekk kif avvanżati mir-Rikorrenti fir-Rikors Promutur tagħhom huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dana għar-raġunijiet mogħtija fil-presenti Risposta;*
2. *Illi l-Intimata għandha titolu lokatizzu validu fil-liġi u tul tali lokazzjoni dejjem imxiet mal-liġi;*

3. *illi, anke għal grazzja tal-argument ir-Rikorrenti jingħataw raġun, fis-sens li d-disposizzjonijiet tal-liġi jivvjolaw id-dritt fundamentali tagħhom għall-propjeta privata tagħhom, dan ma jfissirx li l-Intimati jinsabu bla titolu għaliex l-Intimati xorta waħda jkollhom titolu emerġenti minn liġi li għadha fis-seħħ. Għalhekk ma jistax ikun hemm l-iżgumbrament bħala konsegwenza legali ta' dan;*

4. *Illi ċertament li l-Istat igawdi d-diskrezzioni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtigjiet soċjali tal-pajjiż u tal-għazla tal-mizuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati ħtiġijiet soċjali, filwaqt li jżommu bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilina, persuna ta' ċertu eta' li ċertament m'għandhomx fejn imorru u b'mezzi finanzjarji pjuttost ristretti;*

5. *Illi stante li l-inkwilina m' għandiex post alternattiv " dar ohra" fejn tgħix, hekk kif irreferut għaliha fl-artikolu 9 tal-Kapitolu 69, wieħed għandu jkompli jieħu inkonsiderazzioni li l-inkwilina għandha l-fuq minn disgħin (90) sena.*

6. *Illi din hija kawża li permezz tagħha l-atturi qegħdin jitolbu lil din 1-Onorabbli tiddikjara li r-rikorrenti ma humiex obbligati ġġeddu l-istess kirja favur I-intimata, u konsegwentement, tordna li jingħata lura l-pussess lir-rikorrenti tal-istess fond. U għalhekk, jaf trendi lill-intimata Galea, li għandha l-fuq minn disgħin sena, bla saqaf fuq rasha u li hija fil-fatt tilħaq it-test tal-mezzi kif mfassal skont l-eċċezzjonijiet tal-artikolu 9 (b) tal-Kapitolu 69, u skont l-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 u 1-Artikolu 1622A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

7. *Illi peress li r-Rikorrenti qed tinvoka l-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzioni, l-Esponenta Galea qed teċċepixxi l-improponibilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzioni u dan għal żewg raġunijiet principali:*

   a) L-ewwel għaliex il-kirja mertu ta dan il-każ hija mħarsa bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta Malta li hija liġi li daħlet fis-seħħ fid-19 ta Gunju 1931 u skont ma jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni: "Ebda ħaga fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzioni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufiħ qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufiħ qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f dan is-subartikolu)...".

b) It-tieni għaliex dan l-Artikolu 37 jitkellem biss dwar tehid forzuz, jiġifieri b'mod obbligatorju, u dan mingħajr ma jagħmel referenza għad-dritt tat-tgawdija tal-proprjetà - kuntrarjament għal dak li jagħmel l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Isegwi għalhekk li l-Artikolu 37 joffri ħarsien lil dak li jkun unikament meta hemm tehid tal-proprjetà minħabba xi effett ta xi att tal-Istat. Skont din id-disposizzjoni tal-Kostituzzioni, l-istess protezzjoni m'hix mogħtija meta jkun hemm interferenza fid-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà. Illi l-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet Nazzareno Galea et vs Giuseppe Briffa deċiża fit-30 ta' Novembru 2001, osservat illi:

"Una volta din il-Qorti waslet għall-konvinċiment illi l-każ taħt eżami hu wieħed ta' privazzioni tat-tgawdija u mhux ta' tehid tal-proprjeta' u konsegwentement ma jaqax f-orbita' ta' l-Aritkolu 37, mhux il-każ li tinvestiga oltre jekk il-kumpens mil-liġi stabbilit għal dik il-'privazzioni tat-tgawdija' kienx wieħed xieraq".

8. *Illi sabiex wieħed jista' jitkellem dwar tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fug dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ prezenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja l-rikorrenti ma tilfitx għal kollox il-jeddijiet tagħha fuq il-fond in kwistioni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzioni totali tal-proprietà. Illi tajjeb li jiġi nutat li l-Istat ha mizużra li tinkwadra ruħa taħt kontroll ta' użu fejn irregolarizża sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li jibqgħu mpregudikati d-drittijet tas-sidien qua proprjetarji tal-fond. Fid-dawl ta' dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruħu fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzziojni u għandu jiġi miċħud;*

9. *Illi mingħajr preġudizzju għall-paragrafu preċedenti, dato ma non concesso li 1-Artikolu 37 japplika għal dan il-każ, xorta waħda ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzioni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea stante li l-fatti tal-każ prezenti ma jikkostitwixxux tehid forzuz jew obbligatorju tal-proprjetà izda jikkostitwixxu biss kontroll ta' użu ta' proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea;*

10. Illi sa fejn l-ilment tar-Rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenta tirrileva 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. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzioni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieg fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtigijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli - li żgur mhux il-każ;

11. Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà 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 cioe 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 Kostituzzionali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: "Huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja tá' akkomodazzioni 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 lokatizju ta' fond fis-suq ħieles." ;

12. Illi jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li ged jiġu preġudikata minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rimedjat bit-tneħħija tal-artikoli tal-Kap. 69 jew tal-artikolu 1531C; jew bl-iżġumbrament tal-okkupanta. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wiehed jagħraf l-iskop, il-ħtiega u l-leġġitimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizżahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-izużġmbrament tal-okkupanti;

13. Illi jkun xieraq jiġi sottolineat li dan l-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti u l-inkwilina u ħadd ma mpona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera bil-fors. Ma jirriżulta minn imkien li kien

hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri;

14. *In oltre, bid-dovut rispett dak li qed jikkontendu r-Rikorrenti, jekk għandhom dejjem raġun u mingħajr ebda preġudizzju għal dak li qed jingħad fil-presenti risposta, jaħti għalih l-Istat u ċertament m'hux l-Intimata;*

15. *Illi l-istess jingħad għat-tieni Talba avvanzata mir-Rikorrenti in linea ta' danni. L-Intimata Galea ċertament li ma kkagunat l-ebda danni lir-Rikorrenti meta hija okkupat l-istess fond skont il-meta u meta ħalset l-istess kera kif mitlub lilha hekk Kif wiehed jista jinnota fDok. A1 u Dok. A2 kif annessi ma' din ir-rispost. Għalhekk kif jista' qatt l-Esponenta Galea tkun passibbli ghad-danni versu r-Rikorrenti?;*

16. *In linea ta konsiderazzjoni ta dritt, din l-Onorabbli Qorti, fl-aħjar ipotesi dejjem għar-Rikorrenti fil-lanzjanza tagħhom versu l-Istat, din tillikwida kumpens għal-lesjoni ta xi dritt fundamentali m'hux danni li huma zewgt ihwejjeg separati u distinti minn xulxin;*

17. *Salv linji difensjonali ulterjuri hekk kif permessi mil-liġi.*

Rat illi fl-udjenza tal-14 ta' Lulju 2021, ngħata digriet li permezz tiegħu ġie nominat bħala perit tekniku, a spejjeż provviżorjament għar-rikorrenti, il-**Perit Mario Axisa** sabiex jaċċedi fil-fond mertu tal-kawża u jistabbilixxi l-valur lokatizju ta' dan il-fond bejn is-sena 1961 sad-data tal-preżentata tar-rikors odjern, b'intervalli ta' 5 snin matul il-perjodu kollu.

Rat illi fl-udjenza tat-3 ta' Novembru 2021, ir-rikorrenti ppreżentaw nota (fol 78), b'affidavit ta' **Matthias Mallia** u ieħor ta' **Malcolm Mallia** (fol 79 sa fol 81).

Rat illi ladarba l-Qorti kkonċediet tibdil fir-rikors promotur, ikkonċediet lill-intimati li jippreżentaw risposti ulterjuri u għalhekk, rat ir-risposta ulterjuri tal-Avukat tal-Istat intavolata fit-23 ta' Frar 2022, (fol 101) li permezz tagħha eċċepixxa ulterjorment:

1. *Illi din it-tweġiba qiegħda ssir b'ħarsien tad-digriet mogħti minn din l-Onorabbli Qorti nhar il-14 ta' Diċembru 2021, tramite liema dina l-Onorabbli Qorti kkonċedit illi r-rikorrenti jintavolaw risposta ulterjuri, kif filfatt għamlu seduta stante nhar id-9 ta' Frar 2022, u l-esponent ngħata d-dritt ta' risposta ulterjuri fi*

żmien għoxrin (20) jum minn notifika tar-rikors promotur emendat;

2. *Illi preliminarjament* ***l-esponent jżomm ferm ma' l-eċċezzjonijiet diġa' mressqa fl-ewwel risposta tiegħu tad-29 t'April 2021****;*

3. *Illi permezz tar-rikors promotur emendat,* ***ir-rikorrenti sostnew li hemm dubbju dwar in-natura u l-oriġini tal-kirja mertu ta' dawn il-proċeduri u li propju għalhekk huma żiedu referenzi għal operazzjonijiet tal-Kapitolu 158 ma' dawk tal-Kapitolu 69.*** *Dwar dan il-punt l-esponent jisħaq li r-rikorrenti għandhom jiddikjaraw f'dan l-istadju b'liema liġi hija rregolata il-kirja in kwistjoni, u ċioe' jekk hux bil-Kap 69 jew bil-Kap 158. B'dan il-għaliex l-okkupazzjoni taħt wieħed minn dawn iż-żewġt Kapitoli bilfors jeskludi l-applikazzjoni tal-Kapitolu l-ieħor, jiġifieri r-rikorrenti iridu jagħżlu liema wieħed minn dawn iż-żewgt Kapitoli iridu jattakaw għaliex inkella l-azzjoni tagħhom taqa' minħabba talbiet kontradittorji li ma joqgħodux flimkien;*

4. *Illi fi kwalunkwe każ, fir-rigward tal-Kapitolu 158, l-intimat Avukat tal-Istat qiegħed jirrispinġi l-allegazzjoni illi r-rikorrenti qedgħin issofru minn xi preġudizzju kawża ta' liġi li timponi kundizzjonijiet li jilledu d-drittijiet tagħhom hekk kif sanċiti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem;*

5. *Illi fil-mertu, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, meta ir-rikorrenti qedgħin jirreferu għal Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponent jeċepixxi illi* ***l-artikolu 12*** *joħloq klassijiet differenti ta' enfitewsi temporanja. Dawn huma: kuntratti li saru qabel il-21 ta' Ġunju 1979 għal perjodu ta' aktar minn 30 sena, kuntratti li saru qabel l-imsemmija data fil-liġi għal perjodu ta' 30 sena jew inqas minn 30 sena, kuntratti li saru wara l-21 ta' Ġunju 1979 iżda qabel l-1 ta' Ġunju 1995 għal kwalunkwe perjodu, u kuntratti li saru wara l-1 ta' Ġunju 1995. Huwa biss fl-ewwel tlett istanzi hawn msemmija illi l-liġi tagħti dritt ta' konverżjoni minn enfitewsi temporanja għall-kera. Ikun xieraq illi r-rikorrenti jippruvaw* ***illi l-fond*** *in kwistjoni (20, ġja 59, Triq l-Imrieħel,*

Birkirkara) ***huwa dar t'abitazzjoni****, li* ***l-inkwilina hija ċittadina Maltija,*** *li* ***tirrisjedi fir-residenza ordinarja tagħha****, u li l-****fond mhux dekontrollat;***

6. *Illi ir-rikorrenti ma jistgħux kredibilment jilmentaw li ġarrbu xi ksur tal-jeddijiet fondamentali tagħhom għal dawk il-perjodi li ma kienux proprjetarji tal-fond soġġett għall-kirja in kwistjoni. F'kull każ u bla ħsara ta' dak eċċepit, lanqas ma jista' jinstab ksur wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVIII tal-2018 u l-Att XXIV tal-2021. F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza riċentissima tat-2 ta' Diċembru 2021 mogħtija minn din l-Onorabbli Qorti hekk kif diversament preseduta, fl-ismijiet* ***Austin Demajo et vs Avukat tal-Istat et****;*

7. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-artikolu 12 (2) (a) tal-Kap 158 ma jagħmilhiex impossibli għall-atturi biex jieħdu lura l-fond f'idejhom. Minn qari ta' l-artikolu 12 (2) flimkien mat-tifsira ta' "kerrej", kif misjuba fl-artikolu 2 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jidher li t-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja li tista' tiġi mwaqqfa. Aktar minn hekk, skond l-Artikolu 12B ta' l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, s-sidien jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja jekk juru li l-inkwilina ma ħaqqiex li jkollha protezzjoni mill-Istat. Mhuwiex minnu għalhekk li r-rikorrenti huma affaċjati bl-impossibilita' li jieħdu lura l-fond suġġett għall-kirja in mertu;*

8. *Illi minbarra dan, ir-rikorrenti ma jistgħux kredibiliment jilmentaw li l-kirja in kwistjoni ma togħliex b'mod proporzjonat. Dan -il għaliex skont l-artikolu 12B (2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, r-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera, biex il-kera togħla għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena, tal-valur ħieles tal-fond fis-suq miftuħ. Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tas-6 t'Ottubru 2020, fl-ismijiet* ***Gerald Camilleri u martu Rayline Camilleri vs. l-Avukat Ġenerali et*** *ikkonfermat li "id-dispożizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap 158 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal* ***<u>kera xierqa</u>****, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali". Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% għalhekk iżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u l-interessi tal-kerrej. Wieħed m'għandux jinsa li meta jkun hemm preżenti <u>għanijiet leġittimi</u> meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-*

kumpens dovut lis-sid jiġbed lejh ammont li jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi lil 'hinn minn dan, u dejjem skond l-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, s-sidien jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilina ma ħaqqiex il-protezzjoni mill-Istat;

9. *Illi safejn ir-rikorrenti qedgħin jalludu għal vjolazzjoni taħt **<u>l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta</u>**, l-esponent jirrileva illi fil-każ ineżami ma jokkorux l-estremi ta' dan il-provvediment. Hawn non si tratta ta' teħid forzuz tal-fond de quo jew ta' jedd fuqu, iżda limitazzjoni mill-Istat ta' l-użu tal-istess propjeta' mis-sidien. Sabiex ir-rikorrenti ikunu jistgħu kredibilment jilmentaw minn teħid forzuz jew obbligatorju, iridu jiġu żvestiti minn kull dritt li għandhom fuq dik il-proprjeta'. Fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, tali żvestiment ma sarx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, r-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet tagħhom fuq il-fond soġġett għall-kirja in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li jidher li qed jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu, madankollu ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri ta' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentament <u>ma għandux jinstab ksur ta' dan l-artikolu</u>;*

10. *Illi safejn ir-rikorrenti jilmentaw minn allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali kif sanċiti **<u>fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll</u>** tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) l-esponent jirrileva, illi skond il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi l-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-propjeta' fl-interess pubbliku. Huwa prinċipju ben stabilit illi l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex: jiddentifika x'inhu meħtieġ, joħloq bilanċ, u jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għal ġid komuni;*

11. *Illi sewwasew f'dan il-każ, l-artikolu 12 u 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi, (ii) huma fl-interess ġenerali għaliex huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom, u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;*

12. Illi fid-dawl ta' dan kollu u tal-pre-ċitati l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tad-Bniedem, u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-esponent isostni li l-provvedimenti promulgati fil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma humiex leżivi għad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u li t-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom minn din l-Onorabbli Qorti;

13. Illi ladarba m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali mqajjma mir-rikorrenti, isegwi għalhekk li t-talbiet tar-rikorrenti dwar ir-rimedji mfittxija minnhom lanqas m'għandhom jintlaqgħu;

14. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

Rat ukoll ir-risposta ulterjuri tal-intimata Rosalia Galea, tal-1 ta' Marzu 2022 (fol 103) li permezz tagħha eċċepiet:

1. Illi I-pretensjoni tar-Rikorrenti tikkoncerna miżura li fi żmienha kienet waħda legali u li I-għan wara l-istess miżura kien wieħed leġittimu fil-kuntest tiegħu u fl-interess ġenerali;

2. Illi l-intimata għandha l-fuq minn ħamsa u sittin sena (65) u m'għandiex post alternattiv fejn tgħix dan il-għaliex il-fond inkwistjoni hija l-unika dar tagħha. U li għalhekk skont I-eċċezzjonijiet f'artikolu 9 (b) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi għalhekk t-tielet talba paragrafu (i) tar-rikorrenti f'din I-istanza għandha tiġu miċħuda

3. Illi l-Esponenti tagħmel riferenza għall-fatt li huwa aċċettat fil-ġurisprudenza nostrana u dik tal-Qorti Ewropea li sabiex jista' jingħad li I-Istat osserva I-kweżiti li joħorgu minn dan I-artikolu Konvenzjonali, relattiv għall-kontroll ta' użu tal-proprjeta' mhux biss irid jigi ppruvat li I-Istat aġixxa b'mod legali u fl-interess ġenerali, iżda għandu wkoll juri li waqt dan I-ezerċizzju ta' kontroll fuq il-proprjeta' ta' ħaddieħor, I-lstat izomm bilanċ ġust bejn il-ħtigijiet tal-intimata u r-rispett dovut lejn id-dritt tal-proprjeta' tal-individwu. Illi kif ġie osservat mill-Qorti Ewropeja, I-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ma joffrix u lanqas jiggarantixxi kumpens sħiħ għall-ġeneralita' tal-każijiet kollha. Dan għaliex meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess ġenerali bħal F'dan il-kaz, il-kumpens ġust jista' jiġbed lejħ ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq (ara James and Others v. the United Kingdom deciza fl-21 ta' Frar 1986 u The Holy Monasteries v. Greece deciza fid-9 ta' Dicembru 1994). Sewwasew, sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali u l-interess

tal-individwu, wieħed għandu jifhem u japprezza li miżura ta' din ix-xorta, meħuda fl-interess pubbliku għandha tattira kumpens li għandu jkun ferm inqas mill-valur sħiħ fis-suq.

4. Illi jsegwi għalhekk li l-kumpens mogħti seta' jkun ferm inqas mill-ammont sħiħ li l-proprjeta' ġġib fuq is-suq. Għalhekk wieħed meta jikkonsidra li l-prinċipju tal-proporzjonalita ġie lez, wiehed ma jistax jillimita ruħu għall-valur lokatizzju fuq is-suq iżda għandu jara jekk bi-attenwanti u cioc' bil-fatt li l-miżura kienet in konformita' mal-kweżiti tal-Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni li tippermetti li l-kumpens f'dan ir-rigward il-kera setgħat tkun ferm inqas mill-valur lokatizzju fuq is-suq jekk b'dak it-tnaqqis inzammitx il-proporzjonalita'.

(a) Illi ma jirriżultax li r-Rikorrenti qatt talbu żieda fil-kera quddiem il-Bord li jirregola l-Kera skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69.

(b) Illi bl-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009, dawn l-emendi poġġew l-ispejjeż u l-obbligu ta' manutenzjoni straordinarja (bħal dawk ordinarji) fuq spallejn l-Inkwilini u cioe' l-Esponenti.

(c) Illi żdiedet ukoll il-kompetenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera u għalhekk sar aktar aċċessibbli għas-sid sabiex iressaq talbiet sabiex ma jkunx hemm tiġdid tal-kirja. Għalhekk m'hemm l-ebda rilokazzioni awtomatika u indefinita tal-kirja hekk kif qed jiġi allegat mir-Rikorrenti;

5. Illi ma jistax jingħad illi r-Rikorrenti bħala sid tal-imsemmi fond ġiet mġegħla jidħlu fil-kuntratt prezenti - vide Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et, deciz nhar it-13 ta' April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali. L-antekawza ta' dawn l-Intimati daħlu f'dan il-kuntratt minn rajhom u stabbilixxew l-ammont li riedu huma u minn jeddhom assoġġettaw ruħhom għad-dispozizzonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta'Malta. Għalhekk f'dan il-kuntest ma jista' qatt jirriżulta li hemm tehid forzuz iżda kienu s-sidien stess li taw il-fond mertu ta' din il-kawża b'kirja u ma kien hemm l-ebda ordni mill-esponent jew mill-istat sabiex jidħlu fdin il-kirja;

Illi għalhekk gialadarba dik kienet il-liġi li tirregola l-kirijiet ta' bini dak iż-żmien u l-awturi tar-Rikorrenti xorta waħda għazlu li jidħlu għal dak it-tip ta' relazzjoni kuntrattwali, ma jistgħux jilmentaw u jipprovaw jerġgħu lura minn dik id-deċizjoni li l-awturi tagħhom kienu ħadu fil-passat. Bl-imġieba tiegħu, l-antekawza tal-appellati kien aċċetta l-konsegwenzi u l-effetti missla mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u ladarba dan ġie aċċettat minn jeddu, mhux ġust li jiġu issa, wara tant snin, ulied min ħa d-deċizjoni oriġinali jilmentaw kostituzzjonalment u konvenzjonalment mill-għazla ħielsa li kien ħa missierhom dak iż-żmien, dan mhux biss għaliex vjolenti non fit injuria imma anke għaliex bħala werrieta ta'

missierhom ir-rikorrenti għandhom joqoghdu" għad-deċiżjonijiet meħuda minnu tul ħajtu;

Illi kwistjoni li tgarreb ħafna ghal din ta' llum, fejn ukoll kienet qed tiġi mistħarrġa l-kirja protetta taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kienet tqajmet fil-kawża Emanuel Said Limited vs. Carnel Zammit et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-5 ta' Lulju 2011. Fis-sentenza tagħha, il-Qorti Kostituzzionali għallmet dan li ġej:

"Fil-każ in eżami meta l-partijier daħlu fi ftehim ta' lokazzjoni l-liġi tal-kera kienet ilha in vigore snin. Il-partijiet għamlu dak il-ftehim volontarjament a konsapevoli b'liema reġim legali kienu se jiġu regolati biħ. La darba l-partijiet kienu liberi li jiftiehemu kif iridu u aċċettaw dawk il-kondizzjonijiet u r-reġim li kien jirregola r-relazzjonijiet tagħhom, ma jistgħux issa jilmenaw li d-drinijiet fundamentali tagħhom ġew vjolati. L-appellati setgħu kieku riedu ma ntrabtux b'dak ir-reġim u għazlu minflok reġim legali iehor li kien disponibbill li kien jippermettihom jgħollu l-kera u jieħdu lura l-fond. Inoltre meta sar il-ftehim il-kera miftiehem fil-perjodu in kwistjoni ma kienx wieħed baxx. L-appellati aċċetta dak l-ammont ta' kera u ma għamlux proviżjoni għal awment ta' kera wara kull tant żmien."

Illi l-istess Qorti Kostituzzionali saħqet li: "Fil-kat li għandha quddiemha din il-Qorti l-appellati daħlu għal dak l-istat ta' fatt u ta' liġi volontarjament meta krew il-fond u kienu jafu bil-konsegwenzi legali sa mill-bidu nett tal-kirja. Għalhekk ma kien hemm ebda impati fuq il-proprjetà tal-appellati li huma ma kienux jafu biħ jew li kien "arbitrary" « "unforeseeable". Lanqas ma kien hemm xi "uncertainty" leġislattiv meta sar il-ftehim (ara Hutten-Czapska v. Poland (2006). Għal din ir-raġuni l-Qorti hija prekluża milli tidħol fil-kwistjoni jekk "the application of the law itself lacke. adequate procedural safeguards aimed at achieving a fair balance between the various interests of the tenans and those of the owners";

6. Illi ghalhekk, wieħed jista' biss jitkellem fug ksur tad-drittijiet u deprivazzioni tat-tgawdija tal-proprjetà meta dak li jkun, jigi mnezza' minn kull dritt - li f dan il-kaz bid-dovut rispett dan ma jirriżultax. Fi kliem l-awturi Harris u O'Boyle: " In principle, there will be deprivation of property only where all the legal rights of the owner are extinguished by operation of la or by the exercise of a legal power to the same effect."

Illi safejn l-ilment tar-Rikorrenti huwa msejjes fug l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Esponenti jirrilevaw 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. Anki skont il-gurisprudenza kostanti tal-Qorti ta'

Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieg fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzioni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli - li żgur m'hux il-każ;

Illi l-esponenti terġa tisħaq li l-għan wara l-liġijiet huwa sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-appellant jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li morru kontra d-drittijiet fundamentali tal- bniedem;

Illi aktar minn hekk, 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;

Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjeta fis-suq ħieles ma' dak l-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' social housing. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċjoe li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' "Amato Gauci vs Malta" irrikonoxxiet li: "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable." Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet lan Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: "Huma paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom margini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-mizuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju la' fond fis-suq ħieles.";

7. Illi l-Esponenti targumenta, mingħajr ebda preġudizzju għas-suespost u fl-aħjar ipotesi għall-istess Rikorrenti, li anke jekk għandhom raġun dikjarazzioni ta' leżjoni hija biżżejjed u m'hemm l-ebda lok la ta' dikjarazzjonijiet oħra li jimpinġu fug it-titolu tal- istess Esponenti u lanqas ta' rimedji oħra;

8. Illi l-istess jingħad għat-talbiet in linea ta' dan fl-aħħar tar-Rikors Promotorju. Hawnhekk l-esponenti Galea tinsisti li hija ċertament ma tistax tiġi tenuta passibbli in linea ta' danni versu Mallia stante illi l-esponenti dejjem imxiet hekk mitluba mitluba mir-Rikorrenti, u li anke l-istess rikorrenti qatt ma talbuha iżjed kera.

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

Għaldaqstant u għar-raġunijiet suesposti b'mod dettaljat, l-Intimata qedha tinsisti li t-talbiet kollha tar-Rikorrenti għandhom jiġu miċħuda minn din l-Onorabbli Qorti u dana a spejjez interament tar- Rikorrenti Mallia. Mingħajr ebda preġudizzju, anke jekk jiġu akkolti xi talbiet u akkollati spejjeż fil-konfront tal-Intimati, m'għandhiex tkun l-esponenti li tbati tali spejjeż.

Rat in-nota tar-rikorrenti tat-28 ta' Ottubru 2022 (fol 115) li permezz tagħha ppreżentaw seba' dokumenti (fol 116 sa fol 182).

Rat ir-Rapport tal-Perit Tekniku Mario Axisa maħluf fis-17 ta' Novembru 2023 (fol 187 et seq).

Rat illi fl-udjenza tal-20 ta' Novembru 2023, xehed il-**Perit Tekniku Maria Axisa** u wieġeb għad-domandi in eskussjoni tar-rikorrenti.

Rat illi fl-udjenza tat-13 ta' Marzu 2023, wara li d-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li ma kellhom aktar provi xi jressqu, il-Qorti ddikjarat il-provi tal-partijiet magħluqa.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali estensiva tar-rikorrenti.

Rat illi fl-udjenza tat-12 ta' Ġunju 2024, bi qbil mad-difensuri tal-partijiet, il-Qorti ħalliet il-kawża għal-lum għad-deċiżjoni u dan wara illi r-rappreżentant tal-Avukat tal-Istat ddikjara lli kien qed jistrieħ fuq l-atti.

Ikkunsidrat:

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

Illi fl-affidavit tiegħu, ir-rikorrent **Matthias Mallia** jgħid li hu flimkien ma ħuh Malcolm Mallia u żitu Pauline Mallia huma propjetarji tal-fond mertu ta' din il-vertenza u ċioe' il-fond uffiċjalment immarkat bin-numru 20, ġia 59, Triq l-Imrieħel, Birkirkara, liema propjeta' kienet oriġinarjament tappartjeni lin-nanniet tiegħu Giuseppe u Giuseppa Mallia.

Jispjega li Giuseppe Mallia kien akkwista l-istess propjeta' permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef datat 26 t'Awwissu 1961. Jgħid li Giuseppe u Giuseppa Mallia ġew neqsin fit-23 ta' Marzu 1987 u fit-2 ta' Diċembru 2000, rispettivament. Jispjega li stante li kienu t-tnejn intestati, il-propjeta' tagħhom ddevolviet fuq iż-żewġ uliedhom Pauline u Mario Mallia.

Jispjega li missieru Mario Mallia miet fit-8 ta' Ġunju 2013 mingħajr testament u wara li ommu, Victoria Mallia, rrinunzjat għal sehema mill-wirt, l-istess wirt ta' missieru għadda fuqu u fuq ħuħ Malcolm.

Jgħid li l-propjeta' ilha għexieren ta' snin mikrija lil Rosalia Galea, liema kera jiftakarha minn dejjem u hija protetta, u dan għal kera ta' sebgħa u għoxrin Ewro u sitta u disgħin ċenteżmu (€27.96) fis-sena. Jispjega li l-kera qatt m'għollewha skont il-liġi iżda anke kieku għamlu dan xorta tibqa' ridikola. Jgħid li għalkemm illum permezz ta' proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera jistgħu jipperċepixxu kera ogħla, din xorta mhix il-kera tas-suq.

Jikkontendi li la huma u lanqas l-antekawża tagħhom ma kellhom għażla ħielsa dwar x'jagħmlu bil-propjeta' tagħhom u għalhekk ġarrbu danni kbar speċjalment in vista tal-kera baxxa li jirċievu. Isostni li għalhekk ma kellhom ebda għażla oħra ħlief li jressqu dawn il-proċeduri.

Fl-affidavit tiegħu, ir-rikorrent **Malcolm Mallia** jikkonferma l-kontenut tal-affidavit ta' ħuħ Matthias Mallia.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Mario Axisa,** b'rapport maħluf fis-17 ta' Novembru 2023 (fol 187 et seq), irrelata li l-<u>valur tal-fond </u>in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' tliet mija u għaxart elef Ewro (€310,000).

Bħala <u>valur lokatizju</u> tal-fond, dan huwa indikat fir-rapport tagħha kif mitlub, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 1987 sas-sena 2022, u jirriżulta illi l-kera ġusta a bażi tal-valur tal-proprjetà fuq is-suq kellha tkun:

1961 sa 1965	€180 fis-sena	€900 ta' ħames snin
1966 sa 1970	€180 fis-sena	€900 ta' ħames snin
1971 sa 1975	€240 fis-sena	€1,200 ta' ħames snin
1976 sa 1980	€300 fis-sena	€1,500 ta' ħames snin
1981 sa 1985	€480 fis-sena	€2,400 ta' ħames snin
1986 sa 1990	€480 fis-sena	€2,400 ta' ħames snin
1991 sa 1995	€720 fis-sena	€3,600 ta' ħames snin
1996 sa 2000	€1,200 fis-sena	€6,000 ta' ħames snin

2001 sa 2005	€1,500 fis-sena	€7,500 ta' ħames snin
2006 sa 2010	€2,760 fis-sena	€13,800 ta' ħames snin
2011 sa 2015	€2,580 fis-sena	€12,900 ta' ħames snin
2016 sa 2020	€3,540 fis-sena	€17,700
2021	€4,440 fis-sena	€4,400 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' ħamsa u sebgħin elf u mitejn Ewro (€75,200) mis-sena 1961 sal-aħħar tas-sena 2021, bħala introjtu ta' kera illi kien ikun ġust u ekwu skont il-valur tal-fond fis-suq liberu.

Fir-risposti tiegħu għad-domandi in eskussjoni mressqa mir-rikorrenti, il-Perit jispjega li l-propjeta' tista' tiġi meqjusa bħala residenza b'żewġt' ikmamar tas-sodda. Jgħid li fiha diversi nuqqasijiet, fosthom kmamar mhux ventilati. Jispjega li għalhekk tikkwalifika bħala residenza b'żewġt ikmamar tas-sodda a bażi tal-qies. Jgħid li għalkemm propjeta' ġiet mibnija qabel l-1967, m'hemmx il-bżonn li jiġu regolarizzati, wieħed irid iqis ukoll ċertu nuqqasijiet bħal fatt li l-fond lanqas għandu kamra tal-banju u għalhekk diffiċli li jinkera fis-suq ta' llum.

Jispjega li għalkemm il-fond hu abittabli u fil-fatt hemm persuna tgħix fih, m'huwiex tal-istandard rikjest illum sabiex wieħed jikri post. Jgħid li għalhekk il-valur lokatizzju li wasal għalih jirrifletti l-post kif inhu llum.

Il-Qorti ma tħossx illi hemm raġunijiet sabiex tvarja dak stabbilit mill-Perit Tekniku minnha mqabbda u sejra tagħmel tagħha l-konklużjonijiet tiegħu kif magħmula fir-rapport tiegħu.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

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

Ir-rikorrenti jibdew biex jgħidu li fir-rigward tal-eċċezzjoni tal-prova ta' titolu, ġie ampjament pruvat li r-rikorrenti għandhom titolu fuq il-propjeta' *de quo* liema titolu ġie minn wirt wara li l-propjeta' ġiet akkwistata minn nanniet tagħhom.

Fir-rigward tal-prova tal-kirja, isostnu, li ġie ben pruvat li l-propjeta' hija soġġetta għall-kirja li tmur lura għal ferm qabel l-1995 u fil-fatt hemm provi li jipprovdu għal dati sa' mill-1977. Isostnu li għalkemm huwa minnu li l-propjeta' kienet soġġetta għal ċens temporanju qabel ma ġiet soġġetta għall-kirja, jirriżulta li dan iċ-ċens skada ferm qabel Ġunju tal-1979 u għalhekk il-kirja

mhix milquta bil-Kap 158, iżda hija kirja protetta ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Isostnu li r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom soffrew preġudizzju serju konsistenti fil-fatt li kienu mċaħħda milli jgwadu l-propjeta' tagħhom kif jixtiequ, kif ukoll f'telf ta' dħul diċenti mill-kera u dana stante l-istess liġijiet li kienu u għadhom jipproteġu l-kirja li tgawdi l-inkwilina filwaqt li jċaħħdu lis-sidien mid-drittijiet tagħhom.

Jispjegaw li abbażi tal-istima tal-valur lokatizzju kif magħmula mill-Perit Tekniku sa llum soffrew telf ta' tmienja u sebgħin elf, ħames mija u għaxar Ewro (€78,510) li jikkontendu juri l-mod sproporzjonat għall-aħħar tal-bilanċ bejn l-interess tas-sid u dak tal-inkwilin.

Jgħidu li f'dan ir-rigward il-ġurisprudenza kemm lokali u kemm tal-Qorti Ewropea hija numeruża. Jirreferu partikolarment għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti, diversament preseduta, fl-ismijiet **Anthony Debono et vs l-Avukat Ġeneral et** deċiża fit-8 ta' Mejju 2019 fejn il-Qorti kkonkludiet li kemm l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u kemm l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet fundamentali.

Jissottomettu li lanqas l-emendi riċenti ma laħħqu l-proporzjon rikjest u dana stante li bejn il-massimu li tagħti l-istess liġi u bejn il-kera li wieħed jista' jipperċepixxi fuq is-suq miftuħ xorta hemm sproporzjon.

Fir-rigward tar-rimedju jsostnu li għandhom jirċievu kumpens ukoll għaż-żmien meta ma kinux sidien direttament iżda bħala werrieta ta' missierhom. In sosten ta' dan jirreferu għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Sammut Carmel sive Charles vs Dimech Maria Stella et** deċiża fis-26 ta' Mejju 2021. Isostnu li għandhom jirċievu kumpens pekunjarju f'ammont mhux inqas minn sebgħa u sebgħin elf, mitejn u tlieta u għoxrin Ewro u erbatax-il ċenteżmu (€77,223.14) u ċioe' it-telf ta' kera perċepita, flimkien ma' kumpens non-pekunjarju ta' tnejn u għoxrin elf u ħames mitt Ewro (€22,500) u ċioe' ħames mitt Ewro (€500) għal kull sena ta' leżjoni.

Jissottomettu li oltre' mil-kumpens il-Qorti għandha tiddikjara li l-inkwilina ma tistax tistrieħ iktar fuq il-provvedimenti tal-istess liġi u dan b'referenza għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti, diversament preseduta, fl-ismijiet **Sergio Falzon et vs Alfred Farrugia et** deċiża fl-14 ta' Diċembru 2018.

Ikkunsidrat ulterjorment:

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

<u>Eċċezzjoni rigward il-prova tat-titolu</u>

L-Avukat tal-Istat, permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu, jeċċepixxi li r-rikorrenti għandhom iġibu prova adegwata tat-titolu tagħhom fuq il-propjeta' *de quo.* Isostni li dan qed jintalab partikolarment in vista tal-fatt li skont il-kuntratt datat 26 t'Awwissu 1961 l-antekawża tar-rikorrenti akkwista biss id-dirett dominju temporanju tal-istess propjeta'.

Fir-rigward tal-prova tat-titolu, din il-Qorti tirreferi għas-sentenza li tas-7 ta` Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** fejn din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk :-

> *"Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet al-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."*

Il-Qorti tosserva li mid-dokumenti esebiti jirriżulta li r-rikorrenti għandhom titolu fuq il-propjeta' *de quo* wara li din ġiet akkwistata bil-kuntratt li jagħmel referenza għalih l-Avukat tal-Istat (fol 19) li jipprovdi li l-emfitewsi in kwistjoni kienet għall-perjodu ta' sbatax (17)-il sena dekorribbli mill-1 ta' Jannar 1961, wara liema perjodu l-istess ċens seta' jiġi mġedded għall-perjodu ieħor ta' sbatax-il sena, wara liema żmien is-sid ikollu l-piena propjeta'. B'hekk m'hemm ebda dubju f'moħħ din il-Qorti li dak il-perjodu llum għadda u b'hekk l-antekawża tar-rikorrenti kien akkwista l-propjeta'. Oltre' minn hekk, il-Qorti hija sodisfatta bil-provi miġjuba mir-rikorrenti li juru li r-rikorrenti wirtu l-istess propjeta' fl-ishma rispettivi tagħhom.

Għalhekk din il-Qorti ser tgħaddi biex tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

<u>Eċċezzjoni dwar il-prova tal-kirja</u>

Fit-tieni eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tal-kirja li teżisti bejn il-partijiet. Fir-risposta ulterjuri tiegħu jinsisti li r-rikorrenti għandhom jiddikjaraw b'liema liġi hija rregolata l-kirja in kwistjoni u ċioe' jekk hux bil-Kap 158 jew bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Fis-sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti jinsistu li l-kirja hija regolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dana stante li għalkemm kien hemm konċessjoni emfitewtika, din ġiet fi tmiemha fil-31 ta' Diċembru 1978 u ċioe' qabel ma daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979.

Ma hemmx dubju li dak li qed jingħad mir-rikorrenti u ċioe' li l-ewwel konċessjoni emfitewtika ġiet fi tmiemha fl-1978, l-uniku dubju li għandha din il-Qorti huwa dwar jekk seħħitx l-estensjoni ta' dan il-perjodu għal sbatax (17) -il sena oħra skont il-kuntratt fuq ċitat. Il-Qorti tosserva li mill-kotba tal-kera ppreżentati (fol 46 et seq) jirriżulta li fl-1979 l-inkwilini baqgħu jħallsu l-istess rata li kienu jħallsu, u ċioe' l-ammont ta' tnax-il Lira Maltin (Lm 12) fis-sena. Din ir-rata baqgħet l-istess sas-sena 2021. B'hekk m'hemm l-ebda istanza minn fejn jirriżulta li l-kera rduppjat kif jiġri f'dawk il-kirjiet regolati bil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

B'hekk in vista tas-suespost, u in vista wkoll li t-teżi tar-rikorrenti li l-konċessjoni ġiet fi tmiemha fl-1978 ma ġiet bl-ebda mod kontradetta, il-Qorti tifhem li ġialadarba l-konċessjoni ġiet fi tmiemha u ma hemmx prova li ġiet imġedda, mela allura r-relazzjoni bejn il-partijiet saret waħda ta' kiri u ladarba dan seħħ qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979, mela allura tista' titqies bħala li nħolqot relazzjoni ġdida ta' kiri, liema kirja kienet regolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għalhekk il-Qorti ser tgħaddi biex titratta l-kawża bħala waħda regolata mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

<u>L-inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni</u>

L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa permezz tar-raba' eċċezzjoni tiegħu li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta mhuwiex applikabbli a tenur tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Din il-Qorti tosserva li dawn il-proċeduri huma intiżi sabiex jattakkaw il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Qorti tosserva d-disposizzjoni tal-Artikolu 47(9) tal-kostituzzjoni li jgħid testwalment hekk:

> *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) u li ma –

(a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;

(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;

(ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew

(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.

Il-Qorti tirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Pulo Mary et vs l-Awtorita tad-Djar et** deċiża minn din il-Qorti (diversament preseduta) fit-27 t'Ottubru 2022 fejn il-Qorti kkonkludiet is-segwenti:

> *"Huwa miżmum illi għalkemm huwa minnu li Kapitolu 125 ġie emendat diversi drabi, jekk ir-rikorrenti f'kawża kostituzzjonali ma jippruvawx illi xi emenda relativa taqa' taħt xi wieħed mill-paragrafi (a) sa (d) tal-istess sub-inċiż tal-Artikolu 47 (9), allura l-ilment ma jistax jiġi trattat taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni iżda biss taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Il-Qorti għalhekk marbuta illi titratta l-ilment tar-rikorrenti fit-termini tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwenement b'effett mis-sena 1987 u mhux qabel. Konsegwentement it-talba tar-rikorrenti fir-rigward tal-perjodu mis-sena 1978 sas-sena 1986 ma hiex fondata."*

Għaldaqstant, il-Qorti ser tgħaddi biex tilqa' l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u tiddikjara li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-proċeduri odjerni.

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:

It-tieni talba tar-rikorrenti hija sabiex din il-Qorti tiddikara li l-fatti premessi jagħtu lok għal vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem.

Illi għal dak li jirrigwarda l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, kif diġa' ġie kkonsiderat hawn fuq, dan ma japplikawx f'dawn ċ-ċirkostanzi.

Għalhekk din il-Qorti sejra issa tikkonsidra jekk seħħitx vjolazzjoni ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni li jipprovdi testwalment hekk:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.*
>
> *Ħadd ma għandu jigi pprivat mill-possedimenti tiegħu hlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi 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-proprjeta skond l-interess generali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*

Dan l-Artikolu huwa artikolat fuq tlett prinċipji:

i) Kull persuna, sew dik naturali kif ukoll dik morali, għandha dritt għat-tgawdija tal-proprjetà b'mod paċifiku;

ii) Tnaqqis fit-tgawdija tal-proprjetà jista' jkun biss ġustifikat jekk jintwera li jkun sar fl-interess pubbliku. Dan mhuwiex dritt assolut u huwa soġġett għal kondizzjonijiet maħsuba fil-liġi u għall-prinċipji ta' dritt internazzjonali. Min ikun imcaħħad huwa ntitolat għal kumpens xieraq.

iii) L-Istat għandu d-dritt li jgħaddi liġijiet sabiex b'mod xieraq jikkontrolla l-użu tal-ġid fil-interess pubbliku.

F'dan ir-rigward intqal fis-sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et**[1]

> *"...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta` u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll.*
>
> *Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta'*
>
> *(i) legalita` (lawfulness),*

[1] Qorti Kostituzzjonali deċiża fil-31/01/2014

(ii) ghan legittimu fl-interess generali, u
(iii) bilanc gust. "

Bl-istess mod, il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi "*rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1"*.[2]

L-Istat għandu għalhekk marġini ta' apprezzament wiesa' meta jiġi biex idaħħal leġislazzjoni li tkun intiża sabiex tipprova ttaffi problema ta' akkomodazzjoni residenzjali. Iżda l-interferenza tal-Istat għandha tkun waħda legali, motivata bi skop leġittimu fl-interess ġenerali u għandha toħloq bilanċ ġust.

Fuq l-element tal-interess ġenerali ntqal minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et vs. L-Onorevoli Prim Ministru et**[3]

> *Illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta għal dak l-indħil, u mhux semplici ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.*[4]

It-terminu interess pubbliku jew ġenerali għandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli għandhom diskrezzjoni wiesa' f'dan il-kuntest li m'għandhiex tiġi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirriżultax li tkun irraġonevoli. (Grgić et al., *The Right to Property under the European Convention of Human Rights* (CoE, 2017)

Din id-diskrezzjoni mhix waħda llimitata u l-eżerċizzju tagħha jrid dejjem ikun entro l-eżiġenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[5]

F'dan il-każ ir-rikorrenti mhux qed jikkontesta l-legalità tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas il-leġittimità tal-iskop tal-liġi (l-iskop soċjali) - imma n-nuqqas ta' proporzjonalità fil-valur lokatizju tal-fond meta kkomparat mal-kera pagabbli skont il-liġi u wkoll minħabba l-inċertezza dwar meta tista' tieħu lura l-pussess tal-fond in kwistjoni. Ma huwiex ikkontestat illi l-Istat għandu s-seta' li jikkontrolla l-użu tal-proprjet` fl-interess pubbliku, u ma huwiex kontestat ukoll illi d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, safejn

---

[2] **Hutten-Czapska vs. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII
[3] deċiża 11/05/2017
[4] **Francis Bezzina Wettinger vs. Kummissarju tal-Artijiet** (Qorti Kostituzzjonali, deċiża 10 ta' Ottubru 2003)
[5] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim Ministru et**

huma maħsuba illi jiżguraw li n-nies ikollhom saqaf fuq rashom, huma fl-interess pubbliku.

Iżda l-Istat irid jissodisfa lill-Qrati li fil-konkret ikun inżamm dak l-element ta' bilanċ jew proporzjonalità bejn l-għan li jkun irid jintlaħaq fl-interess pubbliku min-naħa l-waħda u l-protezzjoni tad-dritt fondamentali tal-individwu min-naħa l-oħra. Il-piż biex jintlaħaq dan il-għan ma għandux jintefa' kollu fuq is-sid għaliex altrimenti ma jiġix sodisfatt l-element ta' proporzjonalità.

Fir-rigward tal-element tal-proporzjonalità, ġie deċiż illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanċiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol ma tkunx tissarraf f'leżjoni tal-istess drittijiet, għandu jirriżulta illi l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun żammet *"[a] fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1"*.[6]

Fuq dan il-punt, ġie deċiż illi:[7]

> *Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu agevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara li ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust. Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc giust u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il-Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq...*

Illi din il-kwistjoni ġiet evalwata mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem f'numru ta' kawżi, fosthom **Amato Gauci vs Malta** deċiża fil-15 ta' Settembru 2009; **Saliba et vs Malta** deċiża fit-22 ta' Novembru 2011; **Zammit & Attard Cassar vs Malta** deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 u **Buttigieg and others vs Malta** li ġiet deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018, fejn il-Qorti sostniet hekk:

[6] **Sporrong and Lönnroth vs Sweden** (QEDB, 12/12/1984**), Brumarescu vs. Romania** (QEDB, 28/10/1999), **Beyeler vs Italy** (QEDB, 05/01/2000); **Saliba vs Malta** (QEDB, 08/11/2005), **Edwards vs. Malta** (QEDB, 24/10/2006), **Bistrovic vs Croatia** (QEDB, 1/05/2007), **Scerri vs Malta** (QEDB, 07/07/2020)

[7] **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et** (Qorti Kostituzzjonali, deċiża 7/12/2012)

> *41. The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the low rental value which could have or was received by the applicants, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite more recent amendments), 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, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation (see Amato Gauci, cited above, § 63; Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 67, 11 December 2014; and Cassar v. Malta, no. 50570/13, § 61, 30 January 2018). In those cases, the Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant`s right of property and that there had thus been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.*
>
> *42. Having regard to the facts of the case and the parties` observations, the same considerations apply in the present case.*
>
> *There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.*

Illi bl-istess mod kien hemm evoluzzjoni tal-ħsieb mill-Qorti Kostituzzjonali għal dak li jirrigwarda vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll f'dawn s-sitwazzjonijiet. F'dan is-sens, issir referenza fost l-oħrajn għal **Maria Ludgarda sive Mary Borg vs Rosario Mifsud et.[8] , Rose Borg vs Avukat Generali et[9] u Emanuel u Dorothy miżżewġin Bezzina vs L-Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat u Madeliene Bezzina[10]**.

Wara li l-Qorti qieset dawn l-insenjamenti ġurisprudenzjali, tikkonsidra li d-dispożizzjonijiet dwar it-tiġdid awtomatiku tal-kera u l-kontroll fl-ammont ta' kera huma miżuri maħsuba biex jikkontrollaw l-użu u t-tgawdija tal-proprjetà. Fil-każ tal-lum jirriżulta illi l-kirja tal-fond bdiet għexieren ta' snin ilu, meta l-fond inkera mingħand l-antekawża tar-rikorrenti akkwista propjeta' li kienet soġġetta għal kera. Meta l-antekawża tar-rikorrenti kien kera il-fond *de quo*, għalkemm huwa wisq probabbli illi kien jaf illi l-kirja kienet se tkun regolata bil-

[8] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016
[9] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016
[10] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Jannar 2021

Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, dan ma jfissirx illi l-qagħda tiegħu bħala sid kienet ben tutelata.

Dan l-istat (*state of affairs*) ta' nuqqas ta' għażla kienet realtà f'pajjiżna li baqa' jippersisti sa żminijiet riċenti. L-iżvolta waslet wara numru ta' sentenzi kemm tal-Qorti Kostituzzjonali kif ukoll tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fejn ġie ddikjarat li l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera kienu jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tas-sidien.

Irid jingħad illi hawnhekk mhux in diskussjoni d-dritt tal-Istat li permezz ta' leġislazzjoni jikkontrolla l-użu tal-proprjetà meta dan ikun fil-interess pubbliku. Fl-istess waqt l-Istat huwa obbligat juri li fl-applikazzjoni ta' dik il-leġislazzjoni jkunu qed jinżammu bilanċ u proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u l-interess privat.

Illi wara li kien hemm l-emendi għal Kodiċi Ċivili fis-snin 2009 u 2010, il-kera kellha tiżdied kull tlett snin. Għalkemm kien hemm dan il-bdil leġislattiv, il-proporzjonalita` li jrid l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll baqgħet karenti, għaliex għalkemm kien hemm miljorament fil-pożizzjoni tas-sid, xorta baqa` kostrett joqgħod għal awment tal-kera kif dettat mil-liġi. Qabel id-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi, ir-rikorrenti kienu ilhom snin iġarrbu leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom.

Fuq kollox, il-Qrati tagħna ġja kellhom okkażjoni jiddikjaraw illi l-emendi l-ġodda bl-Artikolu 1531C tal-KAP 16 tal-Liġijiet ta' Malta, is-sitwazzjoni ttaffiet imma fir-rigward tal-posizzjoni tas-sidien ma jistax jingħad li ġabu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fondamentali li s-sidien kienu qed isofru.

> *Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom.*[11]

Din il-Qorti, kif ġja kellha l-okkażjoni tesprimi drabi oħra, għalhekk hija tal-fehma li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn qed jissubixxu leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom u jibqgħu kostretti li jirċievu kera tenwa revedibbili abbażi tar-restrizzjonijiet imposti. Ir-restrizzjonijiet taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jikkostitwixxu wkoll ndħil fid-dritt konvenzjonali tal-atturi għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, stante li permezz tagħhom nħolqot "*forced landlord-*

---

[11] **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et**, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 27/03/2015

tenant relationship" għal żmien indefinit, b'mod li r-rikorrenti qegħdin isofru deprivazzjoni tal-proprjetà tagħhom, stante li ma jistgħux jieħdu lura l-proprjetà ħlief taħt ċerti kondizzjonijiet restritti.

Huwa għalhekk ċar għal din il-Qorti li l-piż li kellhom iġorru r-rikorrenti kien sproporzjonat u eċċessiv u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tal-atturi sanċiti permezz tal-Artikolu wieħed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ġew ampjament leżi. Ir-rikorrenti kienu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom bla ma ngħataw kumpens xieraq.

Fl-eċċezzjonijiet ulterjuri tiegħu, l-Avukat tal-Istat iġib a konjizzjoni ta' din il-Qorti tibdil fix-xenarju stante l-Att XXIV tal-2021, għalhekk din il-Qorti jeħtieġ tindaga l-effetti ta' dan l-att fuq il-każ *de quo*.

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

> *Kif ġie kemm il-darba ritenut minn din il-Qorti, talba għar-rimedju xieraq hija issa ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Dan peress li, bis-saħħa tal-artikolu 4A introdott bl-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti issa għandhom dan ir-rimedju ordinarju li permezz tiegħu setgħu mill-1 ta' Ġunju 2021 jadixxu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-Kera mibdija qabel l-1 Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 u anke jitterminawha jekk jirriżulta li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-meżżi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A.*
>
> *Il-Qorti għaldaqstant tqis li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021. Kif ġia ingħad, wara dik id-data, r-rimedju fir-rigward ta' persuna li tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni abbażi ta' kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 huwa dak disponibbli fl-artikolu 4 A tal-istess Kap. 69, introdott bl-Att XXIV tas-sena 2021.*
>
> *Il-Qorti tqis li l-istess prinċipju applikat mill-Qrati tagħna fir-rigward tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018 li ġie umbagħad sostitwit bl-istess Att XXIV tas-sena 2021, għandu japplika wkoll għall-Artikolu 4A introdott bl-istess Att u għall-istess skop:*
>
> *"Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII] [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2020] ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li*

> *sejra tiddeċiedi l-Qorti dwar il-qagħda tal-Intimati…. joħroġ li r-Rikorrenti għandhom disponibbli rimedju proċedurali ta' aċċess lil qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq, rimedju "in integrum" li jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa' element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż;" (Victoria Amato Gauci et vs Avukat Generali et ċitata supra).*

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

> *63. Mhux l-istess iżda jista jingħad wara li daħal fis-seħħ l-**artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, b'riħet l-**Att XXIV tal-2021**. Ibda biex, din il-liġi tipprovdi mekkaniżmu biex jiġi determinat jekk kerrej jeħtieġx protezzjoni soċjali, u dik id-determinazzjoni għandha ssir mill-Bord li Jirregola l-Kera b'ħarsien ta' regoli oġġettivi, li tagħti l-liġi dwar kif isir test tal-mezzi;*
>
> *64. Dejjem skont dan l-artikolu tal-liġi, b'seħħ mill-1 ta' Ġunju, 2021, sid il-kera jista' jressaq rikors quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex il-kera togħla għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ. Il-Bord Li Jirregola l-Kera jista' wkoll jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt li tkun għadha miexja l-kawża quddiemu;*
>
> *65. Barra minn hekk, sid il-kera jista' wkoll, wara li jgħaddu sitt snin, jerġa' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jerġa' jirrevedi l-valur tal-kera, f'każ li huwa ma jilħaqx ftehim mal-kerrej b'kemm għandha togħla l-kera;*
>
> *66. Fil-fehma ta' din il-qorti, dan il-mekkaniżmu l-ġdid imdaħħal fil-liġi tagħna huwa wieħed li jaf iżomm bilanċ ġust bejn il-jeddijiet ta' sidien il-kera li jiġbru kera ġusta u l-interess ġenerali li l-Istat jipprovdi saqaf fuq ras kulħadd (ara f'dan is-sens is-sentenza **Tonio Brincat et v. L-Avukat tal-Istat** deċiża fis-26 ta' Ottubru, 2022 fejn il-Qorti Kostituzzjonali sabet li l-**artikolu 4A tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta** huwa konformi mal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**). Din il-qorti hawnhekk użat il-kliem «jaf iżomm bilanċ ġust» minħabba li hemm proċeduri pendenti quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera dwar dan l-aspett, li mistennija jinqatgħu fi ftit jiem oħra;*
>
> *67. Terġa' u tgħid hawnhekk, wieħed ma jridx iwarrab minn quddiem għajnejh, li kif ġie mtenni għadd ta' drabi mill-organi*

*ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa, l-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, ma joffrix u lanqas jiggarantixxi kumpens sħiħ għall-ġeneralità tal-każijiet kollha. Dan għaliex meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess ġenerali, bħalma huwa dan il-każ, il-kumpens ġust jista' jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq (ara **James and Others v. Ir-Renju Unit** tal-21 ta' Frar, 1986 u **The Holy Monasteries v. Il-Greċja** tad-9 ta' Diċembru, 1994);*

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

> *«The Court reiterates that State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of chargeable rent;»*

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

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

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

72. Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, il-qorti qiegħda tiddisponi mill-ewwel talba tar-rikorrenti billi tiddikjara li minħabba t-tħaddim

*tad-dispożizzjonijiet tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom tal-proprjetà, kif imħares taħt l-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, iżda dan biss bejn it-30 ta' April, 1987 u l-31 ta' Mejju, 2021;*

Din il-Qorti taqbel perfettament ma' dan l-insenjament iżda tosserva li l-kawża odjerna ġiet intavolata qabel daħal fis-seħħ l-istess att. Madanakollu, l-Qorti ma tistax tinjora għal kollox il-provvedimenti tal-istess att u b'hekk ser tkun qed tqiesu meta tiġi sabiex tiddeċiedi dwar ir-rimedji.

Għaldaqstant, l-ewwel talba tar-rikorrenti, fejn din tirrigwarda dikjarazzjoni li kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom, u partikolarment, kif stabbilit, tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ser tiġi milqugħa.

RIMEDJI

Ir-rikorrenti talbu li jingħataw ir-rimedji kollha li din il-Qorti jidhrilha xierqa.

F'dan ir-rigward, din il-Qorti qegħda tirreferi għall-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et**[12], fejn il-Qorti kkonsiderat:

Illi f`dan ir-rigward u wara li hasbet fit-tul, il-Qorti taghzel li taghmel taghha l-principji imwettqa mill-Qorti Kostituzzjonali f'cirkostanza bhal din (Ara Kost. 31.1.2014 fil-kawza fl-ismijiet Dr. Cedric Mifsud et vs L-Avukat Generali et §§ 32 – 36) u tghid li l-intimati Ganado ma jistghux jibqghu jinqdew bid-dispozizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-kapitolu 158 tal-Ligijiet ta` Malta ladarba b`dak il-mod ir-rikorrent ikun qieghed igarrab ksur tal-jedd tieghu taht l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Min-naha l-ohra, huwa wkoll stabbilit li mhuwiex il-kompitu ta` Qorti mitluba tistharreg ilment ta` ksur ta` jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-gid u l-ghoti ta` kumpens xieraq biex tordna t-tnehhija millpost tal-okkupant li jkun.

F`kaz bhal dak, ir-rimedju jrid jitfittex quddiem it-tribunal xieraq li lilu l-ligi taghti l-kompetenza specjali biex iqis kwestjonijiet bhal dawn. Dan jinghad ukoll minkejja li din il-Qorti tgawdi setghat wesghin ta` rimedju li tista` taghti f`kaz li ssib ksur ta` xi jedd fundamentali tal-parti attrici.

Din il-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali li ġie ripetut numru ta' drabi. **Proċeduri kostituzzjonali ma humiex il-forum adattat**

[12] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottobru 2020

sabiex jiġi deċiż jekk kirja għandhiex tiġi ddikjarata xjolta jew jekk l-inkwilini għandux jiġi żgumbrat jew le mill-fond. Lanqas ma għandha din il-Qorti l-jedd li tiddikjara li l-inkwilini ma jistgħux jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta għax din hi materja li bil-liġi hija mħollija lill-Bord li Jirregola l-Kera.

Il-likwidazzjoni tal-kumpens

Illi rigward il-kumpens, ingħad li "*r-rimedju li taghti din il-Qorti huwa kumpens ghall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni civili ghal opportunita mitlufa*".[13]

Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fid-dettall fuq dan il-punt fil-kawża[14]:

> *Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti* ***Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et V Kummissarju tal-Artijiet et*** *deciza fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f`materja ta` komputazzjoni ta` kumpens ghal lezjoni ta` dritt fondamentali sancit fl-artikolu konvenzjonali fuq citat gie osservat:*
>
> *Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja hasset li f'certi kazijiet kellha taghti kumpens f'ammont inferjuri ghal dak li nghata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija taghhom b`mod li bilfors kumpens li jinghata ikun f'ammont vicin dak li taghti l-Qorti Ewropeja.*
>
> *Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li ghandha taghti f`dan il-kaz ikun fl-ammont ta` hamsa u ghoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jiehdu l-proceduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iz-zmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` taghhom minghajr ma nghata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-ezistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn ghandu jigi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta` taghhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jizviluppaw il-fond.*
>
> *Issa ghalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta` lezjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax*

[13] **Maria Stella s. Estelle Azzopardi et vs Avukat Generali et** - deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Settembru 2016
[14] **Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Generali et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016

necessarjament ma` likwidazzjoni ta` danni civili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali ghandhom jigu injorati ghall-finijiet tal-ezercizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti ghall-kaz odjern sabiex tasal ghad-determinazzjoni tal-quantum.

Dawn huma (1) it-tul ta` zmien li ilha ssehh il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taz-zmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-proceduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali taghhom, (2) il-grad ta` sproporzjon relatat mal-introjtu li qed jigi percepit ma` dak li jista` jigi percepit fis-suq hieles, konsidrat ukoll l-ghan socjali tal-mizura, (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjez sostanzjali li ghamlu l-intimati Tabone ssabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li ser taghti din il-Qorti dwar l-ezenzjoni f`dan il-kaz mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap 158.

Din il-Qorti ser tagħmel tagħha wkoll dak li ġja rriteniet f’okkażjonijiet oħra l-istess Qorti diversament preseduta[15], ċjoè:

Il-Qorti tibda billi taghmel referenza ghal dak deciz fis-sentenza fl-ismijiet ***Herbert Brincat et vs Avukat Generali et*** *(PA 27/062019) fis-sens li*

“…l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista’ taghti bhala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f’proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta’ lezjoni ta’ dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi.”

Fir-rigward tal-kumpens li ghandu jigi likwidat favur individwu li jkun sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu, gie deciz illi

*“The Court reiterates that an award in respect of pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position he or she would have enjoyed had the breach not occurred (see, mutatis mutandis, Kingsley v. the United Kingdom [GC], no. 35605/97, § 40, ECHR 2002-IV).” (****Marshall and Others v. Malta*** *(QEDB, 11/02/2020).*

Il-Qorti taghraf illi skont l-insenjament tal-Qorti Ewropea:

---
[15] 223/2019MC **Zammit vs Avukat tal-Istat et** (deciza 15/04/2021)

*"…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 (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free-market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)." (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020)*

Il-Qorti taghraf illi skont l-insenjament tal-Qorti Ewropea:

*"…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 (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free-market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)." (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020)*

Tenut kont ta' din il-ġurisprudenza għalhekk, meta l-Qorti tiġi biex tillikwida l-kumpens, hija m'għandhiex toqgħod biss fuq id-diskrepanza bejn il-kera attwali u l-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq ħieles. Fatturi oħra li jiddeterminaw l-entità tal-kumpens huma:

i) L-interess ġenerali li jilleġittimizza l-intervent leġislattiv;
ii) L-isproporzjon tal-kera attwalment mħallsa lir-rikorrenti u dak li setgħu ipperċepixxew fis-suq ħieles;

iii) Iż-żmien li r-rikorrenti u l-antekawża tagħha damu iġġarrbu l-istat ta' sproporzjon;
iv) Iż-żmien li fiħ ir-rikorrenti baqgħu passivi bla ma ħadu azzjoni;
v) L-inerzja tal-Istat meta baqa passiv għal snin twal sabiex jipprova jirrimedja s-sitwazzjoni;

Il-Qorti tosserva li l-propjeta' ġiet għand ir-rikorrenti mill-eredita' tal-ġenituri u n-nanniet tagħhom u għalhekk il-Qorti tosserva dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali **Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et** tal-4 ta' Mejju 2022 fejn qalet:

1. *Jirriżulta li l-atturi akkwistaw il-proprjeta` in kwistjoni bħala eredi universali ta' missierhom u għaldaqstant huma daħlu fiż-żarbun legali ta' missierhom u komplew il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigward l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bazi ta' lment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta illi l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Pero`, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' "vittma" fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. Inoltre, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien missierhom.*

Applikat dan l-insenjament għal każ odjern' isegwi li ir-rikorrenti daħlu fiż-żarbun legali tal-ġenituri u n-nanniet b'hekk kwalunkwe leżjoni tmur lura anke għal qabel m'akkwistaw il-propjeta r-rikorrenti.

Oltre' minn hekk, minħabba l-fatt li kull każ għandu ċ-ċirkostanzi u l-isfond tiegħu, huwa naturali li ma hemmx uniformità fil-*quantum* tal-kumpens li jiġi likwidat mill-qrati tagħna minn każ għal każ. Din il-Qorti tikkonsidra li l-leżjoni fil-konfront tar-rikorrenti bdiet mill-1 ta' Mejju 1987 meta ġiet promulgat l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea.

Flimkien ma' dak li hawn fuq jingħad, din il-Qorti ser tagħmel tagħha l-insenjament u d-direzzjoni mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Benjamin Testa et vs l-Awtorità tad-Djar et**[16], fejn intqal hekk:

> *Fil-każ ta'* ***Cauchi v. Malta****, deċiż mill-QEDB fil-25 ta' Marzu, 2021 ingħad li:*
>
> *'102. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values in the Maltese property market during the relevant period (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63).*
>
> *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 been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to*

[16] 68/18/1AF deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Ġunju, 2021

consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted'.

33. Il-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali saret ezegwibbli u parti mil-liġi Maltija bl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319). Skont ir-rapport tal-perit tekniku nkarigat mill-ewwel Qorti, il-valur lokatizju tal-proprjeta` in kwistjoni mill-1987 sal-2018 kalkolat fuq qligħ ta' bejn 2% u 3.5% jammonta għal €63,090. Ir-rikorrenti stess jikkonċedu li minn din is-somma għandhom jitnaqqsu 30% rappreżentanti l-valur tal-għamara fl-ammont ta' €18,927. Dan iħalli l-figura ta' €44,163.

34. Fuq l-insenjamenti tal-QEDB, sabiex jiġi ffissat kumpens ġust, minn din is-somma għandhom: - jitnaqqsu madwar 30% minħabba l-interess ġenerali; jitnaqqsu madwar 20% oħra għaliex il-fond mhux neċessarjament ser jinkera għall-perjodu kollu fis-suq ħieles; - titnaqqas il-kera pagabbli skont il-liġi (mhux kemm effettivament aċċettat Carmela Testa) fis-somma ta' madwar €5,341;

35. Bażat fuq dan il-kalkolu l-kumpens ġust dovut lir-rikorrenti għad-danni pekunarji kellu jkun bejn wieħed u ieħor ta' €20,000. Ma' dan għandu jiżdied ukoll kumpens non-pekunarju. Ikkunsidrat illi kien biss fis-sena 2018 li saret il-kawża, kumpens non-pekunarju ta' €5,000 hu suffiċjenti.

36. Hu minnu li fis-sentenza Cauchi v. Malta intqal ukoll:

"107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest.

The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64)".

37. Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta' din il-Qorti mhijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti mhijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi l-kera b'rata tas-suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sidien ser jirċievu kumpens għallħsara minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma mhijiex taxxabbli. B'hekk ser ikunu qegħdin igawdu minn benefiċċju sostanzjali.

Illi l-valur lokatizju li ngħata mill-Perit Tekniku tal-fond mertu ta' din il-kawża fil-perjodu minn Mejju 1987 sa Frar 2021 huwa kif gej:

- 1987 (Minn Mejju) sa 1990: elf, seba' mija u sittin Ewro (€1,760)
- 1991 sa 1995: tlett elef u sitt mitt Ewro (€3,600)
- 1996 sa 2000: sitt elef Ewro (€6,000)
- 2001 sa 2005: sebat elef u ħames mitt Ewro (€7,500)
- 2006 sa 2010: tlettax -il elf u tmien mitt Ewro (€13,800)
- 2011 sa 2015: tnax -il elf u disa' mitt Ewro (€12,900)
- 2016 sa 2020: sbatax -il elf u seba' mitt Ewro (€17,700)
- 2021 (sa Frar): seba' mija u erbgħin Ewro (€740)

Isegwi għalhekk li minn Mejju tas-sena 1987 sa Frar tas-sena 2021, il-kera globali ġusta kienet tkun fis-somma ta' erbgħa u sittin elf Ewro (€64,000). Effettivament ir-rikorrenti rċevew is-somma ta' disa' mija u ħamsin Ewro (€950), li turi l-iżbilanċ u sproporzjon evidenti.

Fid-dawl ta' dan kollu, u b'referenza wkoll għall-insenjament hawn fuq riprodott, din il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens pekunarju għandu jkun ta' **erbgħa u tletin elf, tmien mija u disgħin Ewro (€34,890)** u li l-kumpens non-pekunarju għandu jkun ta' **għaxart elef Ewro (€10,000)**.

Il-kumpens pekunjarju huwa maħdum hekk:

€64,000 - €19,200 (30% għall-interess ġenerali) = €44,800

€44,800 - €8,960 (20% għall-possibbli perjodu mhux mikri) = €35,840

€35,840 - €950 (kera perċepita kif fuq maħdum) = €34,890

DECIDE

GĦALDAQSTANT, għal dawn il-motivi, il-Qorti qed taqta` u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati konformement ma' dak hawn fuq deċiż, tgħaddi biex tilqa` t-talbiet tar-rikorrenti bil-mod segwenti:

1. **Tiddikjara u tiddeċiedi** li l-fatti suesposti jagħtu lok u jikkostitwixxu ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali nkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. **Tiddikjara u tiddeċiedi** li l-intimata Rosalia Galea ma tistax tibqa' tibbaża l-okkupazzjoni tagħha tal-fond bl-indirizz 20 ġja 59, fi Triq l-Imrieħel, Birkirkara, fuq il-protezzjoni mogħtija lilhom bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif kienu fiż-żmien rilevanti li kienu jagħtuha d-dritt li ġġedded il-kirja darba wara l-oħra bl-istess kera u kundizzjonijiet, u dan qed jingħad bla ħsara għall-applikabbilità tad-dispożizzjonijiet introdotti sussegwentement fil-liġi li jirregolaw ir-relazzjoni lokatizja de quo.

3. **Tiddikjara u tiddeċiedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u ċjoè danni pekunarji u non pekunarji sofferti mir-rikorrenti.

4. **Tillikwida** d-danni pekunarji fis-somma ta' **erbgħa u tletin elf, tmien mija u disgħin Ewro (€34,890)** u d-danni non-pekunarji fis-somma ta' **għaxart elef Ewro (€10,000)**.

5. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **erbgħa u erbgħin elf, tmien mija u disgħin Ewro (€44,890)** rappreżentanti danni pekunarji u non-pekunarji kif deċiż hawn fuq.

L-ispejjeż għandhom jiġu sopportati mill-intimat Avukat tal-Istat, ħlief għall-ispejjeż tal-Perit Tekniku li għandhom jinqasmu ugwalment bejn ir-rikorrenti u l-Avukat tal-Istat.

Ian Spiteri Bailey
Onor. Imħallef

Amanda Cassar
Deputat Reġistratur