QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 3 ta' Marzu 2025

Numru: 16

Rikors numru: 223/2022/1 ISB

Jeremy Cauchi, Tabib Doctor John Cauchi,

Thomas Cauchi u Catherine Cauchi

v.

Avukat tal-Istat,

Angelo Caruana u Helen Caruana

Il-Qorti;

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mir-rikorrenti minn sentenza mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali tagħha, fit-12 ta' Ġunju 2024, fejn laqgħet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u ċaħdet it-talbiet kollha tar-rikorrenti li l-Artikolu 4A tal-

Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kiser id-drittijiet tagħhom. Ir-rikorrenti ġew ordnati jħallsu l-ispejjeż.

Daħla

2. Permezz ta' din l-azzjoni r-rikorrenti talbu li:

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

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

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

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

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

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

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

3. Dan għamluh abbażi tas-segwenti premessi:

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

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

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

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

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

(II) Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi l-lokazzjoni talfond 43, 'Joe', Triq il-Papa Urbanu VIII, Birkirkara, proprjeta tarrikorrenti, a favur tal-intimati Caruana tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk tordna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju jitterminaw il-lokazzjoni relattiva u jikkancellaw ghall-effetti kollha tal-ligi ir- rekwizizzjoni relattiva, oltre rimedji ohra li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa sabiex tassigura illi rrikorrenti jigu rrintegrati fil-pussess shih u reali godiment ta' hwejjighom u l-intimati Caruana zgumbrati mill-fond imsemmi.

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

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

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

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

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

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

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

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

Tiċħad it-tieni talba tar-rikorrenti;

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha rimanenti tal-intimati;

Tilqa' limitatament it-tielet talba tar-Rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tarrekwiżizzjoni u okkupazzjoni in kwistjoni li ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien rikorrenti u dawk ta' l-okkupanti;

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Illi nel frattemp kienu dahlu in vigore l-ementi ta' Att XXIV tal-2021 fejn imponew fuq ir-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, illi minkejja ezitu favorevoli ghar-rikorrenti fil-kawza kostituzzjonali fuq referita, li kkonfermat il-lezjoni kostituzzjonali sofferta mir-rikorrenti bis-sentenza tal-15 ta' Lulju 2021 ossia illi l-Ordni ta'

Rekwizizzjoni nru. 37081/76 kienet leziva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif sancit fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, oltre l-fatt illi din l-istess kawza kienet giet differita ghas-sentenza sa mill-15 ta' April 2021, kif jirrizulta mid-Dokument C hawn anness.

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

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

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

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

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

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

dispozzizjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, sabet lilha nnifisha tul il-kors ta' din il-kawza bil-legislazzjoni tal-Att XXVII tat-2018 li dahal in vigore f'10 ta' Lulju 2018.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

26. Illi ghalhekk dawn id-dispozzizjonijiet tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta jilledu d-drittijiet ta' proporzjonalita' li kienu intizi biex jissalvagwardjaw kif del resto qalet l-istess Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, meta fis-sentenza ta' Cauchi v. Malta deciza fil-25 ta' Marzu 2021, illamentat illi, 'In this connection, the Court observes that in the absence of eviction, in order to bring the violation (already acknowledged by the domestic court)to an end, the applicant should be paid an appropriate rent for the period subsequent to the domestic judgment. It is thus incomprehensible how a gradual increase over the years would fulfil such a requirement. Moreover, the Court observes that the establishment of this rent is dependent on the means of the tenant. Thus, a low rent may still be established, leaving the landlord to bear most of the social and financial costs of providing housing to the individual, as opposed to the State. In view of these

considerations, the Court cannot accept that Article 12B was designed to deal effectively and meaningfully with the issue of the disproportionate interference arising from the applicable rent laws, which has already been recognised by the domestic courts (contrast, mutatis mutandis, Nagovitsyin and Nalgiyev v. Russia, (dec.), no. 27451/09 and 60650/09, 23 September 2010). Furthermore, despite the passage of nearly two years since its introduction, no material has been provided to the Court to enable it to dispel the above-mentioned concern, that is, to show that the discretion of the RRB is leading to awards of adequate rent capable of bringing the violation to an end within a reasonable time. In particular, in the applicant's case, it does not appear that a decision has yet been taken (see paragraph 20 above), and nearly two years after the domestic judgment she continues to be a victim of the violation found."

27. Illi ghalhekk r-rikorrenti qieghdin igorru il-piz finanzjarju u socjali li suppost qed igorr l-istat billi tipprovdi social housing u mhux qed tircievi kumpens adegwat ghal-proprjeta' taghha minkejja d-dispozzizjonijiet tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, oltre l-fatt illi din il-legislazzjoni qatt ma kellha tapplika ghalihom gialadarba huma kellhom kawza pendenti quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) li kienet
pendenti ghas-sentenza sa mill-15 ta' April 2021, qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021.

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

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

30. Illi inoltre, giet imposta fuq l-atturi u l-ante kawza minnhom r-relazzjoni gdida mal-inkwilini intimati Caruana ghal perijodu indefinit, oltre li mhemmx rimedju effettiv biex jieħdu lura l-pussess tal-fond jekk

per ezempju ghandhom bzonn il-fond ghal uzu personali taghhom jew tal-qraba taghhom. L-anqas ma jezistu s-salvagwardi procedurali xierqa immirati li jinkisbu l-bilanc bejn l-interessi tal-kerrej u dawk tas-sidien u hija remota ferm il-possibilita' li l-kerrej jittermina l-kirja volontarjament, anzi fil-kaz odjern, hija dahhlet tghix maghha lil binha bil-familja taghha biex tassigura li wara d-decess taghha huwa jibqa jgawdi l-lokazzjoni tal-fond, proprjeta tar-rikorrenti.

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

32. Illi prinċipju massimu li għandu jiġi segwit, hu li l-individwu m'għandux jiġi assoġġettat għal leġislazzjoni li iġġib toqol u telf eżaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-tehid effettiv tal-proprjeta' tiegħu kif ġara f'dan il-każ. – Vide Sporrong and Lonroth vs. Sweden (1982), 69-74 u Brumarescu vs. Romania (GC) no. 28342/95, 78, ECHR 1999-VII u Spadea and Scalabrino vs. Italy, deċiza fit-28 ta' Settembru, 1995, 33, Series A no. 315 – B u Immobiliare Saffi vs. Italy (GC) no. 22774/93, 54, ECHR 1999-V and Broniowski - 151)

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

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

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

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

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

> *15. Il-Qorti tqis li l-Bord kien korrett meta applika l-liġi viġenti kif kienet sa dakinhar li ġew intavolati l-proċeduri odjerni mill-appellati, partikolarment għaliex l-appellati aġixxew abbażi tal-jedd kweżit li huma kisbu bis-saħħa tas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali). Il-Qorti tqis li ladarba ġew imċaqilqa l-lasti wara li ġew istitwiti l-proċeduri odjerni bejn il-partijiet, hija l-liġi kif kienet viġenti meta ġew ippreżentati l-proċeduri odjerni mir-rikorrenti li kellha tiġi applikata mill-Bord u mhux il-liġi kif mibdula. Dan għaliex ir-rikorrenti għandu jkollhom iċ-ċertezza legali li jkunu jafu abbażi ta' liema liġi huma qegħdin iressqu t-talbiet tagħhom u abbażi ta' liema liġi huma qegħdin jiddefendu l-pożizzjoni tagħhom. In vista ta' dawn ilkonsiderazzjonijiet, din il-Qorti tqis li anki t-tieni aggravju tal-appellanta mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu.*
>
> *Illi dan abbazi wkoll tal-Appell Civili Nru. 6/2007/1 fl-ismijiet Kummissarju tal-Artijiet vs Frank Calleja et, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Settembru 2010, u s-sentenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem Maurice v. France deciza fis-6 ta' Ottubru 2005, il-Qorti Ewropea qalet hekk:"The Court reiterates that, according to its case-law, anapplicant can allege a violation of Article 1 Protocol 1 only in so far as the impugned decisions relate to his "possessions" within the meaning of that provision."Possessions" can be "existing possessions" or assets,including in certain well-defined situations, claims. For aclaim to be capable of being considered an "asset" fallingwithin the scope of Article 1 of Protocol 1, the claimantmust establish that it has a sufficient basis in national law,for example where there is settled case-law of the domestic*

courts confirming it. Where that has been done, the concept of "legitimate expectations" can come into play." (enfasi ta' din il-Qorti)."

4. L-intimati konjuġi Caruana ressqu s-segwenti eċċezzjonijiet:

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

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

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

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

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

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

7. Illi per konsegwenza qed jigi rispettat it-test tal-bilanc u tal-proporzjonalita' meta wiehed iqabbel l-ammont ta' kera li l-Intimati ossia l-Inkwilini qed ihallsu lill-istess Rikorrenti u l-valur lokatizzju fuq is-suq li l-fond ghandu l- potenzjalita' li jgib u konsegwentement m'hemmx l-ebda lezjoni tal-ebda artikolu tal-Konvenzjoni u lanqas tal-ebda artikolu tal-Kostituzzjoni.

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

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

9. Illi jsegwi ghalhekk li l-kumpens moghti seta' jkun ferm inqas mill-ammont shih li l-proprjeta' ggib fuq is-suq. Ghalhekk wiehed biex jikkonsidra jekk il-principju tal-proporzjonalita' giex lez, ma jistax jillimita ruhu ghall-valur lokatizzju fuq is-suq izda ghandu jara jekk bl-attenwanti u cioe' bil-fatt li l-mizura kienet in konformita' mal-kwiziti tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni li tippermetti li l-kumpens f'dan ir-rigward il-kera setghat tkun ferm inqas mill-valur lokatizzju fuq is-suq jekk b'dak it-tnaqqis inzammitx il-proporzjonalita'.
10. Illi jekk ir-Rikorrenti qed jilmentaw li l-kera dovuta lilhom meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar.

11. Illi m'hemm l-ebda dubbju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li m'humiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;

12. Illi l-esponenti jissottomettu ulterjorment li huma dejjem segwew il-liġi meta baqghu jgħixu bit-titolu ta' kera stabbilit konsegwentement bl-oneri li dik il-liġi timponi fuq l-inkwilin u għalhekk fl-eventwalità li

jintlaqgħu t-talbiet kif esposti fir-rikors promutur dan qiegħed jiġi sottomess jista' jikkostitwixxi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti biex jghuxu kif stabbilit fis-subartikolu (ċ) tal-artikolu 32 u ċioe r-rispett għall-ħajja privata taghha

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

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

5. L-Avukat tal-Istat ressaq is-segwenti eċċezzjonijiet:

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

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

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

mar-rikors ippreżentat minnhom, partikolarment mis-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera immarkata Dok. D, jirriżulta pero' illi r-rikorrenti ressqu r-rikors quddiem il-Bord imsemmi fl-20 ta' Lulju 2021, u għalhekk huwa pależ illi pproċedew minn jeddhom u li ma stennew ebda direzzjoni jew gwida mill-Qorti biex jagħmlu dan;

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

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

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

7. Illi l-Qorti Kostituzzjonali qalet ukoll li "Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-

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

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

9. Illi sa fejn din il-Qorti qed tiġi mitluba li ssib ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-esponent jeċċepixxi l-inapplikabbilità ta' dan l-artikolu peress illi dan japplika biss f'każijiet ta' teħid forzjuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzjuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, it-tali żvestiment ma sarx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond suġġett għall-kirja in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qed jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tista' tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu, madanakollu ma twassalx għal deprivazzjoni totali u assoluta tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement m'għandux jinstab ksur ta' dan l-artikolu;

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

huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;

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

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

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

i. diġa' ġew ikkumpensati għal-leżjoni passata tad-drittijiet fundamentali tagħhom ikkawżata mill-kirja protetta tal-fond in kwistjoni;

ii. istitwew proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ai termini tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fejn il-kera li qed jipperċepixxu għoliet għal €4,320 fis-sena;

iii. ma ntavolaw ebda appell mid-deċiżjoni tal-Bord li jirregola l-Kera li stabbilixxiet il-valur lokatizju tal-fond, u għalhekk huma aċċettaw il-valur iddeterminat mill-Bord tramite sentenza li issa tikkostitwixxi res judicata;

iv. ma tissussisti ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, li bbenefikaw mill-provvedimenti tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li pprovdewlhom rimedju effettiv;

v. f'każ li jkun hemm xi tibdil fiċ-ċirkostanzi tal-inkwilini, jista' jerġa' jsir it-test tal-mezzi u għalhekk m'hemm ebda dritt ta' rilokazzjoni indefinita;

vi. l-kera stabbilita tista' tiġi riveduta bi qbil bejn il-partijiet fi kwalunkwe stadju, jew wara sitt (6) snin mid-data li fiha l-kera ġiet ffissata mill-Bord;

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

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

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

6. Permezz tas-sentenza tal-Ewwel Qorti tat-12 ta' Ġunju 2024 ġie deċiż li:

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

L-ispejjeż kollha jitħallsu mir-rikorrent."

7. Ir-rikorrenti ħassewhom aggravati mis-sentenza tal-Ewwel Qorti u ressqu appell nhar id-19 ta' Ġunju 2024. Kemm l-intimati konjuġi Caruana u kemm l-Avukat tal-Istat ressqu r-risposti tagħhom, fil-5 ta' Lulju 2024 u

fil-15 ta' Lulju 2024 rispettivament.

Fatti

8. Bħala fatti din il-Qorti rat li r-rikorrenti:

i. Ressqu azzjoni quddiem il-qrati kostituzzjonali jitolbu dikjarazzjoni ta' ksur frott it-tħaddim tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta u ordni ta' rekwiżizzjoni u talbu wkoll l-iżgumbrament tal-inkwilini (Rik. Nru. 122/2019/1 TA fl-ismijiet **Jeremy Cauchi vs Avukat Ġenerali**)[1];

ii. Ressqu azzjoni quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex isir it-test tal-mezzi (Rik. 360/2021 LC fl-ismijiet **Jeremy Cauchi vs Angelo Caruana et**)[2];

iii. Ressqu rapport peritali tal-Perit Tekniku Mario Axisa preparat għall-kawża Rik. Nru. 122/2019/1 TA fl-ismijiet **Jeremy Cauchi vs Avukat Ġenerali** li ndika rendiment ta' 3.6% valur tal-proprjetà[3].

[1] *Fol.* 19 *et seq.* u *Fol.*62 *et seq.*
[2] *Fol.* 86
[3] *Fol.* 95 *et seq.*

Konsiderazzjonijiet

9. L-ewwelnett issir referenza għall-konsiderazzjonijiet li għamlet l-Ewwel Qorti:

> ***"Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:***
>
> *Il-Qorti tibda billi tagħmilha ċara li din il-Qorti bl-ebda mod ma tista' titqies jew isservi bħala Qorti tat-tielet grad u/jew Qorti tal-Appell fejn ir-rikorrenti nnifishom ma ntavolawx appell minn deċiżjoni li seta' kellhom kull dritt li jagħmlu.*
>
> *Permezz ta' dawn il-proċeduri, ir-rikorrenti jilmentaw primarjament li huma ġew ippreġudikati bl-applikazzjoni tal-emendi tal-2021 għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta stante li fil-proċeduri kostituzzjonali li huma ntavolaw fl-2019 kellhom aspettattiva leġittima li setgħu jottjenu pronunzjament mill-Qorti għall-iżgumbrament tal-inkwilini, u t-tieni nett li r-rimedju introdott bl-emendi tal-2021 mhux wieħed effettiv għax il-kera fl-ammont ta' 2% tal-valur liberu tas-suq hija xorta ferm inqas mill-valur lokatizzju li wieħed jipperċepixxi fuq is-suq, u dana bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikoli 6 u 13 tal-Konvenzjoni Ewropea.*
>
> ***L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea***
>
> *Il-Qorti ser tibda billi tindirizza t-tieni lment u ċjoè l-operazzjonijiet tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, li l-Qorti Kostituzzjonali diġà kellha l-opportunità tgħarblu u tiddeċiedi dwaru.*
>
> *Qabel xejn in linea mal-ġurisprudenza vasta din il-Qorti tiddikjara li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa improponibbli f'din l-azzjoni stante l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk ser tikkunsidra l-ilment biss vis-a-vis l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.*
>
> *Din il-Qorti tirreferi għad-deċiżjoni tagħha, diversament preseduta, fl-ismijiet Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat u l-Avukat tal-Istat deċiża nhar il-5 ta' April 2022, u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ottubru 2022 fejn il-Qorti qalet is-segwenti:*
>
>> *Kif ġie kemm il-darba ritenut minn din il-Qorti, talba għar-rimedju xieraq hija issa ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Dan peress li, bis-saħħa tal-artikolu 4A introdott bl-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti issa għandhom dan ir-rimedju ordinarju li permezz tiegħu setgħu mill-1 ta'*

Ġunju 2021 jadixxu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-Kera mibdija qabel l-1 Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 u anke jitterminawha jekk jirriżulta li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-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 u għalhekk tiddikjara li l-Artikolu 4A tal-Kap 69 bl-ebda mod ma jikser id-drittijiet sanċiti mill-ewwel Artikolu tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

L-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

hemm toroq oħra li setgħu jieħdu, li huma għażlu minn jeddhom li ma jieħduhomx.

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

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

Fir-rigward tal-aspettativa leġittima, ċertament ma jistax jingħad li r-rikorrenti kellhom aspettattiva leġittima li tordna żgumbrament għax il-ġurisprudenza f'dan ir-rigward ilha kostanti għal żmien twil u tindika b'mod ċar li l-Qorti Kostituzzjonali ma tagħtix ordnijiet ta' żgumbrament.
Għaldaqstant din il-Qorti ma tqisx li d-drittijiet tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u bl-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea ġew leżi u għalhekk ser tgħaddi biex tiċħad it-talbiet rikorrenti f'dan ir-rigward.

L-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea
Il-Qorti hawnhekk sejra tirreferi għad-deċiżjoni fl-ismijiet Cauchi vs Malta, mogħtija mill-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu, 2021, fejn ingħad illi:

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

> *Il-Qorti hija tal-fehma li kif diġà stabbilit li l-Att XXIV tal-2021 huwa rimedju effettiv u għalhekk ma jistax jingħad li mhux effettiv sempliċiment għax l-eżitu tal-applikazzjoni tiegħu ma kienx favorevoli għar-rikorrenti. Għalhekk din il-Qorti ser tgħaddi biex tiċħad din it-talba wkoll."*

10. Ir-rikorrenti jilmentaw li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta laqgħet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u dan għaliex l-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, iledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u jikkonferma li r-rikorrenti ma kellhomx rimedju effettiv. L-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta qieset li l-kawża odjerna tressqet sabiex tiġi varjata l-konklużjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża Rik. Nru. 122/2019/1 TA jew biex tindaga l-fatt li l-Bord li Jirregola l-Kera għolla l-kera sa 1.8% tal-valur jew biex il-qorti tintuża bħala qorti tat-tielet grad tal-appell.

11. Jisħqu li l-kawża tirrelata mal-fatt li għalkemm il-Qorti Kostituzzjonali, fil-kawża 122/2019/1 TA, sabet li d-drittijiet tar-rikorrenti ġew leżi, u għalkemm il-perit tekniku kkonkluda li l-proprjetà in kwistjoni jista' jkollha *yield* ta' 3.6% sa 4% fis-sena, l-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 jimponi 'capping' inġust fuq il-*yield* li jista' jkollha l-proprjetà, sa massimu ta' 2%. *In oltre* l-Bord fil-kawża bejn ir-rikorrenti u l-konjuġi Caruana ma tatx il-*yield* kollu ta' 2%. Għalhekk ir-rikorrenti qed jitilfu bejn 1.5%-2% oħra u qed iġorru huma l-piż ta' dan l-iżbilanċ meta huwa l-istat li huwa obbligat iġorr dan il-piż. Għalhekk l-ilment u aggravju prinċipali hu li bil-'capping' krejat fl-Artikolu 4A is-sidien mhumiex qed jitħallew jirċievu l-

yield kollu fis-suq u dan iledi d-drittijiet fundamentali tagħhom.

12. Jargumentaw li l-fatt li l-kera ġiet awmentata mhijiex rimedju effettiv għaliex il-konjuġi Caruana ser jibqgħu jgawdu l-kirja mhux skont il-valur tas-suq u jibqgħu fil-pussess tal-kirja tul ħajjithom kollha b'dan li sitt snin wara l-intavolar tar-rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera huma għandhom dritt li l-kera tibqa' tiġġedded b'żieda skont il-valur tal-proprjetà fis-suq u dan dejjem sa massimu ta' 2%. Jargumentaw illi huma ressqu l-kawża kostituzzjonali qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 u għalhekk dan l-Att qatt ma kellu japplika għalihom. Ma kienx ġust li l-leġiżlatur għadda din il-liġi u dan għaliex kieku l-konjuġi Caruana kienu jisfaw żgumbrati minħabba l-ksur kostituzzjonali subit mir-rikorrenti u dan magħdud mal-fatt li bl-Att XXIV tal-2021 huma qatt ma setgħu jirċievu l-kera ġusta skont is-suq.

13. Jagħmlu referenza għall-kawża tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet ***Maurice v. France*** deċiża fis-6 ta' Ottubru 2005 fejn il-Q.E.D.B. esplorat il-kunċett ta' aspettazzjoni leġittima meta żewġ applikanti li kienu qed jippretendu ċertu rimedju sfaw rinfaċċjati bi bdil leġiżlattiv li kien ser jaffettwa (f'dak il-każ inaqqas) mir-rimedju. Jgħidu li l-Qorti Kostituzzjonali nostrana kwotat dan l-insenjament fil-kawża **Kummissarju tal-Artijiet vs Frank Calleja et**.

14. L-Ewwel Qorti ma eżaminatx il-lanjanza tar-rikorrenti rigward l-isproporzjonalità kkreata kontra r-rikorrenti bil-leġiżlazzjoni posterjuri introdotta, *ossia* l-Att XXIV tal-2021. Dan l-Att qed iledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u li dawn il-lanjanzi fir-rigward tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kellhom jiġu milqugħa *in toto*. Ukoll ġie leż id-dritt ta' smigħ xieraq kif sanċit bl-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ġaladarba r-rikorrenti kellhom aspettattiva leġittima illi peress li fetħu l-kawża, qabel ma ġew introdotti l-emendi li taw lok għal Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-istess intimati Caruana ma kinux ser jibgħu jirrisjedu fil-fond u issa għandhom protezzjoni mhux mistħoqqa *stante* illi l-applikazzjoni tal-liġi kellha tkun skont dak *in vigore* meta ġiet intavolata l-kawża 122/2019.

15. Kienet żbaljata l-Ewwel Qorti meta qieset li l-kawża kienet marbuta mal-fatt li l-Bord li Jirregola l-Kera ma awmentax il-kera sal-massimu ta' 2% għaliex il-mertu kien dwar tibdil fil-liġi li nnegat lir-rikorrenti d-dritt li tiżgombra lill-appellati Caruana mill-fond in kwistjoni meta dan it-tibdil fil-liġi ma kellux japplika fil-konfront tal-appellanti ġaladarba l-azzjoni kostituzzjonali nbdiet qabel it-tibdil. Il-fatt li ma hemm l-ebda proporzjonalità bil-'capping' fuq dak li wieħed jista' jirċievi bħala kera hija wkoll parti essenzjali tal-lanjanza tar-rikorrenti.

16. Jirreferu għall-kawża **Catherine Cauchi v Malta** deċiża mill-Q.E.D.B. nhar il-25 ta' Marzu 2021. Jargumentaw li l-Q.E.D.B. diġà ppronunzjat ruħha fuq l-Artikolu 12B, li fuqu hu mmudellat l-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 u li dan ma kienx maħluq biex isolvi l-isproporzjonalità krejata mil-liġijiet tal-kera:

> *"82. In so far as the Government relied on the new Article 12B of the Ordinance, the Court notes that this new procedure introduced in 2018 was only available to the applicant after she lodged her constitutional application and a few months before it was decided by the domestic court. The Court is therefore called on to examine its effectiveness as a remedy following the finding of a violation by a domestic court. The Court observes that, as noted above (see paragraph 31 above), this procedure would allow an unmeritorious tenant, namely one who is not in need of social protection because he or she has not fulfilled the relevant means test, to continue occupying the premises for five years. The Court cannot accept that following a favourable judgment of the constitutional jurisdictions, whether at first-instance or on appeal before the Constitutional Court, an aggrieved applicant must remain the victim of an interference which no longer pursues a legitimate aim for at least five more years. In reality, more than five years, since that period only starts to run after the decision of the RRB, which, moreover, is amenable to appeal.*
> .....
> *In view of these considerations, the Court cannot accept that Article 12B was designed to deal effectively and meaningfully with the issue of the disproportionate interference arising from the applicable rent laws, which has already been recognised by the domestic courts (contrast, mutatis mutandis, Nagovitsyin and Nalgiyev v. Russia, (dec.), no. 27451/09 and 60650/09, 23 September 2010). Furthermore, despite the passage of nearly two years since its introduction, no material has been provided to the Court to enable it to dispel the above-mentioned concern, that is, to show that the discretion of the RRB is leading to awards of adequate rent capable of bringing the violation to an end within a reasonable time. In particular, in the applicant's case, it does not appear that a decision has yet been taken (see paragraph 20 above), and nearly two years after the domestic judgment she continues to be a victim of the violation found."*

17. Jisħqu li fis-sentenza **Cauchi vs Malta** l-Q.E.D.B. osservat li l-kera li kellu jħallas l-inkwilin kienet dipendenti fuq il-mezzi tal-inkwilin sa

massimu ta' 2% b'dan li l-kontribut soċjali u finanzjarju huwa provdut mis-sidien appellanti minflok mill-Awtorità tad-Djar u/jew il-Gvern kif inhu obbligat li jagħmel l-istat. Ġaladarba huma mhux jirċievu kera fil-massimu kif stabbilit mill-Bord li Jirregola l-Kera u bogħod mir-rata tas-suq miftuħ huwa inkonċepibbli kif dan is-suppost rimedju jista' jilħaq il-vot stabbilit mil-liġi ta' proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Ir-rimedju tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) ma seta' qatt ikun rimedju effettiv u dan għaliex il-Qorti kellha jdejha marbutin fir-rigward tal-ammont ta' kera li tista' tordna. Għalhekk l-obbligazzjonijiet tal-istat ma għandhom qatt jintefgħu fuq iċ-ċittadin. Fiċ-ċirkostanzi s-sentenzi tal-Q.E.D.B. kienu ċari li l-ebda leġiżlazzjoni posterjuri m'għandha tapplika għall-talba intavolata quddiem il-Qrati li b'xi mod tkun tista' taffettwa l-eżitu tas-sentenza. Jekk dan mhux biżżejjed is-sentenzi tal-Q.E.D.B. jsibu ksur meta ż-żieda fil-kera tirrifletti differenza eċċessiva fil-valur tal-kera li setgħu jipperċepixxu u f'dan il-każ hemm diskrepanza ta' 1.5% tal-valur kif stmat mill-perit tekniku.

18. Isostni li l-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 huwa vjolattiv u dan għaliex jimponi massimu ta' 2% fuq il-*yield* tal-kera u ma kellux japplika fil-konfront tar-rikorrenti ġaladarba r-rikors kostituzzjonali kien intavolat qabel l-introduzzjoni tal-istess emendi.

19. **Il-konvenuti jwieġbu li** s-sentenza tal-Ewwel Qorti hi waħda ġusta u timmerita li tiġi kkonfermata.

20. L-Avukat tal-Istat jargumenta li jaqbel mal-konklużjoni tal-Ewwel Qorti li r-rikorrenti ma ġewx preġudikati bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 u li ma huwa xejn minnu li r-rikorrenti kellhom xi aspettattiva leġittima li l-inkwilini kienu ser jiġu żgumbrati. Bil-kawża mressqa minnhom ir-rikorrenti kienu qed jilmentaw bit-tħaddim tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u infatti dik il-Qorti sabet ksur frott it-tħaddim tal-istess Kapitolu 125. *In oltre* hemm ġurisprudenza fuq medda ta' għaxar snin li l-Qorti Kostituzzjonali ma tordnax żgumbrament tal-inkwilin u għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jargumentaw b'suċċess li kellhom xi aspettattiva leġittima li jottjenu l-iżgumbrament tal-inkwilini *tramite* l-proċeduri kostituzzjonali mibdijin, u dan kif anke ġie spjegat mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Paul Deguara Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et** fejn intqal li l-Istat għandu jwieġeb għall-ksur tal-jeddijiet fundamentali fil-waqt li ma tordnax l-iżgumbrament għaliex dan huwa rimedju kontra l-privat.

21. Jagħmel referenza għall-kawża tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet **Kopecky v. Slovakia** deċiża fit-28 ta' Settembru 2004 fejn il-Q.E.D.B. fejn intqal li aspettattiva leġittima "*must be of a nature more concrete than a mere hope and be based on a legal provision or a*

legal act such as a judicial decision (see Gratzinger and Gratzingerova, cited above, § 73)... a currently enforceable claim that was sufficiently established... it can be concluded that the Court's case-law does not contemplate the existence of a "genuine dispute" or an "arguable claim" as a criterion for determining whether there is a "legitimate expectation" protected by Article 1 of Protocol No. 1".

22. L-aspettattiva pretiża mir-rikorrenti ma kienet xejn għajr tama tar-rikorrenti li ma ssib l-ebda konfort fil-ġurisprudenza nostrana u li fir-rigward tal-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 waqt il-mori tal-kawża, il-Qorti Kostituzzjonali qieset, fil-kawża **Simon Mercieca vs Avukat Ġenerali et** deċiża nhar it-2 ta' Diċembru 2021 li:

> *"23. Tifdal il-kwistjoni jekk il-kerrejja Mugliett tistax tkompli tinqeda bid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"] kif issa emendata. 24. Ċertament l-emendi mdaħħla fil-Kap. 69 bl-Att XXIV ta-2021 ma jħassrux it-telf li ġarrab l-attur qabel daħlu fis-seħħ, u għalhekk dawk l-emendi ma jolqtux il-likwidazzjoni tad-danni. Min-naħa l-oħra l-ewwel qorti sabet li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 li jiksru l-jeddijiet tal-attur kienu dawk fis-seħħ meta nfetħet il-kawża, u mhux dawk li daħlu fis-seħħ wara. Barra minn hekk, l-attur ma għandu ebda jedd miksub ta' żgumbrament tal-konvenuta Mugliett, billi l-ewwel qorti, għar-raġunijiet tajba mogħtija fis-sentenza, ma ordnatx l-iżgumbrament. Għalhekk ma hemmx raġuni għala l-konvenuta Mugliett ma għandhiex tinqeda bil-Kap. 69 kif issa emendat. Dik il-parti tas-sentenza li żżomm lill-konvenuta Mugliett milli tinqeda bil- Kap. 69 għandha għalhekk titħassar."*

23. Jargumenta li *tramite* l-Bord li Jirregola l-Kera r-rikorrenti awmentaw il-kera minn mitejn u ħames ewro (€205) fis-sena għall-ammont ta' erbat elef, tliet mija u għoxrin ewro (€4,320) u ma tressaq l-

ebda appell minn dik id-deċiżjoni. Jirreferi wkoll għall-kawża f'**Anthony Cesareo Pen et vs l-Avukat Ġenerali** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021 fejn ġie deċiż li l-Qorti Kostituzzjonali mhux qorti ta' appell mid-deċiżjoni tal-Bord. Jisħaq li l-Artikolu 4A huwa rimedju effettiv u li kif qalet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Carmel sive Lino Caruana vs l-Avukat tal-Istat**, deċiża fis-7 ta' Lulju 2023, li rimedju effettiv ma jfissirx li min jutilizzah ser ikollu suċċess garantit iżda huwa biżżejjed li jkun wieħed aċċessibbli, xieraq u effettiv u adegwat biex jindirizza l-ksur jew theddid ta' ksur lamentat. Il-ġurisprudenza hi waħda kostanti li b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021 bid-dħul fis-seħħ tal-emendi ma jistax jitqies li tibqa' tissussisti l-leżjoni tal-jedd fundamentali għall-proprjetà tant li l-kumpens għal-leżjonijiet sofferti jiġi kkalkulat sal-aħħar ta' Mejju 2021. Kif irrimarkaw ir-rikorrenti stess hemm xebħ bejn l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 u hu applikabbli l-ġudizzju fl-ismijiet **Albert Cassar et vs Prim Ministru et** deċiż fl-4 ta' Mejju 2022 mill-Qorti Kostituzzjonali. L-Avukat tal-Istat isostni li r-rikorrenti diġà ġew ikkumpensati, il-Bord li Jirregola l-Kera għolla l-kera pagabbli, ma sar l-ebda appell mid-deċiżjoni tal-Bord, li l-kera tiġi riveduta wara sitt snin u li jista' jiġi mitlub li jerġa' jsir it-test tal-mezzi.

24. Wara li fliet is-suespost din il-Qorti tqis li l-pretensjonijiet tar-rikorrenti kemm permezz tat-talbiet tagħhom u dan l-appell mhumiex fejjieda.

25. Tikkonsidra, li kif qalet il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża **Béláné Nagy v. Hungary** deċiża fit-13 ta' Diċembru 2016, *"75. A legitimate expectation must be of a nature more concrete than a mere hope and be based on a legal provision or a legal act such as a judicial decision*". Din il-Qorti tirreferi wkoll għad-deċiżjoni **Kopecký v. Slovakia** kwotata mill-Avukat tal-Istat. Jitqies li ma kien hemm l-ebda liġi li kienet tiżgura li l-intimati Caruana kienu ser jiġu żgumbrati. Il-Qorti Kostituzzjonali konsistentament tgħid li mhux kompitu tagħha li tordna żgumbrament ta' inkwlin:

> *"21. Dak li pero' din il-Qorti ma taqbilx miegħu huwa li l-każin għandu jbati parti mill-kumpens ifissat mill-ewwel Qorti għal-leżjoni sofferta mill-atturi minħabba li l-liġi, applikata mill-każin, kienet leżiva tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ladarba l-każin aġixxa fil-parametri tal-liġi huwa m'għandux jiġi kkundannat iħallas parti mill-kumpens fissat mill-Qorti. Għax il-liġi jagħmilha l-Istat, mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu dritt jużufruwixxi minnha fil-parametri tagħha. Għalhekk fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat, u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux. -* **Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-6 ta' Frar 2015."

u

> *"10. Hu minnu li f'kawża ta' din ix-xorta l-qrati ma jordnawx l-iżgumbrament tal-inkwilin. Pero` wieħed irid jiftakar li d-dmir tal-Qorti hu li tiddeċiedi jekk il-liġi tiksirx il-jedd fundamentali tar-rikorrent u tagħti rimedju. Il-persuna li għandha twieġeb għall-ksur tal-jedd fundamentali hu l-Istat. Għalhekk il-Qorti, irrispettivament hijiex il-Prim'Awla jew din il-Qorti, ma tordnax l-iżgumbrament ġialadarba dak huwa rimedju kontra l-privat. Ovvjament il-privat, li hu parti wkoll f'din il-kawża, ser jintlaqat indirettament għaliex ma jkunx jista' jistrieħ iktar fuq dik il-liġi jew parti tal-liġi li ma jkollhiex iktar effett bis-saħħa tad-deċiżjoni tal-Qorti (l-Art. 6 tal-Kostituzzjoni u l-Art. 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea). Bħala parti fil-kawża, is-sentenza jkollha effett ukoll fil-konfront tal-inkwilin. -*

> **Paul Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Jannar 2021."

26. Infatti anke f'sentenzi li pprecedew l-intoduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 u anke l-kawża 122/2019/1 TA mressqa mir-rikorrenti, il-Qorti Kostituzzjonali kienet tal-fehma li:

> *"63. Dan ma jfissirx li din il-Qorti ghandha tordna l-izgumbrament tal-konvenut ghaliex din il-kawza hija dwar jekk inkisrux drittijiet fondamentali u mhux dwar relazzjonijiet kontrattwali bejn l-atturi u l-konvenut Agius.*
>
> *64. Ghaldaqstant l-aggravju tal-konvenut Agius ghandu jintlaqa` limitatament fis-sens li din il-Qorti thassar dik il-parti tas-sentenza appellata li ordnat l-izgumbrament u tghid, minflok, li l-konvenut Agius ma jistax jinqeda bid-dispozizzjonijiet tal-ligi li jimponu l-obbligu ta' rilokazzjoni forzata fuq is-sid biex ikompli jokkupa l-fond.* -**Elvia Scerri et vs Awtorita` tad-Djar** et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-13 ta' April 2018."

27. Isegwi li l-aspettattiva leġittima li jsostnu r-rikorrenti, ma jistax jitqies li kienet mibnija fuq xi possibbiltà konkreta. Fuq kollox, anke jekk huwa minnu li l-qrati jieħdu ċertu linji ta' ħsieb sabiex tinżamm konsistenza, fis-sistema legali tagħna ma tiġix adottata d-duttrina tal-'i*stare decisis'*, jew preċedent, u għalhekk ma jista' jkun hemm l-ebda aspettattiva leġittima bbażata fuq kif setgħet tiġi determinata vertenza ġudizzjarja (aktar u aktar meta mingħajr preċedent stess il-Qorti Kostituzzjonali kienet qed tieħu linja oħra fejn jidħol l-iżgumbrament). Kien ikun differenti li kieku l-atturi ġia kisbu favur tagħhom sentenza ta' żgumbrament għax b'hekk kien ikollhom jedd miksub b'valur ekonomiku li ma jistgħux jiġu mċaħħda minnu jekk mhux b'kumpens xieraq. Iżda fil-

każ tal-lum l-atturi ma għandhom ebda sentenza ta' żgumbrament favur tagħhom.

28. Għalhekk din il-Qorti ma tistax taqbel mal-argument li kienet teżisti aspettattiva leġittima li l-inkwilini kienu ser jiġu żgumbrati u li b'xi mod din l-aspettattiva ġiet imxejna bl-introduzzjoni u l-applikazzjoni tal-Artikolu 4A fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Fuq kollox, u kif qalet il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stess fil-kawża **Andronicou and Constantinou v. Cyprus** deċiża fid-9 ta' Ottubru 1997, *"201.In the circumstances therefore, the applicants cannot maintain that they did not have an effective access to a court within the meaning of Article 6 § 1 of the Convention, it being recalled that this provision does not guarantee a litigant a favourable outcome."*

29. Din il-Qorti lanqas ma taqbel mal-argumenti mressqa fir-rigward tal-allegat telf soffert mir-rikorrenti għaliex iqisu li hemm diskrepanza qawwija bejn ir-rapport peritali quddiem il-Qorti Kostituzzjonali u l-*yield* proposta u r-rapport peritali marbut bil-persentaġġ ta' 2% quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Jiġi meqjus li r-rapport peritali, anke jekk sostanzjat b'indiċi u reklami ta' propjetajiet simili, fl-aħħar mill-aħħar jinkludi biss stimi ipotetiċi u dan għas-sempliċi raġuni li ma jistax jingħad fil-konkret jekk il-fond kienx jinkera u għal perjodu kollu u x'kera kienet ser tiġi miftehma. Tassew l-iskop tar-rapport peritali huwa li l-qrati kostituzzjonali jkollhom metrika, ipotetikament viċin ir-realtà, sabiex ikun jista' jiġi

kkalkulat il-kumpens pekunjarju, madankollu dan ma jfissirx li kieku vera jintalbu l-figuri indikati fir-rapport peritali, wieħed neċessarjament ser isib kerrej għall-ammonti mitluba. Tant dawn ir-rapporti huma mibnija fuq l-ipotetiku li anke l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, kif qalet f'**Cauchi vs Malta**, tirrikonoxxi li għandu jsir tnaqqis u dan għaliex anke bħala eżempju, ma hemm l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri għaż-żmien kollu u b'hekk jitnaqqas persentaġġ ta' 20%. Ta' min jinnota li l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stess, fis-sentenza **Rizzo and Others v. Malta** deċiża fis-16 ta' Jannar 2024, qieset li ma jistax jitqies li l-*market value* hi xi ħaġa ben fatta u li hu anke aċċettat li jkun fatturi li ma jwasslux għal kirja bl-ammont; fir-rapport peritali: "*52. As to the compensation awarded, the Court observes that the court-appointed expert valued the property in its actual state as having a rental value of EUR 10,560 annually in 2018 (i.e. on the basis of a 3.3 % yield on the actual value of the property in 2018 excluding its development potential). There is therefore nothing objectionable in that evaluation.* ***In that light, the Court considers that even though the market value is not applicable as rent valuations may be decreased due to the legitimate aim at issue and further considerations apply (see Cauchi, cited above, §§ 102-04, and the case-law cited therein, and more recently Deguara Caruana Gatto and Gera, cited above, § 32) (emfażi miżjud),*** *bearing in mind that the property had a rental value of for example, EUR 6,360 in 2008, EUR 6,240 in 2013 and EUR 10,560 in*

2018, a global award of EUR 30,000 covering pecuniary and non-pecuniary damage is insufficient for a violation persisting for twenty-five years". F'dak il-każ il-prinċipju ntuża *contrario sensu* biex jiġġustifika l-kumpens, madankollu l-prinċipju jibqa'.

30. Jiġi osservat ukoll li għalkemm ir-rikorrenti donnhom jilmentaw mill-persentaġġ mogħti mill-Bord, ma tressaq l-ebda appell mid-deċiżjoni tal-istess Bord, għaliex ir-rikorrenti jgħidu li l-persentaġġ ma kienx ser jiġi awmentat. Jekk kien hemm opportunità li dan il-persentaġġ jogħla sal-massimu ta' 2% u r-rikorrenti tilfuh, mela *imputet sibi.*

31. Fir-rigward tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din il-Qorti ma taqbilx li dan hu leżiv u bħall-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, tqis li dan l-artikolu jipprovdi rimedju u jżomm bilanċ bejn l-interessi tal-partijiet involuti. Ir-rikorrenti jikkwotaw lil **Cauchi vs Malta**. Hawn jitqies li tassew li l-iskop tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u f'dan il-każ 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, qatt ma kien li jindirizza leżjoni passata iżda li jinstab bilanċ bejn id-drittijiet tal-partijiet u jiġi sodisfat ir-rekwiżit tal-proporzjonalità, li huwa r-rekwiżit li jfallu minnu l-liġijiet tal-kera ta' qabel l-1995. *In oltre* l-Artikolu 4A jipprovdi li persuna li ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi għandu sentejn biex jiżgumbra u mhux ħames snin. Tassew kif saret referenza wkoll mill-Ewwel Qorti, din il-Qorti fil-kawża **Tonio Brincat et v. L-Avukat tal-Istat**, deċiża nhar is-26 ta' Ottubru 2022, qieset li:

> *"10. Dan apparti li l-Bord għandu japplika l-liġi ordinarja, f'dan il-każ l-Art. 4A tal-Kap. 69, b'mod li jiżgura li bid-deċiżjoni jkun qiegħed jagħti rimedju effettiv lil sid il-kera għall-perjodu kollu minn meta s-sid ikun fetaħ il-kawża li biha jitlob awment fil-kera. Wara kollox l-emendi kienu introdotti wara xmara ta' sentenzi tal-Qrati Maltin u tal-Qorti Ewropea li l-kera li kienu qegħdin jirċievu s-sidien f'kirjiet protetti taħt Kap. 69 kienu rriżorji u bi ksur tal-jedd fundamentali tagħhom taħt l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni."*

32. Jitqies li l-Artikolu 4A jipprovdi rimedju kemm għall-awment tal-kera u anke għall-eventwali terminazzjoni tal-istess, *oltre* sistema biex tiġi awmentata l-kera fil-futur u jsir anke test tal-mezzi fuq l-inkwilini. Dan kollu flimkien ma' garanzija ta' kera kostanti, jibbilanċjaw il-miżien ta' interessi. L-element ta' interess pubbliku wara dawn il-liġijiet kien u għadu preżenti. Konsegwentement ma jitqiesx li l-Artikolu 4A jledi d-drittijiet tar-rikorrenti.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi dan l-appell billi tiċħdu, spejjeż kontra r-rikorrenti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
ss