QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
ONOR IMĦALLEF ANNA FELICE

Illum l-Erbgħa 26 ta' Marzu 2025

Rikors Ġuramentat Nru: 229/22 AF

Modesta Farrugia u
Caterina sive Catherine Ciappara

vs

Avukat tal-Istat; u Helen Farrugia

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Modesta Farrugia u Catherine Ciappara li permezz tiegħu wara li ġie premess :

Illi l-esponenti huma l-propjetarji tal-fond bin-numru 16 (gjà 11), fi Triq il-Ħniena, il-Qrendi.

Illi missier l-esponenti, Michelangelo Ellul, kien akkwista porzjoni t'art fabbrikabbli magħrufa bħala "l-Ġnien" fi Triq il-Ħniena, il-Qrendi, permezz ta' diversi kuntratti, ossia permezz ta' (i) kuntratt ta' diviżjoni datat 14 ta' Frar 1965, in atti tan-Nutar Dr Nicola Said (Dok MF1); (ii) kuntratt ta' permuta datat 18 ta' Lulju 1965, in atti tan-Nutar Dr Nicola Said (Dok MF2); u (iii) kuntratt ta' bejgħ datat 3 ta' Diċembru 1965, in atti tan-Nutar Dr Nicola Said.

Illi sussegwentement, missier l-esponenti bena diversi propjetajiet fuq l-imsemmija art, inkluż il-fond in kwistjoni, li llum il-ġurnata jinsabu fi tliet toroq differenti u dan stante li maż-żmien infetħu żewġ toroq li jmissu ma' Triq il-Ħniena ossia Triq Dun Rajmond Ellul (ġja Triq Gużeppi d'Arena) u Triq Ġużeppi Muscat (ġja triq ġdida fi Triq Gużeppi d'Arena), il-Qrendi.

Illi meta miet missierhom, l-esponenti, flimkien ma' ħuhom Giuseppe (illum mejjet) wirtu in-nuda proprietas ta' sest (1/6) indiviż kull wieħed tal-imsemmija propjetajiet, soġġett għall-użufrutt t'ommhom Vincenza Ellul, permezz tat-testment *unica charta* datat 6 ta' Gunju 1968, in atti tan-Nutar Dr Nicola Said.

Illi wara l-mewt ta' ħuhom Giuseppe, omm l-esponenti Vincenza Ellul, akkwistat sehem Giuseppe mill-propjetajiet in kwistjoni, ossia n-nuda proprietas ta' sest (1/6) indiviz, permezz ta' kuntratt ta' *datio in solutum* datat 18 ta' Jannar 1993, in atti tan-Nutar Dr Victor John Bisazza .

Illi inoltre, wara l-mewt t'ommhom, il-propjetajiet in kwistjoni ddevolvew fuq l-esponenti in piena u assoluta propjetà, b'mod indiviż, permezz tat-testment datat 10 ta' Mejju 2002, in atti tan-Nutar Dr Joseph Tabone.

Illi il-fond in kwistjoni jinsab mikri lill-intimata Farrugia li għal snin sħaħ ilha tokkupa l-imsemmi fond b'kera kkontrollata li tiġġedded *ex lege* bla prospett ta' terminazzjoni.

Illi preżentament, l-intimata qed tħallas l-kera irriżorja ta' elf, mija u sbatax-il Euro u sitta u tletin ċenteżmu (€1,117.36) fis-sena, ossia l-minimu stabbilit mil-liġi, u dan filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar.

Illi qabel l-emendi tal-Att X tal-2009 u dawk riċenti tal-Att XXIV tal-2021, kien japplika l-prinċipju ta' "kera xierqa" a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-Ordinanza li Trażżan il-Kera fuq id-Djar, Kap. 116 tal-Liġijiet ta' Malta, liema kera xierqa ma setgħet qatt teċċedi dak li kien hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ossia kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi ta' fond kieku kien inkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awwissu 1914.

Illi dan ifisser illi l-esponenti u l-antekawża tagħhom ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni u jirċievu kera ġusta, tenut kont tal-fatt li bil-liġi, dak li setgħu u li kienu effettivament jirċievu kien kera kif stipulat fl-1914 u baqa' hekk sal-2010.

Illi bl-emendi tal-Att X tat-2009, il-kera tal-fond in kwistjoni bdiet tiġi awmentata kull tliet snin b'żidiet irriżorji *ai termini* tal-Artikolu 1531ċ tal-Kodiċi Ċivili, Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, ab bażi tal-Indiċi ta' Inflazzjoni. Għalkemm l-Att X tal-2009 taffa xi ftit xi ftit l-inġustizzji li l-liġijiet tal-kera kienu qed joħolqu fil-konfront tas-sidien tal-proprjetà, l-istess Att bl-ebda mod ma għamel ġustizzja mal-esponenti u dan peress li bl-istess liġi, l-intimata Farrugia ngħatat il-jedd li tibqa' tirrisjedi fil-fond.

Illi riċentament, is-sitwazzjoni tranġat ftit bl-introduzzjoni tal-Att XXVI tal-2021 li permezz tiegħu, l-esponent, qua sidien, ingħataw il-jedd li jipproċedu kontra l-intimata Farrugia sabiex il-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ. Irid jingħad però li din iż-żieda tapplika biss b'effett mill-1 ta' Jannar, 2021, u bl-ebda mod ma tikkumpensa lill-esponenti għad-danni kollha subiti minnhom qabel l-introduzzjoni ta' dan l-Att. Inoltre, għalkemm dan l-Att kompla taffa l-inġustizzji gravi li kienu viġenti sa qabel l-introduzzjoni tiegħu, l-awment xorta waħda ma jirriflettix il-kirjiet fis-suq liberu u miftuħ.

Illi b'dan il-mod, l-esponenti ġew u effettivament għadhom qed jiġu pprivati mit-tgawdija tal-propjetà tagħhom, mingħajr mhu qed jingħataw kumpens xieraq u dan stante li l-kera li qed jippercepixxu bl-ebda mod ma tqarreb lejn il-valur lokatizzju reali tal-istess fond.

Illi tali privazzjoni tal-propjetà tikkostitwixxi leżjoni tad-dritt fundamentali tal-esponenti kif sanċit bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

Illi l-esponenti, b'mod partikolari qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVI tal-2021, ma kellhomx rimedju effettiv *ai termini* tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u dan stante li l-istess esponenti ma setgħux jawmentaw il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq, minħabba li dak li effettivament setgħu jirċievu kien limitat bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi għad illi l-Istat għandu marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa biex jassikura abitazzjoni diċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, huwa

għandu però jassigura wkoll li bejn il-mezzi adoperati u l-iskop li jrid jintlaħaq, ikun hemm proporzjon bejn il-piż li jrid ibati s-sid li l-proprjeta' tiegħu ma tistax tinkera liberalment bil-valur tas-suq miftuħ, u l-interess tas-soċjetà in ġenerali u li b'din l-inġerenza, is-sid ma jkunx assoġġettat għal *disproportionate burden.*

Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġa' kellha l-okkazjoni tikkummenta f'każijiet li rrigwardjaw lil Malta billi ssenjalat li, għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni diċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li individwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjetà għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni.

Illi fil-fatt, fis-sentenza fl-ismijiet *Ghigo vs Malta* deċiża fis-26 ta' Settembru, 2006, il-Qorti Ewropea sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjetà tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel *stante* li kien jirċievi biss ħamsa u ħamsin Euro (€55) fis-sena bħala kera. Inoltre, fis-sentenza fl-ismijiet *Fleri Soler et. vs Malta* mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta, kif ġara wkoll fis-sentenza fl-ismiijiet *Franco Buttigieg & Others vs Malta,* deċiża fil-11 ta' Diċembru, 2018 u fis-sentenza fl-ismijiet *Albert Cassar vs Malta*, deċiża fit-30 ta' Jannar, 2018.

Illi fis-sentenza surriferita ta' *Fleri Soler et. vs Malta*, il-Qorti ssenjalat li:

> *"Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a "legitimate aim" in the "general interest", but* ***there must also be 'a reasonable relation of proportionality" between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State****, including measures designed to control the use of the*

*individual's property. That requirement is expressed by the notion of a "**fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental right'.***

Illi in vista tal-każistika surriferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad- Drittijiet tal-Bniedem, ċertament li ma hemm ebda dubju li din l-Onor. Qorti għandha tiddeċiedi l-kawża odjerna billi ssib li r-rikorrenti nkisirilhom d-dritt fundamentali tagħhom kif sanċit bl-imsemmi Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

Illi inoltre, b'sentenza deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, fl-applikazzjoni numru 47045/06 fl-ismijiet *Amato Gauci vs Malta*, ġie deċiż ukoll li, f'każ simili bħal dan, ir-rikorrenti għandhom dritt jitolbu, barra dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali, id-danni kollha li huma sofrew minħabba din it-tali leżjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

Illi fid-dawl ta' dan, l-esponenti għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji f'ammonti sodisfaċenti għat-telf minnhom subit, kif ġie deċiż mill-Qorti Ewropea fis-sentenzi fl-ismijiet *Albert Cassar vs Malta*, deċiża fit-30 ta' Jannar, 2018 u *Franco Buttigieg & Others vs Malta*, deċiża fil-11 ta' Diċembru, 2018.

Illi l-kawża odjerna qed tiġi limitata għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru, 2020, wara liema perjodu, l-esponenti qed jirriżervaw d-dritt li jipproċedu

b'kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera a tenur tal-Att XXIV tal-2021. Madanakollu, l-esponenti jippretendu li huma għandhom jirċievu d-danni kemm pekunjarji u dawk non-pekunjarji *ai termini* tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, li huma sofrew tul iż-żmien sas-sena 2020, b'rizerva għal kull azzjoni oħra biex l-Att XXIV tal-2021 jiġi li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tal-esponenti, kif protetti dikjarat ukoll mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

Illi l-esponenti jiddikjaraw li huma jafu personalment b'dawn il-fatti u għal dan il-għan qed jiġi anness affidavit tal-esponenti Modesta Farrugia.

Intalbet din i-Qorti:

i. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-liġijiet tal-kera vigenti qed jagħtu lok għal tiġdid ta' kirja *ope legis* lill-intimata Farrugia tal-fond bin-numru 16 (gjà 11), fi Triq il-Hniena, il-Qrendi bil-konsegwenza li jirrenduha impossibli li r-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom;

ii. Konsegwentement tiddikjara li bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-liġijiet tal-kera viċenti, ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom bin-numru 16 (ġjà 11), fi Triq il-Hniena, il-Qrendi u dan bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u b'hekk tagħtihom ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni, inkluż

dikjarazzjoni li l-intimata ma tistax tibqa' tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tibqa' tokkupa l-fond in kwistjoni;

iii. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li ma kkreawx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin *stante* li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-propjetà in kwistjoni *ai termini* tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

iv. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti skont il-Liġi u *ai termini* tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem; u

v. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati skont *ai termini* tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet il-Liġi u tal-Bniedem.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat li permezz tagħha ġie eċċepit :

Illi in vena preliminari, sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorenti jridu jġibu l-aħjar prova rigward it-titolu li għandhom fuq il-proprjetà mertu ta` din il-kawża u jridu jġibu prova tal-ftehim tal-kirja fuq il-fond inkwistjoni;

Illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti għandhom ukoll jindikaw id-data preċiża ta' meta giet konċessa l-kirja u jridu jġibu prova li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta);

Illi preliminarjament u mingħajr preĝudizzju għall-premess, jiġi rilevat illi l-proċedura odjerna hija intempestiva *stante* illi jeżistu rimedji ordinarji fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li r-rikorrenti setgħu jużufruwixxu ruħhom minnhom biex jipprendu l-pussess tal-fond *de quo* u jawmentaw il-kirja;

Illi magħdud mal-premess u mingħajr preġudizzju, jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma kellhom titolu fuq il-propjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment;

Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jirrespinġi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti *stante* li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

Illi bla ħsara għal dak fuq imsemmi, il-Kap.69 u l-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009 u l-emendi mdaħħla bl-Att XXIV tal-2021 ma jistgħux jintlaqtu mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta'Malta minħabba li skont l-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta'proprjetà li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

Dejjem bla ħsara għall-premess,l-Atikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli għaliex il-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u dan skont ma jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, *"Ebda haġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma ghandha tolgot il-hdim ta' xi liżi fis-sehh minnufih qabel it-3 ta'Marzu 1962 jew xi liġi maghmula fi iew wara dik id-data li temenda iew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal zmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)..."*;

Illi barra minn hekk, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li il-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentement għandu jiġi mwarrab;

Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009 u bl-Att XXIV tal-2021 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**,** tajjeb li jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu protokolari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa ben maghruf li l-marġini ta' apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza

nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli -li żgur mhux il-każ;

Illi mingħajr preġudizzju u magħdud mas-suespost, il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta fl-intier tiegħu moqri flimkien mal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendati saħansitra bl-Att X tal-2009 u bl-Att XXIV tal-2021, minn dejjem kellhom u għad għandhom: (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba jzommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerej u tal-poplu b'mod ġenerali;

Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta f'dak li jirigwarda l-ammont fil-kera, ghandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-zmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Għalhekk, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-fīnijiet ta' *social housing*, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorenti, l-ammont tal-kera li qegħdin jipperċepixxu mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-

proprjetà fis-suiq ħieles kif pretiż mir-rikorenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

Illi mingħajr preġudizzju għal premess, tajjeb li jingħad li bid-dħul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem ir-rikorrenti ċertament li ma jistgħux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, is-sid jista’ jitlob lill-Bord li Jiregola l-Kera biex jimponi kundizzjonijiet ġodda fuq l-inkwilin u biex il-kera tiġi riveduta sa 2% tal-valur ħieles fis-suq miftuh tal-fond, u jista’ jitlob reviżjoni tal-istess kull 6 snin, sakemm il-partijiet ma jiftehmux xort'oħra;

Illi hekk ukoll, dejjem skont l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-fond u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilina ma tgħaddix mill-*means test*. Illi anki f’każ li l-inkwilina tgħaddi mill-*means test,* il-Bord li Jirregola l-Kera għandu s-setgha li jgħolli l-ammont li għandu jitħallas f’kera *pendente lite*. Inoltre, l-Artikolu 9 (b) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat, jagħti lis-sid dritt ta' ripriża jekk jirriżulta li l-inkwilin għandu residenza alternattiva li hija xierqa għall-bżonnijiet tiegħu u ta' familtu;

Illi magħdud mal-premess, permezz tal-emendi suesposti, id-definizzjoni ta' kerrej ta' fond residenzjali ġiet ristretta *ai termini* tal-Artikolu 2(a) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta Malta;

Illi għalhekk isegwi li meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità u dwar id-difikultà tagħhom sabiex jieħdu lura l-pussess tal-fond tagħhom mhumiex ġustifīkati u b'hekk ma hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma dan l-artikolu u kull talba għal kumpens jew rimedju ieħor magħmula minnhom mhijiex mistħoqqa;

Illi jekk ir-rikorrenti qiegħdin jilmentaw li qegħdin jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jiriflettix il-valur reali tal-fond *de quo*, dan ma jistax jiġi rimedjat bit-tneħħija tal-liġi attakkata. Dan jinghad ghaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli;

Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-White Paper li ġġib l-isem:"*Ligijiet tal-Kera: Il-ħtiega ta' Riforma*" f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

Illi f'kull każ u fir-rigward tat-tieni talba, minn kif inhu magħruf fil-ġurisprudenza tagħna, din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex tiddeċiedi dwar it-talba għall-iżgumbrament tal-intimata inkwilina mill-imsemmija proprjetà.

Konsegwentament, jekk ir-rikorrenti qegħdin jippretendu t-tali rimedju, dawn it-talbiet għandhom jiġu miċħuda wkoll;

Illi inoltre, fir-rigward tat-tieni, tat-tielet u tar-raba' talba jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrenti ma jistgħux jitolbu kumpens u danni ai termini tal-Artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Dan għaliex it-tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu lanqas ma jifforma parti mill-liġi Maltija;

Illi mingħajr preġudizzju l-esponent jirrileva li r-rikorrenti ma jistgħux joqogħdu jirreferu b'mod wiesgħa għal xi liġijiet oħra li ma jissemawx fit-talbiet tagħhom billi jagħmlu użu mill-kliem *"tal-liġijiet tal-kera viġenti"* fit-talbiet tagħhom. Dan l-għaġir jippreġudika l-linja difensjonali tal-esponent u għalhekk ukoll, u fi kwalunkwe każ, l-esponent qieghed jirriżerva d-dritt li jagħmel eċċezzjonijiet ulterjuri;

Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso,* li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti, liem dikjarazzjoni għandha tkun limitata għal kif kienet il-liġi in vigore sal-31 ta' Mejju 2021,u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett Iil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċhad li r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-dritijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat ir-risposta ta' Helen Farrugia li wieġbet :

Illi preliminarjament, m'għandiex tkun l-esponenti li tiġi kkundannata bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali tar-rikorrenti, *stante* l-premessa li ċittadin privat ma jistax ikun misjub li kiser id-drittijiet ta' terzi hekk kif jirriżulta mill-ġurisprudenza tal-Qrati nostrani u in oltre, l-esponenti dejjem assigurat li tottempra ruħha rigorozament ma'dak li trid il-liġi.

Illi wkoll preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-ewwel eċċezzjoni u għall-eċċezzjonijiet illi ser isegwu, r-rikorrenti għandhom jipprovaw li huma s-sidien tal-fond mertu ta' din il-. Kawża

Illi in linea preliminari wkoll, u mingħajr preġudizzju għall-ewwel żewġ eċċezzjonijiet u għall-eċċezzjonijiet kollha lli jsegwu, ir-rikorrenti ċertament illi ma jistawx jilmentaw minn xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom *stante* li huma baqgħu regolarment jaċċettaw l-kera illi l-esponenti baqgħet tħallas, u dan kif sejjer jiġi ppruvat fil-kors ta' din il-kawza. Oltre dan, l-esponenti dejjem ħallset puntwalment dak illi kien dovut minnha legalment.

Illi jispetta wkoll lir-rikorrenti li jressqu prova li huma m'għandhomx rimedju ordinarju alternattiv biex jottjeni rimedju għal-lanjanzi epurati minnhom f'din il-proċedura. Fin-nuqqas ta' din il-prova, l-esponenti

teċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha.

Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu u l-Artikolu Erbatax tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali fil-każ *de quo*, u/jew kwalsiasi liġi oħra proprju għaliex ma kien hemm ebda teħid fozuż jew obbligatorju tal-proprjeta' mertu tal-każ *de quo*. L-esponenti kriet l-proprjeta' b'mod leġittimu u skond il-Ligi viġenti għal perijodu konsiderevoli ta' snin, f'liema perijodu ma kien hemm ebda kontestazzjoni.

Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti lanqas ma jistgħu jinvokaw l-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali fil-każ *de quo*, proprju għaliex l-Istat għandu dritt, *"to enforce such* laws as it *deems necessary* to *control the use of property in accordance with the general interest"* tant li l-kunċett u l-iskop ta' kirjiet protetti hu wieħed aċċettat u sanċit kemm mill-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali kif ukoll mill-ġurisprudenza tagħha.

Illi mingħajr preġudizzju ghas-suespost, jekk hemm xi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew ta' xi artikolu mill-Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali u/jew kwalsiasi ligi oħra, dan huwa pjuttost fil-konfront tal-

esponenti li qed tiġi pperikolata l-aspettativa leġittima tagħha li tkompli tikri l-fond *de quo* mingħajr ebda xkiel inġust u kontra l-Liġi.

Illi inoltre, sabiex ir-rikorrenti ikunu jistgħu jallegaw li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom *ai termini* tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, huma jridu jipprovaw wkoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' *'like with like'* u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju. Ċertament, illi r-rikorrenti mhux qegħdin jiġu diskriminati bil-manjiera kif indikat fl-artikoli surreferiti peress li jirriżulta li huma jinsabu fl-istess keffa ta' ħafna sidien oħra ta' proprjetajiet li huma wkoll milquta bl-applikazzjoni tal-liġijiet imsemmija u m'humiex qed jirċievu trattament divers minnu.

Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti ma tistax u m'għandiex tbati għall-limitazzjonijiet jew nuqqasijiet tal-Istat. Illi s-sitwazzjoni deskritta hija rizultat dirett ta' azzjoni jew omissjoni tal-Istat u mhux tal-esponent. Għalhekk huwa l-Istat li għandu jiġi semmai ikkundannat jagħti rimedju u mhux l-esponenti li sempliċiment isegwu b'reqqa d-dettami tal-Liġi tal-Istat.

Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, għandu jkun l-Istat li jerfa' r-responsabbilta' tal-prezz finanzjarju ta' Liġi li daħħal l-Istat stess u mhux l-esponenti. Jekk it-talbiet rikorrenti jintlaqgħu, l-esponenti ser tgħaddi minn piż finanzjarju enormi *(hardship),*liema piż m'għħandux jintrefa mill-esponenti iżda mill-Istat b'miżuri soċjali adekwati.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-relazzjoni tal-perit Konrad Xuereb minnha maħtur sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża.

Rat il-provi mressqa permezz tad-diversi affidavit.

Rat id-dokumenti esebiti kollha.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partjiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat illi l-kawża odjerna hija waħda mill-mijiet ta' kawżi introdotti quddiem dawn il-Qrati b'talbiet għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' drittijiet fondamentali kif imħarsa bl-artilu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan minħabba t-tħaddim tal-liġijiet li jipproteġu l-inkwilini f'kirjiet qodma.

L-Avukat jissottometti l-ewwelnett li r-rikorrenti għandhom jipprovaw it-titolu tagħhom fuq il-propjeta'. Mid-dokumentazzjoni estensiva pprezentata din il-Qorti hija tal-fehma li dan l-oneru ġie sodisfatt sal-grad meħtieġ mil-liġi f'kawżi ta' din ix-xorta. Mill-provi prodotti jirriżulta inoltre illi l-kirja *de quo* bdiet qabel l-1995 u għalhekk hija meqjusa protetta bi-liġijiet li dwarha qegħdin jilmentaw ir-rikorrenti.

L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll li r-rikorrenti messhom użaw ir-rimedji ordinarji li tipprovdi l-liġi. Din il-Qorti ttenni illi l-liġijiet viġenti ma jipprovdux rimedju għall-ksur ta' jedd subit fil-passat. Hija biss din il-Qorti kif adita f'din i-

kawża li tista’ tipprovdi r-rimedju għal ksur passat, u għaldaqstant din l-eċċezzjoni qegħda tiġi miċħuda.

L-inkwilina Helen Farrugia, min-naħa tagħha, ssostni li hija m’għandhiex tirrispondi għal xilja ta’ ksur ta’ dritt fondamentali għaliex hija dejjem imxiet skont il-liġijiet viġenti. Din il-Qorti hija tal-istess fehma. Madanakollu, xorta waħda għandha postha f’din il-kawża ġaladarba tirrigwarda direttament il-fond minnha okkupat.

Helen Farruġia teċċepixxi inoltre illi l-artiklu 37 ma jsibx applikazzoni f’dawn iċ-ċirkostanzi stante illi ma jeżisti ebda teħid forzuż. Hawnhekk il-Qorti tirreferi għall-ġurisprudenza kemm tal-Qorti ta’ Malta kif ukoll dawk tal-Qorti Ewropea li qiesu illi għalkemm mhux addirittura teħid forzuż, it-tfixkil fl-użu tal-propjeta’ li jimporta huwa tali li jista’ jwassal għal leżjoni.

Madanakollu, l-Artiklu 37 xorta waħda ma jsibx applikazzjoni fil-kawża ta’ llum peress illi l-liġi li qegħda tipprovdi l-protezzjoni lill-inkwilin u li dwarha qiegħed isir l-ilment ilha promulgata minn qabel l-1962 u l-artiklu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi illi :

> *“Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta’ din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta’ xi liġi fis- seħħ minnufih qabel it-3 ta’ Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f’dan is-subartikolu) u li ma –*
>
> *(a) iżżidx max-xorta ta’ proprjetà li jista’ jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;*
>
> *(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista’ jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;*

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

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

Għalhekk il-Qorti ser tgħaddi biex tqis l-ilment limitatament skont l-Artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

Fil-mertu, din il-Qorti tqis il-ġurisprudenza ta' dawn il-qrati u tal-Qorti Ewropea hija *ormai* stabbilita u kristalizzata. Din il-Qorti m'hijiex ser tinoltra għajr billi tiċċita s-segwenti sentenzi li ilhom issa deċenni segwiti minn dawn il-qrati, *Amato Gauci vs Malta* (15 ta' Settembru 2007), *Bugeja vs Avukat Ġenerali* (7 ta' Diċembru 2009), *Zammit & Attard Cassar vs Malta* (30 ta' Lulju 2015), *Buttiġieġ vs Malta* (11 ta' Diċembru 2018).

Fil-każ in ezami l-Perit Tekniku stabilixxa illi bejn l-1990 meta bdiet il-kirja sal-2021 is-sidien setgħu potenzjalment qalgħu €112,844. Fil-fatt huma qalgħu biss sebgħa u għoxrin elf u ħamsin ewro (€27,050). F'dawn iċ-ċirkostanzi l-Qorti ma ssib ebda esitazzjoni tiddikjara illi l-leżjoni ta' dritt lamentata mir-rikorrenti seħħet. Il-bilanċ li tisħaq fuqu l-ġurisprudenza ma jirriżultax li inżamm. Ir-rikorrenti għandhom jedd għad-danni pekunarji relattivi għall-perjodu sa mill-bidu tal-kirja peress illi huwa werrieta ta' ommhom.

Għalhekk il-Qorti sejra tgħaddi biex tqis il-kwistjoni tal-kumpens li għandu jiġi akkordat ir-rikorrenti. Għal dan il-għan, il-Qorti tirreferi għas-sentenza tal-Qorti Ewropea *Cauchi vs Malta* (25 ta' Marzu 2021) kif kosistentement segwita minn dawn il-qrati (ara wkoll *Wsimayer vs Avukat tal-itsat et* – 13 ta' Frar 2023).

Kif ingħad, il-Perit Tekniku sab illi l-kera li setgħet potenzjalment tiġi perċepita kienet fl-ammont ta' mija u tnax -il elf, tmin mija u erbgħa u erbgħin ewro (€112,844). Bil-prinċipji fil-fuq ċitat kawzi *Cauchi vs Malta* u l-iskorta ta' ġurisprudenza li segwiet, il-Qorti qegħda tnaqqas l-ammont bi 30% tenut kont l-iskop soċjali tal-interferenza, u 20% oħra peress illi r-rikorrenti ma kellhom ebda ċertezza li kienu ser isibu jikru b'dik il-kera għaz-zmien kollu.

Minn dan l-ammont, imbagħad, il-Qorti ser tnaqqas ukoll l-ammont ta' kera fil-fatt perċepit. Dan iwassal għal danni pekunarji fl-ammont ta' sitta u tletin elf, mija u disgħa u tletin ewro (€36,139).

Għal dawk li huma danni non-pekunarji il-Qorti tqis li r-rikorrenti għandhom jedd għalihom relattivament għaż-żmien meta bdew igawdu l-propjeta' huma, cioe fis-sena elfejn u tmienja (2008), meta mietet ommhom. Għalhekk il-Qorti ser takkorda danni pekunarji fl-ammont ta' sitt elef u ħames mitt ewro (€6,500).

Għaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzonijiet tal-intimati kif intqal aktar 'il fuq f'din is-sentenza, tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u tiddikjara li bl-operazzjoni tal-liġijiet tal-kera viġenti, ir-rikorrenti sofrew leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ; tillikwida kumpens kumplessiv fl-ammont ta' tnejn u erbgħin elf, sitt mija u disgħa u tletin ewro (€42,639); u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont hekk likwidat lir-rikorrenti.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

IMĦALLEF