QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

ILLUM 26 TA' MARZU 2025

Rikors Ġuramentat Numru: 486/2023 AF

Innocenz Farrugia, Margaret mart Joseph Agius,
Carmelo Farrugia, George Farrugia,
Joseph Farrugia, Emanuel Farrugia u Paul Farrugia

vs

Avukat tal-Istat u
Mary Carmen Vella

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tar-rikorrenti li permezz tiegħu wara li ġie premess:

Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond residenzjali 237, Christopher, Triq Mater Boni Consilii, Fgura, li huwa mikri lill-intimata Vella ai termini

tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta bil-kera komplessiva ta' €300.00c fis-sena.

Illi l-fond ilu mikri lill-intimata Carmen Vella u qabilha lill-ommha Maria Vella mill-1973, oriġinarjament bil-kera ta' Lm60.00 fis-sena, sakemm daħlu in vigore id-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, meta imbagħad il-kera ġiet awmentata għal €185.00c fis-sena, biex b'hekk kompliet togħla kull tlett snin fl-1 ta' Jannar 2013, 1 ta' Jannar 2016, 1 ta' Jannar 2019 u l-1 ta' Jannar 2022, biex b'hekk illum għandha kera ta' €300.00c fis-sena.

Illi l-fond in kwistjoni ppervjena għand ir-rikorrenti mingħand il-mejta ġenituri tagħhom Emanuel u Anna Farrugia li mietu rispettivament fid-29 ta' Settembru 2008 u fis-6 ta' Ottubru 1996, u b'zewġ kuntratti ta' dikjarazzjoni *causa mortis* tal-1 ta' Ġunju 2009 hawn annessi u mmarkati bħala "Dokument Au B", ir-rikorrenti ddikjaraw il-proprjeta' in kwistjoni lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni u ħallsu t-taxxa relattiva *ai termini* tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi bi skrittura tal-21 ta' Ottubru 2009 redatta minn Nutar Dottor Rosella Sciberras, hawn anness u mmarkat bħala "Dokument C" l-intimata ġiet rikonoxxuta fit-titolu tal-kera wara I-mewt ta' ommha Maria Vella, wara li kienet ilha mejta s-snin.

Illi r-rikorrenti qed jezebixxu l-ktieb tal-kera odjern minn meta Carmel Vella kienet qed tħallas il-kera tal-fond wara li daħlu in vigore d-

disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, hawn anness u mmarkat bħala "Dokument D".

Illi l-intimata Mary Carmen Vella kienet baqgħet tgħix m'ommha sa mewtha, biex b'hekk *ai termini* tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, hija kellha dritt li tibqa in okkupazzjoni tal-istess fond.

Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat, skond ċertifikat hawn anness u mmarkat bħala "Dokument E".

Illi l-kera globali li l-intimata Vella qed tħallas tammonta għal €300.00c fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fondi fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

Illi l-fondi imsemmija bl-emendi tal-Att X tat-2009 illum għandu kera ta' €300.00c fis-sena ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, r-rata tal-kera għandha tizdied kull tlett snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun jizdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi I-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2025.

Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel

Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iz-zieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

Illi r-rikorrenti m'għandhiex rimedju effettiv *ai termini* tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistgħux jzidu il-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huma jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi dan kollu ġja ġie determinat fil-kawzi **Amato Gauci Vs Malta tad-Drittijiet mill-Qorti Ewropea deciza no. 47045/06 Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015 u Generali Avukat deciza Anthony Debono et VS mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019**.

Illi ġialadarba r-rikorrenti qed jsofru minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-

drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b' **Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III)** u għalhekk il-prinċipju ta' proporzjonalita' kif ġie deċiż **f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010.**

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

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

Illi inoltre, il-liġi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 għal kirjiet li daħlu fis-seħħ wara l-1 ta' Ġunju 2005.

Illi din hija wkoll diskriminatorja sia *ai termini* tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu, b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 u 14 tal-Protocol Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġa ġie deċiz mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza **Amato Gauci vs. Malta - deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem**.

Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġa kellha okkazjoni tikkummenta f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li ndividwu jiġi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta' għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera mizera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza "**Ghigo vs Malta", deciza fis-26 ta' Settembru 2006**, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat

mill-proprjeta' tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (55) Euro fis-sena bħala kera. Fis-sentenza "**Fleri Soler et vs Malta",** mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif ġara wkoll fil-kawza ta' "**Franco Buttigieg & Others vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.**

Illi b'sentenza deċiza mill-**Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Generali et, fit-8 ta' Mejju 2019**, din l-Onorabbli Qorti ddeċidiet illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nzammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu l-kera ġusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Generali ġie kkundannat jħallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjez kollha tal-kawza.

Illi in vista tal-kazistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, ċertament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed jsofru lezjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom ta' proprjeta’ kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Illi d-danni sofferti mir-rikorrenti huma għall-perijodu bejn l-1 ta' Awwissu 1987 sal-1 ta' Awwissu 2021 u għalhekk huma għall-perijodu kollu, sia għandhom jirċievu d-danni l-okkupazzjoni tal-mejta omm l-intimata kif wkoll għall- okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni mill-istess intimata.

Intalbet din il-Qorti :

i. Tiddikjara Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola I-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u I-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Vella għall-fond 237, Christopher, Triq Mater Boni Consilii, Fgura, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (I-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandha tingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

ii. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid

u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-propjeta' in kwistjoni wkoll *ai termini* tal-Liġi.

iii. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferiti mir-rikorrenti, wkoll *ai termini* tal-Liġi.

iv. Tikkundanna lill-intimat avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati *ai termini* tal-Liġi, bl-imgħaxx legali mid-data sal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez u bl-inġunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tal-intimata Mary Carmen Vella li permezz tagħha eċċepiet:

Illi preliminarjament l-intimata teċċepixxi illi hija ma hijiex il-leġittima kuntradittur fil-kawża odjerna stante illi r-rikorrenti qed jattakkaw l-liġijiet tal-kera viġenti;

Illi mingħajr preġudizzju għas-suepost, l-esponenti teċċepixxi illi r-rikorrenti naqas milli jeżawrixxi r-rimedji ordinarji mogħtija mil-liġi qabel ma intavolaw dawn il-proċeduri Kostituzzjonali;

Illi r-rikorrenti intavolaw ukoll rikors quddiem il-Bord li Jirregola il-Kera fl-ismijiet *Innocenz Farrugia et vs Mary Carmen Vella*, liema rikors iġib

in-numru 750/2022, li permezz tiegħu r- rikorrenti talbu lill-Bord jirrevedi l-ammont u l-kundizzjonijiet tal-kera;

Illi l-fatt li r-rikorrenti intavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera jipprova suffiċjentament li l-liġi tipprovdi għal rimedji ordinarji tant hu hekk li r-rikorrent ħass il-ħtieġa li jirrikorri għalihom;

Illi mingħajr preġudizzju għal dak ġia eċċepit, l-intimata qiegħda tgawdi minn kirja li tibbenefika mill-protezzjoni tal-liġi u li hija dejjem aġixxiet skont il-liġijiet vigenti matul it-termínu tal-kirja;

Illi għalhekk, mhux fil-kompitu tal-esponenti li twieġeb għal talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali stante li dawn mhumiex obbligi li jorbtu lilha;

Illi bla preġudizzju għas-suespost, it-talba għal dikjarazzjoni li l-liġi li permezz tagħha il-kirja inkwistjoni tikseb il-protezzjoni tivvjola id-drittijiet fundamentali sanċiti mill-kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea mhix ġustifika fil-każ odjern;

Illi għal kuntrarju ta' dak espost mir-rikorrenti, u bla preġudizzju għas-sueppost, l-Att XXIV tal-2021, jipprovdi għal mekkaniżmu fejn permezz ta' rikors sid ta' propjeta mikrija *ai termini* tal-istess Kapitolu 69 tal-liġijiet ta' Malta, jista' permezz ta' rikors jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kera kif ukoll revizjoni tal-pagament tal-kera, proċess li l-istess rikorrenti utilizza fil-kawża bin-numru 750/2022 quddiem il- Bord li Jirregola l-kera;

Illi permezz tal-Att XXVII tal-2021, l-intendiment tal-leġiżlatur huwa li jilħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal- inkwilin;

Illi di piu' u mingħajr preġudizzju għas-sues post, mhuwiex minnu illi hemm impossibilita' sabiex ir-rikorrenti jieħu l-pussess tal-propjeta' lura u dan għaliex il-liġi tipprovdi kif dan jista' jseħħ ;

Illi għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija, l-esponenti jitlob umilment lil din l-onorabbl Qorti biex tiċħad it-talbiet tr-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Salv eċċezzjonali ulterjuri

Bl-ispejjeż kontra l-atturi minn issa nġunti in subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat li permezz tagħha eċċepixxa:

Illi, preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova sodisfaċenti (1) tat-titolu tagħhom għall-proprjetà mertu tal-kawża odjerna, (2) tal-kirja li qed jilmentaw minnha, u (3) li tali kirja hija effettivament soġġetta għad- disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif allegat mir-rikorrenti;

Illi fil-mertu, in suċċint, il-lanjanza tar-rikorrent hija fis-sens li t-tħaddim tal-liġijiet tal-kera hekk kif kienu fis-seħħ qabel l-emendi tal-Att XXIV tal-2021 (ara premessa numru 23), partikolarment dawk ikkontemplati fil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, illeda d-drittijiet

fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà in kwistjoni kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. L-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda *in toto* peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

Illi, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa mibni fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, tali ilment huwa nsostenibbli stante li, skond l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, *'Ebda haga fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolgot il-ħdim ta' xi ligi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi ligi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi ligi fis-sehh minnufih qabel dik id-data'*;

Illi r-rikorrenti qed jinvokaw l-protezzjoni tal-Ewwel Artikolu ILLI, peress tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont it-tieni paragrafu tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli - li żgur mhux il-każ,

Illi, il-liġijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrent huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it- terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri;

Illi, huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta*** rrikonoxxiet li: "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable*.". B'hekk il-liġijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

Illi safejn ir-rikorrenti qed jilmentaw li ġew ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-artikoli tal-Kap. 69 jew ta' xi ligi oħra; jew bl-iżgumbrament tal-okkupant. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupant. Tajjeb jingħad ukoll illi l-emendi tal-Att XXIV tal-2021 jagħtu lok sabiex wieħed jitlob awment fil-kera sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond fis-suq ħieles;

Illi, kif ġie deċiż f'kawżi oħra ta' din ix-xorta, ma hemm l-ebda ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u dan għaliex ma hemm l-ebda

diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Inoltre, fir-rigward ta' dawn l-artikoli, ir-rikorrenti ma ssodisfawx element importanti sabiex tiskatta l-applikabbilità ta' tali provvedimenti. Skond 1-Artikolu 14, ir-rikorrenti għandhom juru li qed jiġu diskriminati fit-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-konvenzjoni minħabba s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma minranza nazzjonali, proprjeta', twelid jew status ieħor. Fil-kaz in dizamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' staus kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikolu msemmi ;

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

Għaldaqstant, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrent ma sofra l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentalu, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent ;

Salv eċċezzonijiet ulterjuri.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku, il-Perit Marie Louise Caruana Galea, maħtura minn din il-Qorti fl-udjenza tas-16 ta' Jannar 2023 sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizju tal-proprjetà mertu tal-kawża mis-sena 1987 sas-sena 2022, b'intervalli ta' ħames snin.

Rat ir-relazzjoni teknika li ġiet ikkonfermata bil-ġurament tal-istess perit fil-25 ta' April 2023.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet kollha.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat

Illi permezz tal-azzjoni odjerna r-rikorrenti qegħdin itfittxu illi jiksbu dikjarazzjoni fis-sens illi ġarrbu leżjoni tad-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' skont l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali konsegwenza tat-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bit-tħaddim tal-liġijiet viġenti. Ir-rikorrenti qegħdin jitlobu għalhekk illi jingħataw dawk ir-rimedji opportuni sabiex jagħmlu tajjeb għal vjolazzjoni mġarrba inkluż il-likwidazzjoni ta' kumpens.

Wara li ssollevaw eċċezzjonijiet ta' natura preliminari, l-intimati rrespinġew il-pretensjonijiet tar-rikorrenti fil-mertu bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Il-Fatti

Din il-kawża hija dwar il-fond numru 237, Christopher, Triq Mater Boni Consilii, Fgura. Dan il-fond jinsab mikri lill-intimata Vella versu kera li fil-preżent hija fis-somma ta' €3,600 fis-sena skont kif ordnat mill-Bord li Jirregola l-Kera b'sentenza tal-5 ta' Ottubru 2023 fl-ismijiet **Innocenza Farrugia et vs Mary Carmen Vella** (Rik. Nru. 750/22 JM).

Prova tat-Titolu

In linea preliminari, l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrenti għandhom jagħmlu l-prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta' de quo.

Il-fond wasal għand ir-rikorrenti mingħand il-ġenituri tagħhom b'wirt. Emanuel Farrugia, il-missier, ġie nieqes fid-29 ta' Settembru 2008 waqt illi Anne Farrugia, l-omm, ġiet nieqsa fis-6 t'Ottubru 1996. Mid-dikjarazzjoni causa mortis esebita in atti jirriżulta li l-konjuġi Farrugia mietu bla testment u s-suċċessjoni tagħhom ġiet regolata bil-liġi.

Mill-provi in atti l-Qorti hija pjenament sodisfatta illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-proprjeta' mertu ta' din il-kawża. Fuq kollox, mhux talli l-provi prodotti mir-rikorrenti ma ġewx kontestati, talli lanqas ma huwa kontestat illi l-intimata Vella tħallas il-kera lir-rikorrenti fatt dan li

impliċitament ifisser li l-inkwilina qiegħda tirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala s-sid tal-proprjeta' de quo.

L-intimat Avukat tal-Istat talab ukoll illi għandha ssir il-prova tal-kirja. Il-Qorti tqis illi din il-prova ġiet sodisfatta mhux biss għaliex hemm ir-rikonoxximent tal-intimata Vella li hija tinsab tikri l-fond de quo mingħand ir-rikorrenti, iżda wkoll għaiex in atti hemm esebita kopja ta' skrittura redatta min-Nutar Dottor Rosella Sciberras fil-21 t'Ottubru 2009 ai termini ta' liema l-intimata Vella ġiet rikonoxxuta fil-kera wara l-mewt ta' ommha. In atti hemm ukoll kopja tal-irċevuti tal-kera. Dawn il-provi huma prova ċara tal-kirja.

L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll illi għandha ssir prova illi l-kirja hija milquta bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69.

Mill-provi jirriżulta illi l-kirja in kwistjoni bdiet fis-sena 1973 favur Maria Vella ossia omm l-intimata Maria Carmen Vella.

F'dan il-kuntest il-Qorti tagħmel referenza għall-Artikolu 1531B tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta li jistabbilixxi illi:

> *"Għal kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995, għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995, hekk iżda li mill-1 ta' Jannar 2010 għandhom japplikaw l-artikoli 1531Ċ, 1531D, 1531E, 1531H, 1531I, 1531J u 1531K."*

Din il-Qorti tinsab għalhekk sodisfatta illi l-kirja mertu tal-kawża odjerna hija milquta u regolata *ope legis* ai termini tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Leġittimu Kontradittur

L-intimata Vella eċċepiet illi mhijiex leġittima kuntradittriċi għat-talbiet attriċi għaliex f'kawża ta' din ix-xorta fejn l-inkwilin ikun sempliċement żamm mal-liġi, huwa l-istat li jrid jagħmel tajjeb għall-vjolazzjoni subita.

Huwa ormai prinċipju ben stabbilit illi f'kawżi bħal ma hija dik ta' llum fejn ir-rikorrenti qegħda timpunja leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat, huwa propju l-Istat illi għandu jwieġeb għall-aġir lamentat u mhux iċ-ċittadin privat[1]. Madanakollu, peress illi l-mertu ta' dawn il-proċeduri huwa propju l-fond li fih tinsab tgħix l-intimata, u peress illi fl-eventwalita' li l-Qorti tadixxi għat-talbiet kif dedotti, dawn sejrin jolqtu direttament lill-intimata, dan inissel fiha l-interess ġuridiku sabiex hija tipparteċipa b'mod attiv f'dawn il-proċeduri u tiddefendi l-pożizzjoni tagħha qua inkwilina tal-fond in kwistjoni.

Jinsab ukoll stabbilit illi f'kawżi kostituzzjonali bħal ma hija dik ta' llum, għall-fini tal-integrita' tal-ġudizzju għandhom jipparteċipaw fih dawk kollha li b'mod jew ieħor għandhom interess fl-eżitu tal-proċeduri anki

[1] Ara: **Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Frar, 2015 fejn ingħad hekk: *"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."*

jekk finalment dak l-interess jirriżulta jkun merament wieħed passiv. Ingħad ukoll illi peress illi l-ġudizzju m'għandux effett *erga omnes* iżda għandu effett unikament *inter partes*, għall-fini tal-effikaċita' tal-ġustizzja u għall-ekonomija tal-ġudizzju, ikun aktar għaqli u espedjenti jekk jipparteċipaw fih dawk kollha illi għandhom interess u dawk kollha illi fil-konfront tagħhom qiegħed jiġi vvantat xi jedd[2].

Għalhekk, din l-eċċezzjoni mhijiex mistħoqqa.

Rimedji Ordinarji

L-intimata Vella eċċepiet illi r-rikorrenti m'eżawrewx ir-rimedji ordinarji disponibbli lilhom sabiex jindirizzaw l-ilment tagħhom.

Hija ormai ġurisprudenza ben stabbilita dik illi tgħid illi proċeduri bħal ma huma dawk ta' llum huma mmirati lejn l-għoti ta' kumpens monetarju maħsub li jagħmel tajjeb għal leżjoni li s-sid tal-proprjeta' ġarrab fuq medda ta' snin konsegwenza tat-tħaddim tal-liġi. Hija biss din il-Qorti kif adita li tista' tagħti rimedju bħal dak li qegħda titlob ir-rikorrenti. Fuq kollox, il-ġurisprudenza relattiva stabbiliet ukoll illi dawk li jsibu ruħhom fil-pożizzjoni tar-rikorrenti mhumiex obbligati jeżawrixxu r-rimedji ordinarji għalihom disponibbli qabel iressqu kawża kostituzzjonali sabiex jindirizzaw l-ilment tagħhom partikolarment

[2] Ara: **Joseph Abela vs Onor Prim Ministru et**, Qorti Kostituzzjonali, 7 ta' Diċembru 1990; **Raymond Cassar Torregiani et vs AG et**, Qorti Kostituzzjonali 22 ta' Frar 2013; **Cedric Mifsud noe vs Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali**, 31 ta' Jannar 2014; **Perit Joseph Barbara vs Onor. Prim'Ministru**, Qorti Kostituzzjonali, 31 ta' Jannar 2014; **Partit Nazzjonalista et vs Kummissjoni Elettorali et**, Qorti Kostituzzjonali, 29 ta' Mejju 2015; **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et**, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali, 25 ta' Frar 2016; **Josephine Azzopardi pro et noe et vs L-Onor. Prim'Ministru et**, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali, 28 ta' Settembru 2017

meta dawk ir-rimedji ma jkunux tali li jindirizzaw l-ilment effettivament[3].

Għalhekk din l-eċċezzjoni ser tiġi miċħuda.

L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

Għal dak illi jolqot l-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ tal-lum, l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa illi r-rikorrenti ma jistax jinvoka ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li ma kien hemm l-ebda teħid forzuz ta' proprjetà. Din il-Qorti taqbel li l-provvedimenti dwar it-tiġdid awtomatiku tal-kirjiet protetti ma jikkostitwixxux teħid forzuz, formali jew de facto tal-proprjetà tar-rikorrenti qua sidien tal-proprjetà mertu tal-kawża, iżda jikkostitwixxu kontroll ta' użu tal-istess proprjetà.

L-artikolu 37(1) jipprovdi li, '*ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun*' ma jista' jittieħed jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji kollha hemm elenkati. Għalkemm ir-rikorrenti ma ġiex imċaħħad minn kull interess fil-proprjetà in kwistjoni, id-dritt tiegħu li jkollu l-pussess materjali u mhux biss legali ta' ħwejjġu huwa interess fuq proprjetà u għalhekk bla dubju huwa mħares taħt dan l-artikolu.

---

[3] Ara: **Saviour Paul Portelli vs Avukat Ġenerali et**, deċiża fis-16 ta' Lulju 2019, Qorti Ċivili Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali)

L-Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll l-inapplikabilita' tal-Artikolu tal-Artikolu 37 għall-każ ta' llum abbażi ta' dak illi jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Il-Qrati tagħna kellhom diversi okkazjonijiet fejn trattaw l-inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ ta' llum. Ir-raġuni hija illi l-Kap 69 daħal fis-seħħ 19 ta' Ġunju 1931 u għalhekk qabel it-3 ta' Marzu 1962 skont ma jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni liema dispożizzjoni taqra hekk:

> "*Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –*
>
> *(a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;*
>
> *(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;*
>
> *(ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew*
>
> *(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi* fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."

Il-Qorti tqis illi l-Kap. 69 applikabbli fil-kawza tal-lum dahal fis-seħħ qabel id-data msemmija u għalhekk ir-rikorrenti ma jistax jinvoka ksur tad-drittijiet tiegħu ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

Ir-rikorrenti jilmentaw mill-fatt illi t-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69 qiegħed iċaħħadhom mid-dritt għat-tgawdija tal-proprjeta' kif dan id-dritt huwa garantit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u dan għaliex il-liġi viġenti tat lill-inkwilina u intimata Vella d-dritt ta' rilokazzjoni taħt termini u kondizzjonijiet dettati mil-liġi stess – termini li rrendew il-kirja waħda forżuża fejn is-sid ma setax aktar jiddetta hu d-durata u l-quantum tal-kirja.

L-intimat Avukat tal-Istat mill-banda l-oħra, jargumenta illi l-istat igawdi marġini ta' diskrezzjoni wiesa' sabiex jieħu passi u jimplementa miżuri soċjali fl-interess tal-pubbliku in ġenerali.

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni huwa mibni fuq tlett principji bażilari u cioe:

i. Għandu jkun hemm it-tgawdija paċifika tal-proprjetà;
ii. Il-privazzjoni minn possedimenti hija soġġetta għall-kondizzjonijiet; u
iii. L-Istat għandu l-jedd illi jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali.

Dawn it-tlett prinċipji, għalkemm distinti, huma relatati, peress illi l-aħħar tnejn jittrattaw sitwazzjonijiet partikolari ta' indħil fid-dritt għall-godiment paċifiku tal-proprjetà u għalhekk iridu jinftehmu fid-dawl tal-prinċipju ġenerali espost fl-ewwel principju.

Hija biss l-eċċezzjoni dik li tippermetti lill-Istat il-jedd għat-tfixkil fit-tgawdija tal-proprjeta'. Kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-prinċipji tal-legalità, tal-għan leġittimu fl-interess ġenerali, u tal-bilanċ ġust. Irid jinżamm proporzjon raġjonevoli bejn il-mezzi użati u l-għan persegwit mill-Istat sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' tal-individwu. Dan il-proporzjon isib il-qofol tiegħu fil-prinċipju tal-'bilanċ xieraq' li għandu jinżamm bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunità u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Għalhekk, il-Qorti trid tqis bir-reqqa l-varji interessi u taċċerta ruħha jekk bħala konsegwenza tal-indħil mill-Istat, l-individwu kellux iġarrab piż eċċessiv u sproporzjonat.

Fil-każ ta' llum jirriżulta illi l-konċessjoni oriġinali tirrisali għas-sena 1973.

Peress illi din il-kirja bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995, din il-kirja hija waħda protetta bil-liġi. Dan ifisser illi r-rikorrenti u/jew l-ante-kawża tagħhom sabu ruħhom f'sitwazzjoni fejn il-kirja favur l-intimata Vella baqgħet tiġġedded *ope legis* fit-termini ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Agħar minn hekk, is-sid kien kostrett josserva l-kondizzjonijiet imposti fuqu bil-liġi u ma kellu ebda

seta' li jvarja tali kondizzjonijiet jekk mhux bl-awtorizazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera. Waqt li l-liġi pprovdiet lis-sid bil-fakolta' li jirrikorri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, dan il-Bord kellu jdejh marbuta billi l-kondizzjonijiet lokatizzji jew ir-ripriża tal-pussess kellhom ikunu tabilħaqq ġustifikati skont waħda jew aktar miċ-ċirkostanzi ravviżati taħt l-Artikoli 4 u 9 tal-Kap 69. Konsegwenza ta' dan is-sid sab ruħu marbut b'kirja fozuża. Dan l-istat kien hekk minkejja l-fatt illi l-għan tal-liġi kien wieħed soċjali bbażat fuq l-interess pubbliku fejn il-leġislatur ried jevita sitwazzjoni fejn bosta ċittadini jispiċċaw bla saqaf fuq rashom. Il-fatt li l-leġislazzjoni kienet xprunata minn għan leġittimu jagħmel l-azzjoni tal-istat ġustifikata u mhux illeġittima.

L-isproporzjon li minnu tilmenta r-rikorrenti jinsab fil-fatt illi għal żmien twil ħafna l-leġislatur naqas milli jtaffi l-piż illi t-tħaddim tal-Kap 69 poġġa fuq is-sidien. Bid-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009 li ntroduċa l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, liema disposizzjoni tapplika għal dawk il-kirjiet li kienu fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 1995, il-leġislatur ħaseb illi jirregola l-awment fil-kera minn żmien għal żmien kif ukoll jiddetermina li f'kull każ il-kera m'għandha qatt tkun anqas minn €185 fis-sena.

Fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Amato Gauci v Malta**, tal-15 ta' Settembru 2009, li kienet tirrigwarda l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158, li hija dispożizzjoni analoga għall-Artikolu 3 tal-Kap 69, ingħad illi:

> *"...a measure aiming at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". Because of their direct knowledge of their society*

and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the "general" or "public" interest. The notion of "public" or "general" interest is necessarily extensive. In particular, spheres such as housing of the population, which modern societies consider a prime social need and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting States, may often call for some form of regulation by the State. In that sphere decisions as to whether, and if so when, it may fully be left to the play of free market forces or whether it should be subject to State control, as well as the choice of measures for securing the housing needs of the community and of the timing for their implementation, necessarily involve consideration of complex social, economic and political issues. Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation."

Madanakollu, il-Qorti Ewropea dejjem illimitat din id-diskrezzjoni li jgawdu l-istati membri billi sostniet li anke din ir-regola għandha tiġi nterpretata fid-dawl tal-prinċipju ġenerali tal-'*fair balance*'[4].

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Josephine Bugeja vs Avukat Ġenerali et**, tas-7 ta' Diċembru 2009, spjegat illi sabiex jiġi determinat jekk il-provvedimenti simili tal-Kap. 158, applikati għall-każ konkret, joħolqux bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-kommunità u d-drittijiet tas-sidien, iridu jiġu kkunsidrati r-riżultati prattiċi li l-applikazzjoni tal-imsemmija artikoli tal-liġi joħolqu fil-każ in eżami.

[4] Ara: **Lithgrow and Others v United Kingdom**, tat-8 ta' Lulju 1986 QEDB

Fis-sentenza fl-ismijiet **Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et**, tal-24 ta' Frar 2012, ġie mfisser illi l-kumpens xieraq jista' jkun anqas mill-kumpens sħiħ li wieħed jista' jikseb fis-suq ħieles[5]. F'din ix-xorta ta' każijiet jibqa' fundamentali l-prinċipju ta' proporzjonalita' bejn l-interess ġenerali u d-drittijiet fundamentali tal-individwu milqut bil-miżura u/jew il-liġi attakkata[6].

Il-Qorti Ewropea ikkunsidrat fid-dettall l-impatt li l-Att tal-1979 kellu fuq il-proprjetà tal-applikant Amato Gauci. Innutat li l-applikant ma setax igawdi l-pussess fiżiku tal-proprjetà tiegħu u ma setax jittermina l-kera: '*Thus while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time.*' Ikkunsidrat li l-applikant ma kellux rimedju biex jiżgombra lill-inkwilini f'każ li kellu bżonn il-proprjetà għalih jew għall-familja tiegħu. Ikkunsidrat ukoll li l-inkwilini ma kienux '*deserving of such protection*' għaliex kellhom proprjetà alternattiva. Għalhekk, ikkummentat li l-liġi '*lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners*'. Ikkunsidrat ukoll illi l-possibilità tal-inkwilini li jivvakaw il-proprjetà kienet waħda remota peress li l-kirja setgħet tintiret.

[5] Ara wkoll: **Edwards v. Malta**, QEDB 6 t'April 2009; **Ghigo v. Malta**, QEDB 17th October 2008; **Amato Gauci vs Malta**, QEDB, 15 ta' Diċembru 2009.
[6] Ara: **Sporrong and Lönnroth vs Sweden**, 18th December 1984, §§ 69-74; **Brumărescu v. Romania** 29th April 2013, § 78; **James and Others vs The United Kingdom**, 21st February 1986, § 50; **Mellacher and Others vs Austria**, 19 ta' Diċembru 1989, § 48; **Spadea and Scalabrino v. Italy**, 28 ta' Settembru 1995, § 33; **Immobiliare Saffi v. Italy**, 28 ta' Lulju 1999, § 54; **Hutten-Czapska v Poland**, 19 ta' Ġunju 2006, § 223; **Vincent Curmi noe et vs Avukat Ġenerali et**, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Ġunju 2016

Aċċennat għall-fatt li dawn iċ-ċirkostanzi ħallew lill-applikant '*in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property*.' Ikkunsidrat ukoll li l-ammont massimu ta' kera li seta' jirċievi l-applikant (€420 fis-sena) kien ferm baxx u jikkontrasta bil-qawwi mal-valur tas-suq.

Wara li qieset dawn il-fatturi, il-Qorti Ewropea kienet tal-fehma li '*a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant....the Maltese state failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property*.' Għalhekk, sabet li kien hemm ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

L-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 ġabet magħha diversi emendi fil-liġijiet tal-kera fejn l-Artikoli 4 u 4A jagħtu lis-sid il-possibilita` illi japplika quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u jitlob reviżjoni tal-kera għal ammont li ma jeċċedix it-2% tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ ta` dik l-abitazzjoni. Din l-emenda tistabbilixxi wkoll illi fil-bidu ta' kull proċediment għall-awment fil-kera għandu jsir test tal-mezzi tal-inkwilin. L-istess emenda mbagħad taħseb għal sitwazzjonijiet fejn l-inkwilin ma jkunx jissodisfa t-test tal-mezzi, f'liema każ l-inkwilin għandu jingħata terminu ta' sentejn sabiex jivvaka l-abitazzjoni.

Għalhekk, fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet ta' fatt u ta' dritt, il-Qorti ssib li tassew ir-rikorrenti ġarrbu vjolazzjoni tad-dritt

fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' kif imħares mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Ġialadarba din il-Qorti qegħda ssib leżjoni ta' jedd skont id-dispożizzjoni konvenzjonali msemmija m'hijiex ser tinoltra tqis ukoll il-lanjanza skont l-Art. 14 tal-konvenzjoni.

Ir-Rimedju

Fid-dawl tal-vjolazzjoni mġarrba mir-rikorrenti, imiss issa illi l-Qorti tgħaddi sabiex tindirizza l-kwistjoni tar-rimedju mitlub minnha sabiex jagħmel tajjeb għall-vjolazzjoni mġarrba.

It-talba tar-rikorrenti hija ċirkoskritta għall-perijodu ta' żmien mis-sena 1987 sas-sena 2022. Ir-raġuni ta' din il-limitazzjoni hija marbuta primarjament mal-fatt illi ai termini tal-Artikolu 7 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, Kap 319[7] tal-Liġijiet ta' Malta jistabbilixxi li perijodi ta' żmien qabel it-30 t'April 1987 u cioe qabel id-data tad-dħul fis-seħħ tal-Kap 319 ma jistax jitqies għall-fini tal-komputazzjoni u likwidazzjoni li sejra tagħmel il-Qorti[8]. Mill-banda l-oħra lanqas ma jittieħed kont ta' żmien wara l-1 ta' Ġunju 2021 liema data timmarka d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 u r-rimedji li l-leġislatur introduċa

[7] *"Ebda ksur tal-Artikolu 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsiru qabel it-30 ta' April 1987 jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tarRaba' Protokoll, l-Artikolu 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikolu 1 sa 5 (inklużi) tasSeba' Protokoll li jsir qabel l-1 ta' April, 2002, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-Artikolu 4."*

[8] Ara: **Josephine Mifsud Saydon et vs L-Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu, 2022; u **B. Tagliaferro & Sons Limited vs. Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 t'Ottubru, 2022

bis-saħħa ta' dawn l-emendi bil-għan li tittejjeb is-sitwazzjoni ta' preġudizzju fil-konfront tas-sidien ta' proprjetajiet milquta bil-liġijiet tal-kera. Għalhekk, it-talba tar-rikorrenti sejra tiġi limitata sal-1 ta' Ġunju 2021.

Il-Qrati mhux dejjem imxew bl-istess mod meta si tratta dwar il-kalkolu tal-kumpens anki għaliex mhux dejjem kien hemm prinċipju gwida f'dan ir-rigward. Madanakollu, fi żmienijiet aktar riċenti il-Qrati tagħna qorbu dejjem aktar lejn il-kriterji stabbiliti mill-Qorti Ewropeja Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża Cauchi vs. Malta u llum il-ġurnata jista' jingħad illi hija ġurisprudenza assodata dik li tistabbilixxi kif għandu jiġi kkalkolat il-kumpens.

Hawnhekk il-Qorti sejra tagħmel referenza għas-sentenzi fl-ismijiet **Erika Gollcher et vs L-Avukat tal-Istat et**, **John Mary Buttigieg et vs L-Avukat Ġenerali et** u **Jeremy Cauchi et vs Avukat Ġenerali et**, liema sentenzi ġew deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022. Hawnhekk il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk:

> *27. Il-Qorti tkompli billi tosserva illi llum 'il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Cauchi v. Malta (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-*

perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

Fil-fehma tal-perit tekniku, il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq għall-perijodu rilevanti kien kif isegwi:

Sena	Valur Lokatizzju Annwali
1987	€600
1992	€920
1997	€1,200
2002	€2,200
2007	€3,400
2012	€3,600
2017	€5,200
2022	€6,600

Il-kera totali potenzjalment perċepibbli matul l-imsemmi perijodu tammonta għas-somma ta' €82,566.67[9]. Għar-raġunijiet li diġa ingħataw supra, minn dan l-ammont irid isir tnaqqis ta' 30% imbagħad mill-ammont riżultanti irid isir tnaqqis ulterjuri ta' 20%. Dan iwassal għas-somma ta' **€46,237.34**[10].

---

[9] **€3,000** (€600 x 5) + **€4,600** (€920 x 5) + **€6,000** (€1,200 x 5) + **€11,000** (€2,200 x 5) + **€17,000** (€3,400 x 5) **€18,000** (€3,600 x 5) + **€20,800** (€5,200 x 4) + **€2,166.67** (€5,200 ÷ 12 = €433.33 x 5 (għax-xhur minn Jannar sa Mejju tas-sena 2021)) = **€82,566.67**

[10] €82,566.67 – 30% = €57,796.67 – 20% = **€46,237.34**

Fil-każ ta' llum jirriżulta li t-total ta' kera perċepit bejn is-sena 1987 u s-sena 2021 jammonta għas-somma ta' €5,762.

Mis-somma ta' €46,237.34 trid titnaqqas il-kera attwalment perċepita matul il-perijodu nteressat. Dan iwassal għas-somma ta' **€40,511.34** li trid titħallas lir-rikorrenti qua kumpens pekunjarju totali dovut lilha għal-leżjoni subita.

Ma' dan l-ammont irid jiżdied ukoll kumpens non-pekunjarju li l-Qorti qegħda tillikwida fis-somma ta' **€10,000** tenut kont il-perijodu ta' żmien li matulu kompliet għaddejja l-vjolazzjoni.

Għaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati sa fejn kompatibbli ma dak li ntqal:

1. Tilqa' l-ewwel talba limitatament u tiddikjara li b'konsegwenza tat-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

2. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens soffert mir-rikorrenti.

3. Tilqa' t-tielet talba u tillikwida favur ir-rikorrenti kumpens fl-ammont komplessiv ta' ħamsin elf ħames mija u ħdax Ewro u erbgħa u tletin ewro ċenteżmi (€50,511.34) bl-imgħaxxijiet legali sad-data tal-pagament effettiv.

4. Tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-ammont hekk likwidat.

L-ispejjeż ta' din il-kawża għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

IMĦALLEF

Deputat Reġistratur