PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **271/2024 AD**

VIOLET MUSCAT (KI 336544M) U

ANTHONY MUSCAT (KI 426143M)

VS

(1) AVUKAT TAL-ISTAT
(2) MARGARET CAMILLERI (KI 222251M)

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, ħamsa u għoxrin (25) t'April 2025

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 kif ukoll tal-Ordinanza XVI tal-1944 u l-operazzjonijiet tal-Liġijiet applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, meqjusa fid-dawl tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea għall-

Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali, tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar it-tletin (30) ta' Mejju 2024, ir-rikorrenti **Anthony u Violet Muscat** ippremettew:

   a. *Illi l-esponenti huma s-sidien ta' l-appartament numru 1 fi blokka ta' appartamenti bl-isem ta' Kingstown Flats fi Triq Tewstaferrata Ta' Xbiex qabel fil-konfini tal-Gżira;*

   b. *Illi dan l-appartament ġie akkwistat mir-rikorrenti mingħand Norbert Abela, Raphael sive Wilfred Abela, John Abela u Josephine Camilleri permezz ta' kuntratt ta' bejgħ datat 23 ta' April tas-sena 1999 fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel – Kopja ta' liema kuntratt hija annessa ma' dan ir-rikors bħala dokument A;*

   c. *Illi minn qabel ma l-imsemmi fond inxtara mir-rikorrenti dan l-istess imsemmi fond kien gja okkupat b'titolu ta' kera mill-intimata Margaret Camilleri u ommha Carmen Rossi u dan minn ferm qabel il-1995;*

   d. *Illi l-kera fuq dan il-fond titħallas fil-25 ta' Jannar ta' kull sena bis-sena bil-quddiem;*

   e. *Illi Carmen Rossi mietet fid-29 ta' Novembru tas-sena 1998 u sussegwentement dan il-fond kompla jiġi okkupat b'titolu ta' kera minn bintha Margaret Camilleri biss li hija l-inkwilina odjerna;*

   f. *Illi fil-perjodu mill-iskadenza tal-kera dovuta perjodu 25 ta' Jannar 2000 sal-25 ta' Jannar 2001 (l-ewwel skadenza dovuta lir-rikorrenti wara li*

akkwistaw il-fond) sal-perjodu ta' ħlas ta' kera għall-perjodu 25 ta' Jannar 2009 sal-24 ta' Jannar 2010 kienet titħallas lir-rikorrenti u is-somma ta' ħamsa u għoxrin lira Maltin (Lm25.00) ekwivalenti għal Ewro 58.23 bħala kera annwali, liema kera kienet titħallas bil-quddiem fil-25 ta' Jannar ta' kull sena;

g. *Illi bis-saħħa ta' l-emendi ta' l-Att X tal-2009 ai termini ta' l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, b'effett mill-perjodu 25 ta' Jannar 2010 sal-24 ta' Jannar 2011 ġiet stabbilita u bdiet titħallas kera annwali ta' mija u ħamsa u tmenin (Ewro 185.00) ewro fis-sena;*

h. *Illi dan l-ammont ta' mija u ħamsa u tmenin Ewro (Ewro 185.00) kera fis-sena baqa' jitħallas sa l-iskadenza 25 ta' Jannar 2013 sal-24 ta' Jannar 2014;*

i. *Illi sussegwentement bl-emendi introdotti permezz ta' Att X tal-2009, senjatament dawk inkorporati fl-artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-istess kera żdiedet b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun qed jiżdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII ta' l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontrolli tad-Djar b'dan illi għall-perjodu 25 ta' Jannar 2014 sat-24 ta' Jannar 2015 u għall-perjodu 25 ta' Jannar 2015 sat-25 ta' Jannar 2016 tħallset kera annwali ta' Ewro 197, mill-perjodu 25 ta' Jannar 2016 sat-24 ta' Jannar 217 sal-perjodu 25 ta' Jannar 2021 sal-24 ta' Jannar 2022 tħallset kera annwali ta' E203.13;*

j. *Illi qabel l-emenda su riferita tal-Att X tal-2009 kien japplika l-"fair rent" a tenur tar-Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance' tal-1944 fejn kien jistabilixxi l-fair rent a tenur tal-artikolu 3 u 4 ta' l-istess Ordinanza, liema 'fair rent' a tenut tal-Kap 69 tal-liġijiet ta' Malta ma seta qatt jeċċedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 ta' l-istess Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ossia kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi ta' fond li kieku kien inkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awissu 1914;*

k. *Illi dan ifisser illi r-rikorrenti, kif ukoll l-antekawża tagħhom, għal snin twal ma setgħu qatt jikru l-fond inkwistjoni u jirċievu kera ġusta stante li bil-liġi dak li kienu jirċievu kien kera kif stipulat fil-1914 u baqa' hekk sal-2010 b'aġġustamenti irriżorji ai termini tal-Att X tal-2009;*

l. *Illi minħabba li l-kera kienet fissa fil-liġi għal snin twal u ma setgħetx tinbidel minkejja li l-prezzijiet tal-kirjiet fis-suq dejjem jogħlew, inħolqot tul is-snin diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond kien iġib f'suq ħieles, b'dan illi din il-kirja llediet id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx bilanċ għal snin twal bejn id-drittijiet tas-sidien u dak ta' l-inkwilini;*

m. *Illi jingħad illi għalkemm daħal fis-seħħ l-Att X tal-2009 li kien intiż li jtaffi d-diskriminazzjoni u l-inġustizzji li l-liġijiet speċjali tal-kera kienu joħolqu versu sidien ta' proprjeta', din l-istess liġi bl-ebda mod ma għenet lir-rikorrenti u bl-ebda mod ma laħqet dan l-iskop versu r-rikorrenti peress li l-awment ma kienx jirrifletti xejn affattu l-kera ġust tal-fond;*

n. *Illi fis-27 ta' Ottubru tas-sena 2022, ai termini tal-Att XXIV tas-sena 2021 u cioe l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, l-esponenti intavolaw rikors numru 854/2022JM fl-ismijiet Violet Muscat 336544(M) u Anthony Muscat ID 426143(M) vs Margaret Camilleri ID 222251(M) u l-Awtorita' tad-Djar quddiem il-Bord tal-Kera fejn intalab li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fid-data ta' l-ewwel ta' Jannar tas-sena li fiha jkun ġie intavolat ir-rikors filwaqt li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda dwar il-kera;*

o. *IIIi b'sentenza taI-Bord taI-Kera tas-16 ta' April 2024 fir rikors numru 854/2022JM fI-ismijiet Violet Muscat ID 336544(m) u Anthony Muscat ID 426143(m) vs Margaret Camilleri u Awtorita' tad-Djar il-kera giet riveduta il-fuq ghal Euro3,200 fis-sena b'effett mis 16 ta April 2024;*

p. Illi kopja ta din is sentenza hija annessa ma dan ir-rikors bhala dokument B;

q. llli effettivament fis-sitwazzjoni precedenti I-Att XXIV tas-sena 2021 I-esponenti ma kellhomx speranza reali qatt li jiksbu I-pussess effettiv tal-fond jew redditu reali tal-istess fond tul hajjithom;

r. IIIi b'dan il-mod, ir-rikorrenti gew imqedgha u mcahhda mit-tgawdija tal-propjeta taghhom ghal tul ta' snin minghajr ma inghataw kumpens xieraq u dan peress illi I-kera li tħallsu mid data ta' I-akkwist tal-post fit-23 ta April 1999 sad-data tas-sentenza tal Bord taI-Kera fuq citatat tas 16 ta April 2024 bl-ebda mod ma kienet qrib il-valur lokatizju reali tal-istess fond kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

s. IIIi r-rikorrenti tul iz-zmien imsemmi ma kellhomx rímedju effettiv ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet taI-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali stante li huma ma setghux izidu I-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq stante Ii dak li effettivament setghu jircievu kien dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

t. IIIi kif fuq inghad, ghal zmien twil (mid-data ta' I-akkwist fit-23 ta April 1999 sad-data tas-sentenza tal Bord taI-Kera fuq citatat tas-16 ta April 2024) kien jeżisti żbilanċ kbir bejn id-drittijiet tas-sidien rikorrenti u dawk tal-intimati qua inkwilini minghajr tama reali u/jew ezitu ghal zmien twil u ghalhekk dan jikkostitiwixxi vjolazzjoni tad-drittijiet umani tar-rikorrenti partikolarment il-privazzjoni tat-tehid lura tal-propjeta hekk kif sanciti fI-EwweI Artikolu ta' I-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali u fI-artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

u. IIIi bil-ligi kif kienet fis-sehh sal-promulgazzjoni ta' I-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti ma kellhomx rimedju effettiv hekk kif ma setghux izidu I-kera

b'mod gust u ma setghux jghollu l-kera skond il-valur tas-suq u fejn l-anqas l-applikazzjoni ta' l-artiklu 1531C tal-Kapitlu 16 tal-Ligijiet ta' Malta (li tikkontendi zidiet) ma tkopri u/jew tersaq lejn kirja gusta u fejn ghalhekk jezisti żbilanċ, liema żbilanċ effettwa b'mod negattiv ghal tul ta' zmien id-drittijiet tar-rikorrenti;

v. *Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilin bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u ta' l-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidien rikorrentì u dawk ta' l-inkwilina stante li l-vatur lokatizzju tal-fond kien ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali u ta' l-Artikolu (14) tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali;*

w. *Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat ta' incertezza tal-possibilta' tat-tehid lura tal-proprieta, in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell ta' l-ghixien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti ghal tul ta' zmien twil;*

x. *Illi dan kollu gia gie determinat fil-kawzi <u>Amato Gauci vs Malta</u> no. 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedern fil-15 ta' Settembru 2009 u <u>Lindheim and others Vs Norway</u> nru.13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u <u>Zammit and Attard Cassar Vs Malta</u> applikazzjoni nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015;*

y. *Illi jsewgi li r-rikorrenti sofrew minn nuqqas ta' 'fair balance' bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz b'Beyler vs Italy nru. 332201/96, J.A.*

Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom nru 44302/02 u ghalhekk il-principju ta' proporzjonalita kif gie deciz f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru.41696/07 tal-21 ta' Dicembru 2010;

z. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta taghhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja ta' l-inwkilin u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nniffsu bhala inkwilin meta mhux, jikkostitiwixxi kontroll ta' l-uzu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu ta' l-ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (vide <u>Hutten-Czapska vs Poland</u> nru. 35014/97, <u>Bitto and Others vs Slovakia</u>. nru 30255/09);

aa. Illi in oltre il-ligi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531C tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 ghal kirjiet li dahlu fis-sehh wara l-1 ta' Gunju 1995;

bb. Illi din hija wkoll diskirminatorja sia ai termini ta' l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali;

cc. Illi l-valur lokatizzju tal-post mertu ta' din il-kawza huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandha tircievi b'tali mod illi il-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 mhux biss ikkawżaw diskriminazzjoni bejn ulied il-wild u ohrajn kif stipulat fl-artikolu 1531F tal Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta imma wkoll jilledu d-drittijiet kif protetti taht l-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u taht l-artikolu 1 u 14 tal-Protokol Numru 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali kif del resto diga gie deciz

mill-Qorti Ewropea 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;

dd. *IIIi I-Qorti Ewropea tad-Drittijiet taI-Bniedem diga kellha okkazzjoni tikkumenta f'kazi li rrigwardjaw lil Malta fejn gie ritenut li ghalkemm m'hemmx dubju li I-lstat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil- mezzi tieghu stess, li individwu jigi imcahhad mill-uzu liberu tal-propjeta ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera baxx, jammonta ghal ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza "Ghigo vs Malta" deciza fis-26 ta' Settembru 2006, iI-Qorti sabet li jezisti I-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-propjeta tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin Ewro (Eur 55) fis-sena bhala kera;*

ee. *IlIi fis-sentenza "Fleri Soler et vs Malta" moghtija fl-istess data, I-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif gara wkoll fil-kawza ta' "Franco Buttigieg & Others Vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fiI-11 ta' Dicembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali taI-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018;*

ff. *Illi fil-kawzi citata "Fleri Soler & Camilleri Vs Malta" I-Qorti sostniet illi "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 realized 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 rights."

gg. *Illi b'sentenza deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Cfivìi (Sede Kostituzzjonali) Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Generali et, fit-8 ta' Mejju 2019, dina l-Onorabbli Qorti ddecidiet illi l-Kap.69 taI-Ligijiet ta' Malta u l-emendi ta' l-Att X tal 2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nzammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jircievu l-kera gusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Generali gie kkundannat jhallas danni ta' Eur 20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjeż tal-kawza.*

hh. *IIli fid-dawi tad-decizjonijiet imsemmija, sahansitra ukoll dawk tal Qorti Ewropea tad-Drittijiet taI-Bniedem, certament li ma hemm l-ebda dubju li din l-OnorabbIi Qorti ghandha tiddeciedi l-kawza odjerna billi ssib illi r-rikorrenti nkisrulha d-drittijiet fundamentali taghha kif stabbiliti fI-Artikolu 1 ta' l-EwweI Protokol taI-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet taI-Bniedem u taI-Libertajiet Fondamentali u ta' l-Artikolu 37 u 45 tal- Kostituzzjoni ta' Malta.*

3. Għaldaqstant, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex:

i. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u ta' l-Att X tal-2009 kif ukoll ta' l-Ordinanza XVI tal-1944 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ ta' l-Att XXIV tal-2021, inkluż ta' l-artikolu 3 ta' l-istess Kapitlu fil-liġi, u/jew minħabba l-Att X tal-2009 ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom u cioe appartament numru 1 fi blokka ta' appartamenti bl-isem ta' Kingstown Flats fi Triq Testaferrata Ta' Xbiex qabel fil-konfini tal-Gżira mertu ta'*

din il-kawża bi vjolazzjoni ta' l-Ewwel Artiklu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali, ta' l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewreopa għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali u ta' l-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

ii. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi twettqet diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti bi ksur ta' dak sanċit fl-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fl-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali meta għal kirja mertu ta' din il-kawża (stante li kienet kirja ta' qabel il-1995) għal snin twal kien applikabbli l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta b'kuntrast għal dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 għal kirjiet li daħlu fis-seħħ wara l-1 ta' Ġunju 1995;*

iii. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat ta' l-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni li jinkludi danni pekunjarji u anke non-pekunjarji, sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Ordinanza XVI tal-1944 u ta' l-Att X tal-2009 li ħolqu diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti u inoltre ma ġiex kreat bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilini stante illi ma jirriflettux is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-liġi u dan anke ai termini ta' l-Artiklu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali;*

iv. *Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-liġi;*

v. *Tikkundanna lill-intimat Avukat ta' l-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati lir-rikorrenti ai termini tal-Liġi.*

Bl-ispejjeż, u bl-inġunzjoni ta' l-intimati għas-subizzjoni.

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar is-sittax (16) ta' Mejju 2024, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ħamis, ħdax (11) ta' Lulju 2024, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta datata sitta u għoxrin (26) ta' Ġunju 2024, l-intimat **Avukat tal-Istat** eċċepixxa:

   a. *Illi in vena preliminari, sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu jgibu l-aħjar prova rigward it-titolu, inkluż l-użufrutt, li għandhom fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża;*

   b. *Illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti għandhom ukoll iġibu prova tal-ftehim tal-kirja fuq il-fond in kwistjoni, kif ukoll għandhom jindikaw id-data preċiża ta' meta ġiet konċessa l-kirja u jridu jġibu prova li din il-kirja hija verament waħda mħarsa bl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta);*

   c. *Illi magħdud mal-premess u mingħajr preġudizzju, jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma kellhom titolu fuq il-proprjeta' in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment. F'dan ir-rigward isir aċċenn għall-fatt li r-rikorrenti akkwistaw il-fond in kwistjoni permezz ta' kuntratt ta' xiri datat it-23 t'April 1999 u għalhekk ċertament li ma jistgħux jittieħed in konsiderazzjoni perjodu qabel din id-data;*

   d. *Illi mingħajr preġudizzju, tajjeb li jingħad li fir-rigward tal-ilment dwar l-allegata leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, din l-Onorabbli Qorti ma tistax tikkunsidra perjodi ta' żmien qabel it-30 ta' April 1987 u*

dan ai termini tal-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta stess;

e. *Illi mingħajr preġudizzju, jiġi rilevat ukoll li jekk maż-żmien kien hemm xi bidla fl-indirizz tal-fond in kwistjoni, ikun idoneju li r-rikorrenti jġibu din il-prova wkoll;*

f. *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;*

g. *Illi mingħajr preġudizzju jiġi rilevat li, kif jixhed il-kuntratt ta' akkwist li ġie anness mar-rikors promotur bħala Dokument A, meta r-rikorrenti akkwistaw il-fond in kwistjoni fl-1999, huma kienu konsapevoli li l-fond huwa assoġġettat għal kirja favur terzi u kienu konxji ta' liem reġim legali jirregola t-tali kirja. F'dawn iċ-ċirkostanzi allura l-protezzjoni tal-kirja ma kinetx xi ħaġa li ġiet imposta b'mod obbligatorju mill-Istat, iżda kienet konsegwenza naturali tal-għażla ħielsa tar-rikorrenti meta dawn għażlu li jakkwistaw fond li huwa assoġġettat għal kirja favur terzi. Għalhekk f'dan il-każ gandhom japplikaw il-massimi volenti non fiti njuria u pacta sunt servanda u m'għandux jinsab ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti;*

h. *Illi bla ħsara għal dak fuq imsemmi, il-Kap 69, inkluż l-Artikoli 3, 4 u 9(a) tal-istess Kap 69 u l-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009 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' proprjeta', li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;*

i. *Dejjem bla ħsara għall-premess, l-Artikolu 37 tal-Ksotituzzjoni 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-Ksotituzzjoni, "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)...";*

j. *Illi barra minn hekk,* ***l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni*** *huwa mproponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta'. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta'. Huwa evidenti li fil-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-prorpejta'. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentement għandu jiġi mwarrab;*

k. *Illi mingħajr preġudizzju għas-seupsot, safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap 69, inkluż l-Artikoli 3, 4 u 9(a) tal-istess Kap 69 u l-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009, mil-lenti* ***tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****, tajjeb li jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skont l-interes ġenerali. F'dan is-sens huwa ben magħruf li l-marġini ta' apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropa tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjeta' ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjeta' 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;

l. *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 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;*

m. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap 16 tal-Liġijeit ta' Malta f'dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien 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' proprjeta' li qed isservi għall-finijiet ta' social housing, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;*

n. *Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, l-esponent jirrileva li tenut kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizju tal-proprjeta' fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti 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-proprjeta' imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u cioe*

mill-aspett tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

o. *Illi mingħajr preġudizzju għal premess, tajjeb li jingħad li bid-dħul fis-seħħ 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 4 u 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta***, is-sidien jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jimponi kundizzjonijiet ġodda fuq l-inkwilin u biex il-kera tiġi riveduta sa 2% tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond, u jistgħa jitlob reviżjoni tal-istess kull 6 snin, sakemm il-partijiet ma jiftehmux xort'oħra;*

p. *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-inkwilini ma jgħaddux mill-means test. Illi anki f'każ li l-inkwilini jgħaddu mill-means test, il-Bord li Jirregola l-Kera għandu s-setgħa 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-sidien dritt ta' ripriża jekk jirriżulta li l-inkwilini għandhom residenza alternattiva li hija xierqa għall-bżonnijiet tagħhom u ta' familthom;*

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

r. *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-diffikultà tagħhom sabiex jieħdu lura l-pussess tal-fond tagħhom mhumiex ġustifikati 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;

s. *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: "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa 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;*

t. *Illi f'kull każ, minn kif inhu magħruf fil-ġurisprudenza tagħna, din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex tiddeċiedi dwar it-talba għall-iżgumbrament tal-inkwilina mill-imsemmija proprjeta'. Konsegwentement, jekk ir-rikorrenti qegħdin jippretendu t-tali rimedju, dawn it-talbiet għandhom jiġu miċħuda wkoll. F'dan ir-rigward jingħad ukoll li, f'każ ipotetiku fejn dina l-Onorabbli Qorti ssib li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija jew in-nullita' tal-liġi attakkata għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita' tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli;*

u. *Illi rigward **l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent jirrileva li ma hemm l-ebda ksur ta' dan l-artikolu u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Dan l-Artikolu jissottolinea li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni Ewropea għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħal ma huma <u>s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta', twelid jew status ieħor</u>. Fil-każ in diżamina ma ġiet*

allegata l-ebda disrkiminazzjoni għal xi raġuni ta' status kif mitlub sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk dan l-ilment għandu jiġi miċħud;

v. *Illi sabiex ir-rikorrenti jistgħu jallegaw li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom ai* ***termini tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea****, huma jridu jippruvaw ukoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' like with like, u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;*

w. *Illi* ***l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta*** *wkoll mhuwiex applikabbli minħabba li l-imġieba diskriminatorja mixlija mir-rikorrenti ma ġietx inkwadrata taħt waħda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li għalihom jirreferi l-****Artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni****. Ir-raġuni ta' diskriminazzjoni f'allegazzjoni ta' ksur ta' dan il-jedd fundamentali trid ta' bilfors taqa' taħt waħda mir-raġunijiet imsemmija f'dan is-subartikolu. Appuntu fil-kwistjoni kostituzzjonali li għandna quddiemna, ir-rikorrenti ma rabtux l-allegat ilment tagħhom ta' diskriminazzjoni ma' xi wieħed mill-motivi li nsibu tassattivament imsemmija fl-Artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni viz, razza, post ta' oriġini, fehmiet politiċi, kulur, fidi, sess jew orjentament sessali. Għalhekk dan in-nuqqas għandu jwassal għaċ-ċaħda tal-ilment tagħhom;*

x. *Illi jiġi b'hekk li l-ewwel u t-tieni talba u kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dawn l-artikoli sopraindikati mhijiex mistħoqqha;*

y. *Illi inoltre, fir-rigward tat-tielet, tar-raba' u tal-ħames talba jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrenti ma jistgħux jitolbu kumpens u danni ai termini* ***tal-Artikolu 41 tat-Tratta 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 mil-liġi Maltija;*

z. *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 jirrileva 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;*

aa. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

6. B'risposta datata ħamsa (5) ta' Lulju 2024, l-intimata **Margaret Camilleri** eċċepiet:

a. *Illi l-esponenti, tirrisjedi fil-fond Flat 1, Triq Testaferrata, Tax-Xbiex, b' titolu ta' kera u ilha hekk tagħmel sa mis-sena 1985, kif jidher mill-ktieb tal-kera anness u mmarkat Dok A;*

b. *Illi l-esponent qed tgawdi minn kirja protetta mill-liġi u għalhekk mhux fil-kompitu tagħha li twieġeb għal talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali u m'għandiex itkun ikkundannata bi ksur ta' drittijiet fundamentali stante li cittadin privat ma jistax ikun misjub li kiser drittijiet fundamentali ta' terzi u fi kwalunkwe każ m' għandux ikun iċ-cittadin privat li jħallas hu għal xi ksur ta' drittijiet ta' terzi mill-istat;*

c. *Illi fir-riward tal-ilment tal-atturi li kienu u għadhom qed isofru leżjoni ta' drittijiet fundamentali, jiġi eċċepit li permezz tal-Att XXIV tal-2021 ġie kreat rimedju effettiv li joħloq bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u s-setgħat leġittimi tal-Istat;*

d. *Illi f'każ li din l-Onorabbli Qorti ssib li kien hemm xi leżjoni ta' xi drittijiet fundamentali tal-bniedem għandha tillimita r-rimedju tagħha sa dikjarazzjoni jew in pessima ipotesi l-ordni għall-ħlas ta' kumpens, liema*

kumpens kif ġia eċċepit m'għandu qatt jagħmel tajjeb għalieh l-esponent u dan hekk kif l-allegat leżjoni ma baqgħetx tissussiti wara s-sentenza tal-Bord li jirregola l-kera tas-16 t'April 2024 (854/2022JM);

e. *Illi dan hekk kif l-ammont imħallas illum ta' €3,200 fis-sena huwa wieħed raġonevoli meta wieħed jieħu kont ta' x'jikkonsisti l-fond li fif tirrisjedi l-esponenti;*

f. *Illi permezz tal-Att XXIV tal-2021, l-intendiment tal-leġiżlatur kien li jilħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin u għaldaqstant jekk xi darba kien hemm leżjoni ta' drittijiet fundamentali din ċertament li m'għadiex tissussisti;*

g. *Illi l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha Camilleri vs Avukat Ġenerali et (deċiża 6 ta' Ottubru 2020 – 113/2018/1) li titratta l-artikolu 12B tal-Kap 158, liema artikolu huwa identiku għall-artikolu 4A tal-Kap 16 jipprovdi illi "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.";*

h. *Illi jekk il-Kap. 69 tal-liġijiet ta' Malta kien għalhekk jilliedi xi jeddijied fundamentali tar-rikorrenti, din il-leżjoni m'għadiex tissussisti;*

i. *Illi għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija, l-esponenti titlob umilment lil din l-Onorabbli Qorti biex tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti sa fejn dawn jolqtu lill-intimata Margaret Camilleri;*

j. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

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

7. Waqt is-seduta tal-ħdax (11) ta' Lulju 2024, ir-rikorrenti talbu l-ħatra ta' Perit Tekniku sabiex jagħmel il-valutazzjoni tal-proprjeta' mertu ta' dan ir-rikors u stima tal-valur lokatizju b'intervalli ta' ħames snin mis-sena 1999 sad-data tal-preżentata tar-rikors. Din il-Qorti laqgħet it-talba tar-rikorrenti u ħatret għal dan il-għan lill-Perit Dr Konrad Xuereb;

8. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar il-ħamsa (5) t'Awwissu 2024, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar is-sittax (16) ta' Settembru 2024.

Il-Qorti

9. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrenti **Violet Muscat et** datat tletin (30) ta' Mejju 2024, u d-dokumenti annessi miegħu;

10. Reġgħet rat ir-risposta tal-**Avukat tal-Istat** datata sitta u għoxrin (26) ta' Ġunju 2024;

11. Reġgħet rat ir-risposta ta' **Margaret Camilleri** datata ħamsa (5) ta' Lulju 2024, u l-kopji tal-irċevuti tal-kera annessi magħha;

12. Rat id-digriet mogħti minnha stess fis-seduta tal-ħdax (11) ta' Lulju 2024, fejn inħatar il-Perit Dr Konrad Xuereb bħala Perit Tekniku sabiex jagħmel valutazzjoni tal-proprjeta' mertu tal-kawża u stima tal-valur lokatizju b'intervalli ta' ħames snin mis-sena 1999 sad-data tal-preżentata tar-rikors;

13. Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb** a fol 51 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar il-ħamsa (5) t'Awwissu 2024, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar is-sittax (16) ta' Settembru 2024;

14. Rat l-affidavit ta' **Anthony Muscat**, immarkat **Dok A** a fol 89-90 tal-proċess, u l-kopji tal-irċevuti tal-kera annessi miegħu a fol 91 *et seq* tal-proċess;

15. Rat l-affidavit ta' **Violet Muscat**, immarkat **Dok B** a fol 102-103 tal-proċess;

16. Rat l-affidavit ta' **Margaret Camilleri**, immarkat **Dok A** a fol 108 tal-proċess;

17. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata erbatax (14) ta' Frar 2025 a fol 109 *et seq* tal-proċess;

18. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimata Margaret Camilleri datata erbgħa u għoxrin (24) ta' Marzu 2025, a fol 126 *et seq* tal-proċess;

19. Rat illi l-Avukat tal-Istat ma ppreżentax nota ta' sottomissjonijiet fit-terminu lilu konċess;

20. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum sabiex tingħata sentenza;

21. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>It-Titolu tar-Rikorrent</u>

22. L-Avukat tal-Istat jibda billi jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandhom iġibu l-aħjar prova tat-titolu li għandhom fuq il-proprjeta';

23. Din il-Qorti tirrileva illi huwa stabbilit minn ġurisprudenza kostanti illi tirrigwarda mertu simili għal dak odjern, illi f'dak illi huwa t-titolu tar-rikorrenti fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża, dawn m'humiex proċeduri dwar kwestjonijiet illi jirrigwardaw titolu, u għalhekk huwa biżżejjed illi jiġi

pruvat mir-rikorrenti illi huma għandhom il-possibilta' illi jeżerċitaw xi forma ta' jeddijiet fuq il-proprjeta' in kwestjoni. Difatti, ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Vincienne Attard Caruana et vs Avukat tal-Istat et***[1]:

> *Il-Qorti tirrileva li f'proċeduri bħal dawk odjerni, mhux mistenni mir-rikorrenti li huma jġibu prova assoluta tat-titolu tagħhom, għaliex il-kwistjoni proprju ma tirrigwardax it-titolu. Huwa biżżejjed li l-Qorti tinsab sodisfatta li huma tassew is-sidien tal-fond in kwistjoni, u fil-kawża odjerna il-grad tal-prova mistennija mingħandhom intleħaq.*

24. Hekk ukoll ġie affermat fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***[2], fejn, b'referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[3], il-Qorti sostniet:

> *Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dan l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd tal-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Portokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.*

[1] Rik Kostituzzjonali Nru 146/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 10 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)
[2] Rik Kostituzzjonali Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Joanne Vella Cuschieri (in ġudikat)
[3] Rik Kostituzzjonali Nru 50/2015, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 7 ta' Frar 2017, Onor Imħ Joseph R Micallef (in ġudikat)

25. Hekk ukoll ġie rilevat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et***[4] dwar eċċezzjoni identika għal dik in eżami:

> *14. Din l-eċċezzjoni għandha tiftiehem fil-kuntest tat-talbiet. L-ilment tal-attriċi kien dwar l-indħil fid-drittijiet tagħha mhux tant ta' sid daqskemm ta' sid-il-kera. Huwa għalhekk illi f'każijiet bħal dawn ma hijiex meħtieġa l-probatio diabolica tal-proprjeta': biżżejjed tintwera r-relazzjoni ta' bejn sid-il-kera u kerrej għax (i) minn dik ir-relazzjoni jiġi d-dħul mill-kirja; (ii) hija dik ir-relazzjoni li tintlaqat bir-restrizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera; u (iii) mhux meħtieġ li tkun sid biex tkun sid il-kera.*
>
> *15. Għalhekk, strettament il-prova li għamlet l-attriċi li hija sidt il-fond, billi wriet il-kuntratt li bih kisbet il-proprjeta', ma hijiex biżżejjed għax ma turix ukoll illi hija sid-il-kera. Jekk sid-il-kera hija soċjeta' jew entita' oħra, id-dħul, jew nuqqas ta' dħul, tal-attriċi jiġi mir-relazzjoni tagħha ma' dik is-soċjeta' jew entita' oħra, u mhux mir-relazzjoni mal-konvenuti kerrejja. Iżda ladarba l-ilment tal-attriċi hu msejjes fuq ir-relazzjoni mal-konvenuti kerrejja, hija meħtieġa prova tal-eżistenza ta' dik ir-relazzjoni.*

26. Fil-każ odjern, ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tal-kuntratt illi permezz tiegħu akkwistaw il-fond mertu tal-kawża odjerna, u cioe l-att t'akkwist pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Gerard Spiteri Maempel nhar it-tlieta u għoxrin (23) t'April 1999[5], u l-kopji tal-irċevuti tal-kera ffirmati mir-rikorrenti Violet

[4] Rik Kostituzzjonali Nru 15/2021, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022
[5] **Dok A** anness mar-rikors promotur a fol 8 *et seq* tal-proċess

Muscat[6]. L-inkwilina tirrikonoxxi wkoll lir-rikorrenti mhux biss bħala proprjetarji, iżda wkoll bħala sidien il-kera, fl-affidavit tagħha[7];

27. Din il-Qorti sejra għalhekk **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni, stante illi qed tqis illi ġiet sorvolata fil-mori tal-kawża.

B. Prova illi l-Kirja hija mħarsa mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta

28. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova tal-ftehim tal-kera u data ta' meta ġiet konċessa l-kirja;

29. Minkejja illi ma ġiex esebit xi forma ta' ftehim formali illi permezz tiegħu ġiet konċessa l-kirja, din il-Qorti rat illi Margaret Camilleri stqarret fl-affidavit tagħha illi ilha tirrisjedi fil-fond sa mis-sena 1985[8]. Saħansitra anke l-Bord li Jirregola l-Kera, fil-proċeduri bir-Rikors Nru 854/2022 fl-ismijiet ***Violet Muscat et vs Margaret Camilleri et***[9], irrikonoxxa illi l-kirja mertu tal-kawża odjerna hija waħda protetta mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta bħala kirja illi ilha viġenti minn qabel l-1995;

30. Din il-Qorti sejra għalhekk tikkonsidra din l-eċċezzjoni wkoll bħala **sorvolata**, u ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

C. L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta

31. Fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jallegaw illi qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Mhux ċar għal din il-Qorti jekk, sa tmiem il-proċeduri, kinux

[6] A fol 91 *et seq* tal-proċess
[7] A fol 108 tal-proċess
[8] Ibid.
[9] **Dok B** a fol 13 *et seq* tal-proċess

għadhom qed jinsistu dwar din it-talba, stante illi fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom huma jonqsu milli jindirizzaw dan id-dritt fundamentali, u jindirizzaw biss l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea; madanakollu, din il-Qorti sejra xorta waħda tagħmel l-osservazzjonijiet u l-kunsiderazzjonijiet tagħha f'dan ir-rigward għall-fini ta' kompletezza;

32. L-Avukat tal-Istat jilqa' għall-ilment tar-rikorrenti billi jeċċepixxi illi:

(a) il-Kap 69 u l-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta ma jistgħux jintlaqtu mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u dan peress illi skont l-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tiftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi sa fejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta fil-kuntest ta' kirja (*para 8 tar-risposta tiegħu*);

(b) il-Kap 69 u l-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u għalhekk protetti bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta (*para 9 tar-risposta tiegħu*); u

(c) l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa improponibbli stante illi japplika biss f'każ ta' teħid forzuż ta' proprjeta' (*para 10 tar-risposta tiegħu*);

33. Din il-Qorti ser tibda billi tindirizza l-eċċezzjoni dwar l-**Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta**;

34. L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jistabbilixxi 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 deskritit f'dan is-subartikolu) u li ma –

(a) Iżżidx max-xorta ta' proprjeta' li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta' li jistgħu jiġu miksuba;
(b) Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta' jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
(c) 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-proprjeta'; jew
(d) Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (1) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.

35. Huwa fatt mhux kontestat illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie promulgat fid-19 ta' Ġunju 1931, u cioe ferm qabel Marzu tas-sena 1962. Jirriżulta għalhekk illi <u>l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta</u>, u dan kif kellha anke l-opportunita' illi tesprimi ruħha din il-Qorti kif diversement presjeduta f'diversi istanzi[10]. Barra minn hekk, hekk kif diġa' ġie wkoll senjalat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet ***Anthony Debono et vs L-Avukat Ġenerali et***, *"Għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawk il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para (a) sa (d) tal-art.*

[10] Vide, fost l-oħrajn, ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Joanne Vella Cuschieri, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat); ***81 & 82 Limited vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 218/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca, 2 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat); ***Alfred Bajada vs Avukat Ġenerali et***, Rik Nru 110/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Miriam Hayman, 8 t'Ottubru 2021 (in ġudikat); ***Josephine Briffa et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Lawrence Mintoff, 12 ta' Novembru 2021 (in ġudikat)

47(9), u għalhekk sewwa jgħid l-Avukat tal-Istat illi l-Kap 69, ukoll kif emendat, ma jintlaqatxx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni."[11]

36. **Din il-Qorti, għalhekk, tqis illi għandu raġun l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jirrendi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni bħala mhux applikabbli għall-każ odjern;**

37. Din il-Qorti sejra għalhekk **tilqa'** din l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat, **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni taż-żewġ eċċezzjonijiet l-oħra sollevati mill-Avukat tal-Istat fir-rigward tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u konsegwentement **tiċħad** it-talbiet tar-rikorrenti in kwantu jagħmlu referenza għal leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

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

38. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jistabbilixxi:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara għall-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*

[11] Rik Nru 89/2018/1, Qorti Kostituzzjonali, 8 t'Ottubru 2020. Ara wkoll Rik Nru 75/2019, ***Lilian Martinelli et vs Avukat Ġenerali li bi provvediment tal-11 ta' Frar 2020 ġie sostitwit bl-Avukat tal-Istat et***, Qorti Kostituzzjonali, 23 ta' Novembru 2020; u Rik Nru 321/2021/1, ***Maria Dolores Cassar vs Avukat tal-Istat et***, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022

Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

39. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[12]:

50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland (GC) No 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, and Bitto and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).

51. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy (GC) no 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd

[12] Appl No 37121/15, 23 ta' Jannar 2019

v. The United Kingdom (GC), no 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).

40. Fit-termini ta' dan l-insenjament, għalhekk, tlieta huma l-elementi illi din il-Qorti għandha tindaga jekk jissussistux jew le, sabiex ma tirriżultax leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u cioe:

(a) Il-miżura trid tkun saret taħt qafas legali;

(b) L-iskop tagħha jrid ikun leġittimu;

(c) Irid jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien;

41. Fir-rigward tal-ewwel element, u cioe illi **l-miżura trid tkun saret taħt qafas legali**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat f'***Amato Gauci v. Malta***[13] illi,

The first requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions be lawful. In particular, the second paragraph of Article 1, while recognising that States have the right to control the use of property, subjects their right to the condition that it be exercised by enforcing "laws". Moreover, the principle of lawfulness presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (see, mutatis mutandis, Borniowski v.

[13] Appl No 47045/06, 15 ta' Settembru 2009

Poland (GC), no 31443/96, § 147, ECHR 2004-V, and Saliba, cited above, § 37).

M'hemm l-ebda dubju illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69, kif emendat matul is-snin b'mod partikolari permezz tal-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021, saru taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

42. Fir-rigward tat-tieni element, u cioe illi l-**iskop irid ikun leġittimu**, ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta*** suċitata:

> *54. A measure aimed at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". [...] In situations where the operation of rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see Fleri Soler and Camilleri v. Malta no 35349/05, § 76, ECHR 2006-X). However, these principles do not necessarily apply in the same manner where an interference effecting property belonging to private individuals is not aimed at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (ibid. § 77). In such cases, the effects of the rent-control measures are subject to closer scrutiny at the European*

level (ibid., in connection with property requisitioned for use as government offices).

Din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mill-Avukat tal-Istat illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnhom qegħdin jilmentaw ir-rikorrenti kien wieħed leġittimu, sabiex jassigura l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

43. Jidher illi huwa fir-rigward tat-tielet element, u cioe illi **jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien**, illi l-aktar illi huma indirizzati l-vertenzi bejn il-partijiet fil-każ odjern;

44. L-awturi **Harris, O'Boyle u Warbrick**, fil-ktieb tagħhom ***Law of the European Convention on Human Rights***, jgħidu:

> *While the state must indicate what 'general interest' is being served by the interference, it is unlikely to have its claim that the measure is necessary to secure it successfully challenged. But because Article 1/2* [jiġifieri, it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll] *has been brought under the 'fair balance' umbrella, the Court may go on to investigate the lawfulness and the proportionality of the controlling measure. Apart from the lawfulness in national law of the measures of control, the state must show that the fair balance is satisfied, i.e. that, in the light of the public good underlying the control, the burden which falls on the individual is not excessive and that the measures are not disproportionate.*[14]

---

[14] Harris, O'Boyle u Warbrick, *Law of the European Convention on Human Rights* (Oxford, 2nd Edn, 2009) p. 687-688

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[15] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

> *Not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised (see, amongst others and mutatis mutandis, the above-mentioned Ashingdane judgement, Series A no. 93, pp. 24-25, para. 57). This latter requirement was expressed in other terms in the Sporrong and Lönnroth judgement by the notion of the "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 rights (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgement in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p.26, para.69).*

[15] Appl Nr 8793/79, 21 ta' Frar 1986

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[16] illi:

> *Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv, billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita' tal-indħil tal-Istat fil-liberta' tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet tal-proprjetarji la tkun arbitrarja u lanqas impreveddibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.*

Naturalment, dan għaliex, hekk kif ġie ritenut tajjeb fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[17], *"[L]-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjeta', m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu billi prinċipalment jitfa' fuqu l-obbligu tal-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali."*;

45. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[18], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

> *61. In the present case, having regard to the low rental payments to which the applicants have been entitled in*

[16] Rik Nru 51/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 29 t'April 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat). Ara wkoll ***Austin Psaila vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat)

[17] Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 12 ta' Novembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)

[18] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

recent years, the applicants' state of uncertainty as to whether they would ever recover their property, which has already been subject to this regime for nearly three decades, the rise in the standard of living in Malta over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly conspicuous in the present case given the situation of the current tenant as well as the size of the property and the ends of the applicants, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right of property.

Għalkemm huwa minnu illi fis-sentenza appena ċitata l-Qorti Ewropea, minbarra illi kienet qiegħda tagħmel l-indaġini tagħha fir-rigward tal-Att X tal-2009, kienet qed tagħmel l-indaġini tagħha f'dak illi huwa l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u mhux il-Kap 69, dan l-insenjament xorta waħda jsib applikazzjoni għall-każ odjern, stante illi huwa insenjament dwar il-progress ġenerali illi sar fl-isfera soċjo-ekonomika f'Malta matul is-snin;

46. Il-Qrati nostrana diġa, f'okkażjonijiet oħra simili, iddikjaraw illi l-emendi illi wasslu għall-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, ma jistax jingħad illi kienu miżuri adegwati sabiex iġibu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien. Hekk per eżempju, il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***[19] irriteniet illi:

[19] Appell Ċivili Nru 39/2020, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu 2015. Ara wkoll Rik Kost Nru 235/2019, ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 30 ta' Marzu 2022, Onor Imħ Robert G Mangion (in ġudikat)

> *40. [...][I]l-Qorti tosserva li lanqas l-emendi għal Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att X tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-Artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilta' li dawn jirriprendu l-pussess tal-fond tagħhom.*

47. L-istess ingħad ukoll fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat***[20]:

> *Kif tajjeb ġie ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet* **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et** *(Rik Kost 68/2019) fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolari bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ fil-Kodiċi Ċivili dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħu jkunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn €209 għal kull fond, b'mod li għadu 'l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu. Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni". Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti."* [***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***, (Rik Kost

[20] Rik Kost Nru 235/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Robert G Mangion, 30 ta' Marzu 2022 (in ġudikat)

161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021]

Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrent billi dawn l-emendi ma kinux biżżejjed ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minħabba r-restrizzjonijiet kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4(b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021. Meta ġiet intavolata din l-azzjoni l-awment, meta tqis il-kera, ma kienx biżżejjed sabiex toħloq il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess tas-sidien u dak ta' l-Istat aktar u aktar meta tikkunsidra l-istima tal-valur lokatizju stabbilit mill-Perit Tekniku.

48. Dwar il-kera illi kienet tiġi perċepita mir-rikorrenti, l-irċevuti fil-kotba tal-kera esebiti in atti juru illi l-kera fl-2021 kienet fis-somma ta' €203.13 fis-sena[21]. Dan b'kuntrast mal-valur lokatizju mogħti mill-Perit Tekniku lill-istess post fl-istess żmien, cioe €4,633 fis-sena[22];

49. Huwa evidenti għalhekk illi, anke jekk, għall-grazzja tal-argument, l-Att X tal-2009 introduċa mekkaniżmu illi permezz tiegħu l-kirja setgħet tiġi awmentata kull tliet snin: (a) l-ewwel nett, dan il-mekkaniżmu xorta waħda ma tax lir-rikorrenti l-possibilta' illi jawmentaw il-kirja kemm xtaqu huma; u (b) it-tieni nett, meta wieħed jikkonsidra l-kera li tiġi perċepita b'kuntrast mal-valur lokatizju mogħti mill-Perit Tekniku, id-diskrepanza hija waħda sostanzjali, anke tenut kont l-awmenti permessi mil-liġi;

50. In oltre, l-Att X tal-2009 ma introduċa fil-liġi l-ebda proċedura illi setgħet toffri rimedju għall-inċertezza illi kellhom ir-rikorrenti dwar meta kien ser

[21] A fol 101 tal-proċess
[22] A fol 57 tal-proċess

jirnexxilhom jieħdu lura l-pussess tal-fond, stante illi l-Artikolu 1531F tal-Kap 16[23] kien jgħid illi:

> *Fil-każ ta' kirja ta' dar użata bħala residenza ordinarja li tkun saret qabel l-1 ta' Ġunju 1995 għandha tiġi meqjusa bħala inkwilin dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju 2008, kif ukoll żewġha jew martu jekk jgħixu flimkien u mhux separat jew separata legalment; meta jmut l-inkwilin il-kirja għandha tiġi terminata:*

51. Meta din il-Qorti tieħu in konsiderazzjoni dawn il-fatturi u l-ġurisprudenza suċitata, din il-Qorti tirrileva illi filwaqt illi huwa minnu illi s-sitwazzjoni tar-rikorrenti tjiebet bl-Att X tal-2009, ir-rikorrenti baqgħu marbuta b'kundizzjonijiet imposti fuqhom mill-Istat. Għaldaqstant, din il-Qorti hija tal-fehma, bħalma kienet din il-Qorti kif diversement presjeduta u l-Qorti Kostituzzjonali fil-ġurisprudenza suċitata, illi l-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 ma kinux biżżejjed sabiex itaffu l-iżvantaġġ illi kien poġġa lir-rikorrenti fih il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

52. L-Att XXIV tal-2021 introduċa rimedji fil-liġi illi proprjetarji ta' fondi illi l-kirjiet tagħhom kienu soġġetti għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma kellhomx qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Jidher illi r-rikorrenti jirriknoxxu l-fatt illi huwa akkwistaw rimedju għall-ilmenti tagħhom bil-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021, stante illi huma jillimitaw it-talbiet tagħhom għall-perjodu qabel daħlu fis-seħħ dawn l-emendi, anke jekk, stranament, talbu illi l-istima tal-Perit Tekniku tieħu in konsiderazzjoni l-perjodu kollu sa meta ġiet intavolata l-kawża odjerna. Din il-Qorti rat ukoll illi r-rikorrenti saħansitra ħadu vantaġġ mir-rimedju introdott bl-Att XXIV tal-2021, stante illi fetħu kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera illi kellha eżitu

---

[23] Illum imħassar bl-Att XXIV tal-2021 (emfasi miżjud minn din il-Qorti)

favorihom. Konsegwentement, din il-Qorti mhix sejra tittratta l-introduzzjoni u l-effetti tal-Att XXIV tal-2021 fuq il-kirja mertu tal-kawża odjerna;

53. Madanakollu, peress illi l-Att XXIV tal-2021 ġie promulgat fit-28 ta' Mejju 2021, b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021, l-ilment tar-rikorrenti f'dak illi jirrigwarda s-snin preċedenti huwa ġustifikat. Wieħed irid iżomm f'moħħu illi l-kawża in eżami mhix biss dwar leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti fil-preżent, iżda r-rikorrenti qegħdin jilmentaw minn leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom sa mill-1999, u cioe minn meta akkwistaw il-fond. Filwaqt illi huwa minnu illi meta akkwistaw il-fond huma kienu konxji tal-fatt illi l-fond kien mikri lil terzi taħt kirja protetta, huma ma kellhom l-ebda mod kif ikunu jafu illi din il-pożizzjoni tagħhom ser tippersisti mill-inqas għoxrin (20) sena oħra. L-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021, għalkemm effettivi mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, la japplikaw b'mod retroattiv, u wisq u wisq inqas jistgħu jagħtu kumpens lir-rikorrenti għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali tagħhom qabel ma ġew introdotti l-istess emendi;

54. Fuq dan il-binarju ddeċidiet din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat*** suriferita:

> *Din il-Qorti tikkonsidra iżda li talbiet li jsiru mis-sidien tal-proprjetajiet bis-saħħa ta' dan l-artikolu tal-liġi, ikollhom effett mis-sena meta jiġi intavolat ir-rikors u għalhekk ma jindirizzax allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun seħħ anteċedentement. Dawn l-emendi daħlu fis-seħħ mill-1 ta' Ġunju 2021 u għalhekk meta ġiet intavolata din l-azzjoni r-rikorrent ma kellux dan ir-rimedju għad-dispożizzjoni tiegħu. Din il-Qorti tqis ukoll li l-Artikolu 4A ma*

joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li r-rikorrent kien jinsab fiha qabel l-introduzzjoni tal-imsemmi artikolu.

Għaldaqstant fiż-żmien rilevanti jirriżulta illi l-mekkaniżmu stabbilit mil-liġi applikabbli dak iż-żmien wassal għall-kumpens li kien ferm 'il bogħod mill-kumpens li kien intitolat għalih ir-rikorrent kieku tħalla jpoġġi l-fond tiegħu għal kera bil-prezz tas-suq.

Kien jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna qabel ġew introdotti l-emendi bl-Att XXIV tal-2021 għaliex kif rajna, il-kumpens li s-sid kien qiegħed jirċievi sabiex l-intimati Mizzi jibqgħu joqogħdu fil-fond proprjeta' tar-rikorrent huwa baxx wisq. Il-liġi, qabel l-emendi li ġew promulgati bl-Att XXIV tal-2021, ma kienet tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrent.

55. L-istess ġie ritenut ukoll minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Anthony Zammit et vs L-Avukat tal-Istat et***[24]

Il-Qorti tinnota wkoll li bis-saħħa tal-Att Numru XXIV tal-2021 (artiklu 4A tal-Kap 69) saru xi emendi oħra fosthom emenda marbuta maż-żieda fil-kera permezz ta' liema s-sidien għandhom il-possibilita' li jitolbu lill-Qorti tawtorizza ż-żieda fil-kera sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ. Għalkemm dawn l-emendi ġabu aktar titjib fl-eżerċizzju tad-

[24] Rik Kost Nru 222/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Miriam Hayman, 30 ta' Marzu 2022

drittijiet tas-sidien bħar-rikorrenti, tali emendi ma jinnewtralizzawx il-leżjoni li kienu ilhom isofru fit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom għas-snin ta' qabel ma daħal fis-seħħ dan l-Att. Jingħad pero' li mill-introduzzjoni tagħhom fit-28 ta' Mejju 2021 'il quddiem il-Qorti hija sodisfatta li l-emendi ntrodotti qegħdin jilħqu bilanċ proporzjonat bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

56. Għaldaqstant, in konklużjoni, f'dik illi hija l-lezjoni o meno tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, din il-Qorti tikkonsidra illi filwaqt illi l-Att XXIV tal-2021 offra raġġ ta' tama lil proprjetarji ta' proprjeta' illi l-kirjiet tagħhom huma regolati bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta hekk kif ġie appena senjalat, din il-Qorti xorta waħda hija tal-fehma illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta impona fuq ir-rikorrenti piż sproporzjonat u eċċessiv għal medda ta' snin, u dan stante illi ma nżammx, per kawża tal-istess liġijiet in vigore, bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bħala proprjetarji;

57. In oltre, f'dawk illi huma l-emendi illi daħlu fis-seħħ matul is-snin, l-Att X tal-2009 ftit li xejn għamel impatt sabiex itaffi s-sitwazzjoni tar-rikorrenti, filwaqt illi l-Att XXIV tal-2021 indirizza biss is-sitwazzjoni tar-rikorrenti mill-2021 'il quddiem. Jirriżulta għalhekk **<u>mhux sodisfatt</u>** it-tielet element illi jeħtieġ jirriżulta sabiex ma jkunx hemm leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti fit-termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **<u>tiddikjara illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrent kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, limitatament sa Mejju 2021</u>**.

D. <u>L-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea</u>

58. L-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jistabbilixxi illi, *"ebda liġi ma għandha tagħmel xi disposizzjoni li tkun diskriminatorja sew fiha nnifsiha jew fl-effetti tagħha"*, u li *"ħadd ma għadu jiġi trattat b'mod diskriminatorju minn xi persuna li taġixxi bis-saħħa ta' xi liġi miktuba jew fil-qadi tal-funzjonijiet ta' xi kariga pubblika jew xi awtorita' pubblika"*. Il-liġi tiddefinixxi *"diskriminatorju"* bħala *"għoti ta' trattament differenti lil persuni differenti attribwibbli għal kollox jew prinċipalment għad-deskrizzjoni tagħhom rispettiva skont ir-razza, post ta' oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identità tal-ġeneru li minħabba fihom persuni ta' deskrizzjoni waħda bħal dawn ikunu suġġetti għal inkapaċitajiet jew restrizzjonijiet li persuni ta' deskrizzjoni oħra bħal dawn ma jkunux suġġetti għalihom jew ikunu mogħtija privileġġi jew vantaġġi li ma jkunux mogħtija lil persuni ta' deskrizzjoni oħra bħal dawn."*

59. Mill-banda l-oħra, l-Artikolu 14 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jgħid illi:

> *It-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta`, twelid jew status ieħor.*

60. Fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jsostnu illi s-sitwazzjoni tagħhom hija diskriminatorja ai termini ta' dawn iż-żewġ provvedimenti fil-liġi, senjatament bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 għal kirjiet li daħlu fis-seħħ wara l-1 ta' Ġunju 1995;

61. Madanakollu, ir-rikorrenti mbagħad jonqsu milli jressqu xi prova illi turi illi bit-tħaddim tal-liġi minnhom impunjata persuni oħra fl-istess sitwazzjoni bħal tagħhom ġew trattati differenti minnhom. Saħansitra lanqas jorbtu l-allegat ilment tagħhom ta' diskriminazzjoni ma' xi wieħed mill-motivi elenkati fl-Artikolu 45 jew l-Artikolu 14;

62. Konsegwentement, **<u>din il-Qorti ma tistax issib leżjoni tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u/jew tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea</u>**.

E. <u>L-Applikazzjoni tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni għall-każ odjern</u>

63. Fit-tielet talba tagħhom, ir-rikorrenti jagħmlu referenza għall-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

64. Referenza ssir għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[25], fejn, fir-rigward ta' talbiet rikorrenti illi saru fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, ġie ritenut:

> *Illi l-Qorti tibda biex tgħid li l-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni mġarrba. Minbarra dan, ir-rikorrent ma jistax jistrieħ fuq l-għoti ta' kumpens taħt l-artikolu minnu msemmi tal-Konvenzjoni. Fl-ewwel lok, il-Konvenzjoni tagħmel mil-liġijiet ta' Malta safejn id-dispożizzjonijiet tagħha kienu inkorporati*

[25] Rik Nru 50/2015, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 7 ta' Frar 2017, Onor Imħ Joseph R Micallef (in ġudikat). Ara wkoll Rik Nru 74/2018, ***Joseph Laspina et vs L-Avukat Ġenerali***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Settembru 2021, Onor Imħ Toni Abela (in ġudikat), u ***Dorotea sive Dorothy Darmanin et vs Avukat tal-Istat et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 21 ta' Ġunju 2022, Onor Imħ Grazio Mercieca (in ġudikat)

fil-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta. L-imsemmi artikolu ma kienx hekk inkorporat. Fit-tieni lok, huwa maqbul li d-dispożizzjonijiet ta' dak l-artikolu jgħoddu għall-Qorti ta' Strasbourg u mhux għall-qrati domestiċi tal-Pajjiżi Membri tal-Kunsill tal-Ewropa [Ara Kost. 30.9.2016 fil-kawża fl-ismijiet ***Maria Stella Azzopardi Vella et vs Avukat Ġenerali et***];

65. Għaldaqstant jirriżulta illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jsibx applikazzjoni għall-każ odjern. Madanakollu, iżda, dan ma jfissirx illi r-rikorrenti m'għandhom l-ebda dritt għal kumpens fit-termini tal-liġi domestika. Tkompli din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza appena ċitata:

> *Illi b'daqshekk ma jfissirx li t-talbiet tar-rikorrent dwar l-għoti ta' rimedju mhumiex sejrin jintlaqgħu. Jekk ma jistgħux jintlaqgħu talbiet għal-likwidazzjoni ta' kumpens u danni bis-saħħa tal-imsemmi artikolu 41 tal-Konvenzjoni, jista' u sejjer jingħata rimedju taħt il-kriterji tal-għoti ta' rimedju bħal dan minn din il-Qorti fis-setgħat u kompetenza attwali tagħha* [Kost 17.12.2010 fil-kawża fl-ismijiet ***Philip Grech pro et noe vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et***]. [...]

66. Fid-dawl tal-premess, din il-Qorti tqis illi minkejja illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jsibx applikazzjoni għall-każ odjern, ir-rikorrenti xorta waħda jistgħu jingħataw kumpens pekunjarju u non-pekunjarju għal-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom, u dan bħala r-rimedju illi din il-Qorti tqis xieraq għall-istess.

E. <u>Likwidazzjoni ta' Kumpens</u>

67. Ġialadarba stabbilit illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jonqos issa illi jingħata rimedju xieraq, liema rimedju din il-Qorti sejra takkorda f'danni pekunjarji u non-pekunjarji kif gia ngħad;

68. Fl-ewwel lok għandu jiġi stabbilit **il-perjodu illi fih sofrew leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom ir-rikorrenti**;

69. Jidher illi mhux qiegħed jiġi kontestat illi l-kumpens għandu jingħata minn April 1999, u cioe d-data t'akkwist tal-proprjeta', sa Mejju 2021, u cioe d-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021;

70. Fit-tieni lok, imbagħad, **għandu jiġi stabbilit il-*quantum* dovut lir-rikorrenti qua kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti minnhom**;

71. Skont il-**<u>Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb</u>**[26], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 1999 u 2021 (applikat l-indiċi t'inflazzjoni għall-istess perjodu) kien kif isegwi:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali (€) Globali**
1999	2003	€1,210
2004	2008	€2,046
2009	2013	€2,546
2014	2018	€2,854
2019	2021	€4,633
	Ammont Globali illi kellu jiġi perċepit	**€ 57,179**

[26] Vide rapport tal-Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb a fol 51 *et seq* tal-proċess.

72. B’referenza għal sensiela ta’ ġurisprudenza tal-Qrati nostrana, din il-Qorti kif diversement presjeduta, fis-sentenza fl-ismijiet ***Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et***[27], qalet illi:

> *Għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta’ perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak “ma jfissirx pero’ illi qorti dan tista’ tagħmlu b’mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b’raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami” (**Grima vs Mamo et noe** – Qorti tal-Appell – 29 ta’ Mejju 1998).*
>
> *“Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta’ tali relazzjoni ma kinitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero’ kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku.” (**Cauchi vs Mercieca** – Qorti tal-Appell – 6 ta’ Ottubru 1999; **Saliba vs Farrugia** – Qorti tal-Appell – 28 ta’ Jannar 2000 u **Calleja noe vs Mifsud** – Qorti tal-Appell – 19 ta’ Novembru 2001).*
>
> *“Il-giudizio dell’arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta’ lilha mogħtija ta’ talba għan-nomina ta’ periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment,*

[27] Rik Nru 92/2019, Qorti Ċivili (Prim’Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta’ Ġunju 2020

> *ammenokke' ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" (***Bugeja et vs Muscat et** – Qorti tal-Appell – 23 ta' Ġunju 1967)*

Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, la saru mistoqsijiet in eskussjoni lill-Perit Tekniku, u lanqas saret xi talba għall-ħatra ta' periti perizjuri. Konsegwentement, din il-Qorti tiddikjara <u>illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha</u>;

73. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrenti tul is-snin, jirriżulta mill-irċevuti tal-kera esebiti illi bejn l-1999 u l-2021, ir-rikorrenti pperċepew kera fis-somma globali ta' <u>**€2,731.95**</u>;

74. F'dak li jirrigwarda likwidazzjoni ta' **kumpens pekunjarju**, ġie ritenut minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et*** suċitata:

> *Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ*

għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ. [*Cassar v. Malta,* 30.01.2018 (App Nru 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; *J & C Properties Limited v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; *Robert Galea v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; *Brian Psaila v. L-Avukat Ġenerali et,* P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)]

75. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi bih għandhom jiġu kompensati r-rikorrenti, il-Qrati nostrana segwew fil-maġġor parti tagħhom il-*formula* stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta***[28]:

> *103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when*

[28] Appl No 14013/19, 25 ta' Ġunju 2021. Applikata wkoll, fost oħrajn, fis-sentenza fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et*** suċitata, ***Saviour Falzon vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 72/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), Onor Imħ Dr Joanne Vella Cuschieri, ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), ***Stephen Inguanez et vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 41/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat)

the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

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

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

107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64).

Din is-sentenza tqieset mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat et***[29] bħala *"Linji gwida li din il-Qorti ilha minn dak iż-żmien* [cioe, minn meta ngħatat] *tapplika u li ma tara l-ebda raġuni għalfejn m'għandhiex tkompli ssegwi."* Fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***[30], il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi, *"Għalkemm dak ir-raġunament kien b'referenza għall-każ li kellu x'jaqsam mal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158), m'hemm l-ebda raġuni għalfejn m'għandux japplika wkoll fejn il-kirja hi protetta bis-saħħa tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69)"* u li *"l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza* ***John Pace v. Avukat tal-Istat et*** *tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju."*;

76. In konklużjoni, għalhekk, fid-dawl tal-provi dokumentarji in atti, jiġi kkunsidrat illi:

[29] Rik Nru 160/21/1 TA, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022
[30] Rik Nru 161/2019, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Mejju 2021

a. Il-valur totali ta' kera perċepita mir-rikorrenti mis-sena 1999 sa 2021 kien fl-ammont ta' **€2,731.95**;

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta' **€57,179**;

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€57,179 – **30% għall-interess ġenerali** = € 40,025.30
€ 40,025.30 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 32,020.24
€ 32,020.24 - **€ 2,731.95 kera perċepita kif fuq maħdum** = **€ 29,288.29**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **disgħa u għoxrin elf, mitejn u tmienja u tmenin Ewro u disgħa u għoxrin ċenteżmu (€ 29,288.29);**

In oltre, il-Qorti tissenjala illi mhix sejra tordna sabiex jitħallas imgħax fuq din is-somma, stante illi l-ammonti wżati fil-kalkoli suriferiti diġa jieħdu in konsiderazzjoni ż-żieda fl-indiċi tal-inflazzjoni kif indikati fir-Rapport tal-Perit Tekniku;

77. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, din il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **erbat elef Ewro (€4,000)**, u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin;

78. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat, u dan stante illi l-Qorti

tirrikonoxxi illi l-intimata Camilleri ma tistax twieġeb għall-validita' o meno ta' liġijiet, u ma taħtix jekk liġi hijiex in vjolazzjoni ta' xi dritt fundamentali jew le. Dan skont kif ġie ritenut ukoll fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et***[31]:

> *21. Dak li pero' din il-Qorti ma taqbilx miegħu huwa li l-każin għandu jbati parti mill-kumpens fissat 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.*

F. <u>Spejjeż Ġudizzjarji</u>

79. Tenut kont tal-fatt illi r-rikorrenti ma kinux jidħlu fl-ispejjeż illi jintavolaw il-kawża odjerna li kieku ma ġewx leżi d-drittijiet fondamentali tagħhom per kawża tal-liġijiet viġenti, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati, fil-maġġor parti tagħhom, mill-Avukat tal-Istat;

[31] Appell Ċivili Nru 73/2011/1, Qorti Kostituzzjonali, 6 ta' Frar 2015. Ara wkoll ***Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et***, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Frar 2012, u ***Philip Grech et noe vs Direttur Akkomodazzjoni Soċjali***, Qorti Kostituzzjonali, 7 ta' Diċembru 2010

80. Madanakollu, din il-Qorti ma tistax tinjora l-fatt illi mhux qed jintlaqgħu t-talbiet rikorrenti in kwantu jagħmlu referenza għall-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, u l-fatt illi l-Perit Tekniku ġie inkarigat jagħmel indaġini u jagħti stima tal-valur lokatizju għal perjodu illi r-rikorrenti kienu ben konxji illi ma kellhomx dritt għal kumpens għalih, u cioe l-perjodu bejn l-2021 u l-2024;

81. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti sejra tordna illi l-ispejjeż ġudizzjarji jitħallsu in kwantu għal parti waħda minn ħamsa (1/5) mir-rikorrenti, u r-rimanenti erba' partijiet minn ħamsa (4/5) mill-Avukat tal-Istat.

Decide

82. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

i. **Tilqa' *in parte* l-ewwel talba rikorrenti**, billi tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta l-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ ta' l-Att XXIV tal-2021, ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom u cioe appartament numru 1 fi blokka ta' appartamenti bl-isem ta' Kingstown Flats fi Triq Testaferrata Ta' Xbiex qabel fil-konfini tal-Gżira mertu ta' din il-kawża bi vjolazzjoni ta' l-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali. Mill-kumplament, **tiċħad** l-istess talba in kwantu ssir referenza għall-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali, u tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, stante illi ma ssibx leżjoni tagħhom;

ii. **Tiċħad it-tieni talba rikorrenti**, stante illi ma jirriżultalhiex illi twettqet diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti bi ksur ta' dak sanċit fl-

Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fl-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali;

iii. **Tilqa' t-tielet talba rikorrenti**, u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat ta' l-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni li jinkludu danni pekunjarji u anke non-pekunjarji, sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 stante illi ma ġiex kreat bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini. Dan iżda **mhux ai termini tal-Artiklu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea** għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali, iżda bħala rimedju illi din il-Qorti tqis illi huwa xieraq fis-setgħat u l-kompetenza attwali tagħha;

iv. **Tilqa' r-raba' talba rikorrenti** u tillikwida kumpens pekunjarju fis-somma ta' **disgħa u għoxrin elf, mitejn u tmienja u tmenin Ewro u disgħa u għoxrin ċenteżmu (€ 29,288.29)** u kumpens non-pekunjarju fis-somma ta' **erbat elef Ewro (€ 4,000)**;

v. **Tilqa' l-ħames talba rikorrenti** u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati lir-rikorrenti ai termini tal-Liġi;

vi. **Tiċħad** l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat u tal-intimata Camilleri in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni.

Tordna illi l-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu in kwantu għal parti waħda minn ħamsa (1/5) mir-rikorrenti u erba' partijiet minn ħamsa (4/5) mill-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Christabelle Cassar
Deputat Reġistratur