QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis 29 ta' Mejju 2025

Numru 2

Rikors Numru 429/2022TA

Richard Saliba, (KI 26343M), Armando Spiteri (K.I. 2010181P), Gregory Carlo Spiteri, (K.I. 330991M), Caterina Camilleri (K.I. 31404L)
vs
Avukat tal-Istat
U
Rose Micallef

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Richard Saliba, Armando Spiteri, Gregory Carlo Spiteri u Caterina Camilleri (ir-rikorrenti) tat-18 ta' Awwissu 2022 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond bl-isem "***IRIS" li jinsab f'i Triq Papa Piju XII B'Kara***, li originarjament kien mikri lill-konvenuta u lil zewgha George, u wara il-mewt tal-imsemmi George, il-fond baqa' okkupat mill-konvenuta wehidha u kienu jircevu il-kera l-awturi tal-atturi u

cioe John u Maria mizzewgin Spiteri. Illi l-imsemmi John Spiteri gie nieqes fil-12/01/1989 u permezz taz-zewg testmenti segrieta tieghu tal-13/01/1982 u tal-09/03/1984 huwa innomina bhala eredi universali tieghu lill-istess uliedu Gregory, Rita mizzewga Saliba, Caterina mizzewga Camilleri u Armando. Illi martu Maria Spiteri mietet intestata fil-24/09/2001 u ghalhekk wirtuha l-istess erba' uliedha hawn fuq imsemmija ai termini tal-ligi u dan kif jirrizulta mill-kopja tal-kuntratt Causa Mortis pubblikat minn nutar Maurice Gambin fil-31 ta' Jannar 2002 (kopja annessa "A").

2. Illi l-imsemmija bint tal-konjugi Spiteri u cioe Rita mizzewga Saliba mietet fil-29/06/2014 u permezz tal-ahhar testment taghha tal-01/09/1983 (kopja hawn annessa u markata "B") hija innominat lil zewgha, l-attur Richard Saliba bhala l-uniku eredi taghha, biex b'hekk il-ko-proprietarji tal-fond in kwistjoni huma esklussivament l-atturi presenti.

3. Illi dan kollu jirrizulta ukoll mill-provenjenza imnizzla fil-kuntratt pubbliku tal-26/11/2014 pubblikat minn Nutar Reuben Debono li kopja tieghu qed tigi hawn annessa (markata "C").

4. Illi l-kirja tal-fond in kwistjoni hija wahda antika u tirrisali ghal zmien minn qabel il-sena 1995 u il-fond mhux dekontrollat.

5. Illi, infatti, a tenur tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, gialadarba l-konjugi Micallef huma cittadini Maltin il-konvenuta, wara il-mewt ta' zewgha, baqghet tabita fil-fond taht l-istess titolu ta' kera.

6. Illi fil-fatt din il-Qorti ghandu jkollha d-dritt li tordna lill-istess intimata inkwilina sabiex tizgombra mill-proprieta` de quo u dan billi tivvakaha u taghti lura l-pussess shih taghha lir-rikorrenti u dan fi zmien qasir u perentorju li tiffissa din il-Qorti. Illi d-dritt tal-intimata li tibqa' tokkupa il-fond in kwistjjoni icahhad lis-sidien rikorrenti milli jirriprendu lura il-pussess materjali tal-proprieta` u ghalhekk huma furzati li jibqghu jaccettaw rilokazzjoni wara rilokazzjoni tal-kirja b'mod perpetwu. Il-kera percepita illum hija baxxa ferm u 'l boghod minn dawk li ir-rikorrenti setghu jew jistghu jiksbu fis-suq miftugh, kieku mhux ghax illum hemm l-ligi li issa qed tghin, sa certu punt, lis-sidien ghal zieda fil-kera, izda mhux ghar-ripresa tal-pussess tal-fond x'hin irid l-istess sid.

7. Illi ir-rikorreti u l-ante-kawza minnhom ma setghu qatt jikru il-fond in kwistjoni fis-suq stante li l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossija li ma jaqghux taht id-dispozizzjonijiet tal-Kap 158 tal-

ligijiet ta' Malta u huma regolati bil-Kap 69 tal-ligijiet taghna kienu kontrollatissimi.

8. Illi il-protezzjoni moghtija lill-inkwilina bid-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 tal-ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita` bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huwa bi ksur tal-Ewwel Artiklu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artiklu 6 u 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;

9. Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat ta' incertezza tal-possibilita` tat-tehid lura tal-proprieta`, in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-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

10. Illi ir-rikorrenti twieldulhom certi drittijiet b'rizultat tal-Att XXIV tas-sena 2021 u sal-promulgazzjoni ta' dak l-Att huma ma kellhomx rimedju effettiv stante illi huma ma setghux iziedu l-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur fis-suq billi dak li effettivament huma setghu jitolbu li jircevu kien dak limitat bl-artiklu 1531 tal-Kap 16 tal-ligijiet taghna;

11. Illi ir-rikorrenti jaghmlu riferenza ghal dak li ghallmu il-Qrati, fost kawzi ohra, fil-kawzi AMATO GAUCI vs MALTA (NUMRU 47045/06) deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15/09/2009 u ZAMMIT AND ATTARD CASSAR vs MALTA (Applikazzjoni Numru 1046/12) deciza fil-30/07/2015; ANTHONY DEBONO ET vs AVUKAT GENERALI ET deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-08/05/2019 u Rikors Kostituzzjonali Numru 22/2019 fl-ismijiet JOSEPH GRIMA ET vs AVUKAT GENERALI ET deciza fil-10/10/2019.

12. Illi il-ligi hija ukoll diskriminatorju bejn dak li hemm dispost fl-artiklu 1531C tal-Kap 16 tal-ligijiet taghna u tal-Kap 69 tal-ligijiet taghna u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 ghal kirjiet li dahlu fis-sehh wara l-01 ta'Gunju 1995.

13. Illi il-valur lokatizju huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li ir-rikorrenti ghandhom jircevu, b'tali mod li d-dispozizzjonijiet tal-Artiklu 1 tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap 69 tal-ligijiet taghna kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi id-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taht l-Artiklu 1 tal-Protocol Numru 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-ligi fuq imsemmija ghandha tigi iddikkjarata anti-kostituzzjonali u lesivi ghad-drittijiet tar-rikorrenti.

14. Illi il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga` kellha l-okkazzjoni tikkummenta diversi drabi li individwu li jigi privat mill-uzu liberu tal-proprieta` ghal hafna snin u fil-frattemp jircevi kera mizera jammonta ghall-ksur tad-drtitt in kwistjoni – ara ukoll il-kawza deciza fil-26 ta' Settembru 2006 GHIGO vs MALTA, il-kawza FLERI SOLER vs MALTA deciza fl-istess data u FRANCO BUTTIGIEG vs MALTA deciza fil-11/12/2018.

15. Illi in vista tal-kazistika surreferita kif ukoll ohrajn, sahansitra dik tal-Qrati Ewropei tad-Drittijiet tal-Bniedem u in vista tal-fatt illi certament li ma hemm ebda dubbju li ir-rikorrenti qed isofru lezjoni tad-Drittijiet fundamentali taghhom ta' proprieta` kif sanciti bl-imsemmi Artiklu 1 tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea l-istess ghandha taghmel din l-Qorti u ghandha takkolji it-talbiet tar-rikorrenti

16. Illi irid jigi precizat illi l-intimata ghadha qed thallas il-kera mizera ta' € 466 fis-sena, li certament ma jirriflettiex il-kera reali li hija dovuta fuq fond bhal dak mertu ta' dawn il-proceduri peress illi l-ammont tal-kera ghandu jkun bil-bosta ghola minn dak korrenti.

17. Illi d-dritt tal-atturi li jirriprendu il-pussess tal-fond in kwistjoni, jekk u meta jridu, ma esistiex taht il-ligijiet vigenti fil-perijodu in kwistjoni u lanqas ma jesisti illum sia pure l-promulgazzjoni tal-Att XX1V tas-sena 2021 u dan huwa lesiv ghad-drittijiet tal-atturi.

GHALDAQSTANT ir-rikorrenti jitolbu bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u
ghar-ragunijiet premessi, sabiex jghidu l-intimati ghaliex m'ghandhiex:

1. **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti, hawn riferuti, qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Micallef ghall-proprieta` in kwistjoni u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess effettiv tal-fond in kwistjoni u cioe dak bl-isem IRIS, li jinsab fi Triq Papa Piju XII Birkirkara, proprjetà tal-istess rikorrenti u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protocol tal-Kap 319 tal-ligijiet taghna u tal-Artiklu 14 tal-istess Konvenzjoni Ewropea u fil-Kostituzzjoni taghna.

2. **Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi** illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà in kwistjoni bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37

tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghti lir-rikorrenti ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa fic-cirkostanzi.

3. **Taghti** dawk ir-rimedji kollha xierqa lir-rikorrenti, fosthom illi tiddikkjara li l-intimata inkwilina ma ghandux jibqaghlha id-dritt ta' rikolazzjoni tal-fond in kwitsjoni;

4. **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-ligijiet vigenti li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Konvenzjoni Ewropeja u tal-Ligi.

5. **Tillikwida** l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-ligi.

6. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u ai termini tal-Ligi bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimati, jew min minnhom, li jibqghu minn issa gunti ghas-subizzjoni taghhom.

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) tat-2 ta' Settembru 2022 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

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

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

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

4. Illi magħdud mal-premess u mingħajr preġudizzju, jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma jistux jilmentaw dwar perjodi **qabel ma huma kellhom**

titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment;

5. Illi r-rikorrenti jridu jindikaw biċ-ċar fit-talbiet tagħhom liem huma d-dispożizzjonijiet tal-liġi li qed jiġu attakatti minnhom u li allegatament qegħdin jiksrulhom id-drittijiet tagħhom u ma jistgħux iħalluha vaga billi użaw il-kliem "*Liġijiet viġenti*" u ma indikawx l-ebda Kapitolu tal-Liġi. Kif qalet tant tajjeb din l-Onorabbli Qorti kif diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet ta' **Joseph Azzopardi et vs Avukat tal-Istat et** "***Huwa fatt magħruf u prinċipju legali ben stabbilit illi l-Qorti hija limitata għal dak kontenut fit-talbiet rikorrenti***" u għalhekk l-indikazzjonijiet li hemm fil-premessi tar-rikors promotur ma jiġux meqjusa għaliex huma t-talbiet li fuqhom id-difensuri jibbażaw l-eċċezzjonijiet tagħhom u għalhekk nuqqas ta' indikazzjoni fit-talbiet tippreġudika lill-esponent. Fin-nuqqas tat-tali indikazzjoni fit-talbiet tar-rikorrennti tad-dispożizzjonijiet li qed jiġu attakatti minnhom, l-esponent jissottolinea l-irritwalita u n-nebolożita' tal-kawża odjerna;

6. 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;

7. Illi bla ħsara għal dak fuq imsemmi, il-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, inkluż l-Artikolu 1531Ċ tal-istess Kap.16, l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009 u l-emendi mdaħħla bl-Att XXIV tal-2021 ma jistgħux jintlaqtu mill-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** minħabba li skont **l-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni** ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

8. Dejjem bla ħsara għall-premess, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli għaliex il-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u dan skont ma jipprovdi **l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**, "**Ebda 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)…";

9. Illi barra minn hekk, **l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** huwa mproponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li 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-proprjetà. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-

rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentement għandu jiġi mwarrab;

10. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009, inkluż l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi mdaħħla bl-Att XXIV tal-2021 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, tajjeb li jingħad li skont il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa ben 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 Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtiega f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żġur mhux il-każ;

11. 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;

12. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap. 16 tal-Liġijiet 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' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' *social housing,* żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

13. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qegħdin jipperċepixxu mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetà fis-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-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

14. 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 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta,** is-sid jistgħa jitlob 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;

15. 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-inkwilin ma jgħaddix mill-*means test*. Illi anki f'każ li l-inkwilin jgħaddi 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-sid dritt ta' ripriża jekk jirriżulta li l-inkwilin għandu residenza alternattiva li hija xierqa għall-bżonnijiet tiegħu u ta' familtu;

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

17. 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;

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

19. 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;

20. 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 s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta', twelid jew status ieħor. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni;

21. Illi sabiex ir-rikorrenti jistgħu jallegaw li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom ai termini **tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni**, huma jridu jippruvaw ukoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' *like with like*, u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju. Għalhekk, l-ilment tar-rikorrenti fir-rigward ta' dan l-Artikolu għandu jiġi miċħud ukoll;

22. Illi f'kull każ u fir-rigward tat-tieni u t-tielet talba, minn kif inhu magħruf fil-ġurisprudenza tagħna, din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-*forum* addattat sabiex tiddeċiedi dwar it-talba għall-iżgumbrament tal-intimata inkwilina mill-imsemmija proprjetà. Konsegwentament, jekk ir-rikorrenti qegħdin jippretendu t-tali rimedju, dawn it-talbiet għandhom jiġu miċħuda wkoll;

23. Illi inoltre, fir-rigward tat-tieni, tat-tielet, tar-raba' tal-ħames u tas-sitt 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 mill-liġi Maltija;

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

25. Illi fir-rigward tal-imgħax legali, jiġi eċċepit li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat, kif ġie konfermat fil-ġurisprudenza nostrali, fosthom fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat et**, mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Marzu 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Novembru 2013;

26. 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;

27. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġaladarba r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat ir-risposta ta' Rose Micallef (l-intimata inkwilina) tal-25 ta' Novembru 2022 li permezz tagħha wieġbet is-segwenti:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

2. Illi l-esponenta dejjem mxiet skont id-diżposizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura hija l-inkwilina idonea ai termini tal-liġi, saħansitra rikonoxxuta wkoll mir-rikorrenti, qatt ma kisret il-kundizzjonijiet tal-kiri jew il-liġi, u dejjem ħallset il-kera fil-ħin. Għaldaqstant, l-intimata ma għandhiex issofri l-ebda konsegwenzi ta' dan u lanqas m'għandha tiġi kkundannata responsabbli għad-danni. Konsegwentament, l-intimata lanqas ma għandha tinżamm responsabbli sabiex tħallas xi kumpens bħala danni jew saħansitra li jiżgumbrawha mill-fond de quo u konsegwentament titlef l-unika saqaf fuq rasha;

3. Illi għandu wkoll jingħad, illi l-esponenta għamlet diversi xogħlijiet u benefikati fl-imsemmi fond, kif ser jirriżulta fil-mori u s-smiegħ tal-kawża, u dan għandu wkoll jittieħed in konsiderazzjoni meta din l-Onorabbli Qorti, tevalwa l-valur lokatizzju tal-istess fond;

4. Illi l-esponenta qegħdha tgawdi d-drittijiet tagħha fuq il-proprjetà de quo b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skont il-liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilità taħt il-liġijiet tal-kera u għalhekk mhux qed tippreġudika d-drittijiet tar-rikorrenti. Oltre dan, permezz tal-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili nħoloq mekkaniżmu ta' awment fil-kera li permezz tiegħu l-kera

tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni;

5. Illi l-esponenta tgawdi mill-protezzjoni tal-liġi, u għalhekk ma għandha ssofri l-ebda konsegwenza u bl-ebda mod ma tiġi kkundannata responsabbli ta' xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, jew responsabbli għal xi danni, jew responsabbli illi tħallas xi kumpens in linea ta' danni jew li jiżgombrawha mill-fond de quo li jservi bħala r-residenza ordinarja tagħha;

6. Illi kif inhu ben saput, l-esponenta ma għamlet l-ebda liġijiet u per konsegwenza ma għandhiex tinstab ħatja ta' ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif minnhom allegat, u lanqas konsegwentement ma għandha tbati ebda konsegwenzi, jew tiġi ddikjarata responsabbli għal xi danni, wisq anqas tiġi kkundannata tħallas kumpens, jew addirittura tiġi żgumbrata mill-fond in kwistjoni u lanqas ma għandha ssofri ebda spejjeż kif mitlub fir-rikors promotur;

7. Illi m'hemm l-ebda vjolazzjoni ta' drittijiet u libertajiet fundamentali tal-Bniedem u ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta da parti tal-esponenta, fis-sens li l-kera li titħallas minnha hija skond il-liġi viġenti u raġjonevolment adekwata fil-kuntest u proporzjonata meta kkomparata mal-fond de quo;

8. Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli fil-każ odjern minħabba li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta liema liġi daħlet fis-seħħ fl-10 ta' April 1959 u dan skont ma jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, "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) ...";

9. Illi barra minn hekk, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa improponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-propjetà. Huwa evidenti li fil-każ odjern, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà;

10. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenta tirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-propjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Il-liġijiet li qed jilmenta minnhom ir-rikorrent huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponenta tara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

11. Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' propjetà li qed isservi għall-finijiet ta' *social housing*, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

12. Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-propjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' social housing. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċioe' li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' **'Amato Gauci vs Malta'**

rrikonoxxiet li: "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable*. " Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet **'Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et'** tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: "Huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' Akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom marġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizzju ta' fond fis-suq ħieles";

13. Illi għaldaqstant, jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizzju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġiżla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar. Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;

14. Illi jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu preġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-Artikoli tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupant. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanta;

15. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm l-ebda ċertezza illi li kieku l-fond de quo ma kienx suġġett għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, tali fond kien ser ikun mikri fis-suq liberu għal dawn l-għexieren ta' snin mingħajr interruzzjoni. Konsegwentament din l-Onorabbli Qorti għandha tieħu in konsiderazzjoni dan il-fatt fl-eventwalità li jogħġobha tordna kumpens

u tillikkwida d-danni ai termini tal-liġi hekk kif rikjest mir-rikorrenti fir-rikors promotur;

16. Illi tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera, u ċioe' tal-Att X tal-2009, daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippubblikata l-White Paper li ġġib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma" f'Ġunju tal-2008 u dan kollu qed jingħad sabiex jintwera 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-istitut;

17. Illi, bix-xieraq jiġi sottolineat li dan l-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti u l-inkwilina u ħadd ma impona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (vide **Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et**, deċiż nhar it-13 ta' April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali);

18. Illi din hija l-unika residenza tal-eċċipjenti li hija persuna ta' ċerta età u li għandu jkollha s-serħan tal-moħħ li mhux ser tiġi żgumbrata minn darha li ilha tokkupa għal dawn l-aħħar għexieren ta' snin u f'dan ir-rigward irid jittieħed kont tal-fatt illi l-*hardship* li tista' ssofri l-intimata huwa ferm akbar minn dak li talvolta jistgħu jsofru r-rikorrenti;

19. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk hemm xi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, dan huwa pjuttost fil-konfront tal-intimata, li qed tiġi pperikolata l-aspettativa leġittima tagħha li tkompli tikri il-fond de quo mingħajr ebda xkiel inġust u kontra il-liġi anke meta l-istess intimata m'għandhiex mezzi alternattivi sabiex tipprovdi għall-akkomodazzjoni alternattiva;

20. Illi bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u l-emendi li saru fil-Kap 69 b'mod speċjali l-introduzzjoni ta' l-

Artikolu 12B, il-liġi qed tagħti rimedju effettiv għall-infrazzjonijiet futuri li jistgħu jġarrbu l-atturi. Għaldaqstant permezz ta' dawn id-dispożizzjonijiet ġodda, l-inkwilina Micallef tista' tibqa' tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

21. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, għandu jkun l-Istat li jerfa' r-responsabbiltà tal-prezz finanzjarju ta' liġi li daħħal l-Istat stess u mhux l-intimata. Jekk it-talbiet attriċi jintlaqgħu, l-intimata esponenta ser iġġarrab piż finanzjarju enormi (*hardship*) liema piż ma għandhiex terfa' hi iżda tali piż għandu jiġi merfugħ mill-Istat b'miżuri soċjali adekwati;

22. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża;

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-proċedura.

Qrat u semgħet ix-xhieda tal-partijiet.

Rat li r-rikros tħalla' għal-lum għas-Sentenza.

Punti ta' fatti

Ir-rikorrenti huma propjetarji tal-fond Iris fi triq Papa Piju XII B'Kara, liema fond ir-rikorrenti wirtuh il-fond mingħand il-ġenituri.

Dan il-fond illum huwa okkupat mill-intimata inkwilina li tokkupah b'titolu ta' kera skond il-liġi. Mill-affidavit tal-intimata inkwilina jirriżulta li flimkien ma żewġha kienu xtraw ir-rimanenti żmien ta' ċens temporanju minn 17 -il sena li bdew jgħaddu mill-1969. Meta skada dan iċ-ċens huma baqgħu jirrisjedu fil-fond b'titolu tal-kera skond il-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għalhekk il-Qorti tifhem li l-kera attwali seħħet bis-saħħa tal-artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta qabel ma saru l-emendi riċenti fil-liġi. Li ma

kinitx għall-korrezzjoni li saret fl-aħħar tas-smiegħ, ir-rikorrenti ma jgħid xejn dwar dan kollu.

Punti ta' Liġi

Il-Qorti fehmet li r-rikorrenti qegħdin jibbażaw l-ilment tagħhom fuq ksur tal-artikolu 37 u artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni rispettivament. Dan għaliex bl-introduzzjoni tal-Att XXlll tal-1979 ġew żvesti milli realistikament jirreprendu lura l-pussess tal-fond inkwistjoni u li jawmentaw il-ħlas għall-okkupazzjoni b'ġust u adegwat skont is-suq.

Konsiderazzjonijiet

Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-rikorrenti, qua werrieta tal-ġenituri tagħhom, qegħdin effettivament jilmentaw li l-operat tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 kif imdaħħal bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979 u l-operat tal-Liġijiet viġenti qed jivvjolaw id-dritt tagħhom kif sanċit fl-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) anke jekk dan ma jgħiduhx b'mod ċar ħlief meta talbu korrezzjoni tar-rikors. Dan għaliex l-emendi f'dan l-artikolu 12 tal-Kap. 158 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata inkwilina fir-rigward tal-fond mertu ta' din il-proċedura, u li għalhekk qiegħed ipoġġi lir-rikorrenti fl-impossibilitá li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta msemmija. Għalhekk skond ir-rikorrenti qed jinkisru d-drittijiet fundamentali tagħhom kif imħarsa mill-artikoli 37 u artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni rispettivament.

<u>Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni</u>

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ġie kostantament interpretat mill-Qorti Ewropea kif ġej:

"*Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. Rik. Nru 74/18TA 17 98; and Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 98, ECHR 2000-I).*" (Ara wkoll **Sentenza fl-ismijiet Zammit and Vassallo -vs- Malta; tat-28 ta' Mejju 2019**).

Il-Qorti Ewropea stabbilit għalhekk li l-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera għalkemm legali u magħmulin għal skop leġittimu fl-interess ġenerali, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetá tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Iżda dan l-indħil ikun konformi ma' dan l-artikolu biss meta jkun wieħed

legali, magħmul għal skop leġittimu fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-komunitá u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu għaliex kif intqal:

"*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 to say 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 v. the 9 Rik. Nru. 429/23TA United Kingdom [GC], no. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III)."* (Ara wkoll **Sentenza fl-ismijiet Cassar -vs- Malta, applikazzjoni numru 50570/13, deċiza 30 ta' April 2018**).

Fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 kif emendati bl-Att XXII tal-1979, inkluż għalhekk l-artikolu 12, il-Qorti Ewropea dejjem sabet ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sidien kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan għaliex l-istess emendi jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust. Dan ifisser li tali interferenza kkawżata b'dawn l-emendi ma żżommx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu minħabba s-segwenti:

"*The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable*

discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the low rental value which could have or was received by the applicants, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite more recent amendments), the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation (see Amato Gauci, cited above, § 63; Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 67, 11 December 2014; and Cassar v. Malta, no. 50570/13, § 61, 30 January 2018). In those cases the Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property and that there had thus been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention." (Ara wkoll **Buttigieg and Others vs Malta, applikazzjoni numru 22456/15, deċiża 11 ta' Diċembru 2018**).

Il-Qorti Ewropea iżda sabet li l-artikolu 12 jivvjola l-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni mingħajr kwalifika anke meta konċessjoni emfitewtika tkun saret fi żmien wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII ta' l-1979. Dan ifisser li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 jivvjola l-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni anke fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret wara l-emendi introdotti l-1979, irrispettivament jekk is-sid kienx jew le

ħieles li jagħżel mod ieħor. Il-Qrati tagħna diġa bdew isegwu din il-posizzjoni (ara **Sentenza fl-ismijiet J&C Properties Limited vs Avukat Ġenerali, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali, 9 ta' Lulju 2019**).

Issa huwa minnu li s-Sentenzi ċitati jagħmlu referenza għall-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta li jagħti l-protezzjoni kemm fir-rigward tal-awment ta' kera, qabel l-emendi riċenti u kif ukoll fit-teħid lura tal-fond mis-sid. Iżda dawn l-argumenti huma purament applikabbli għas-sitwazzjoni kif regolata minn artikolu 5 tal-istess liġi li jiddisponi hekk f'sub artikolu tnejn: "*Meta fit-tmiem ta' kirja ta' dar ta' abitazzjoni mneħħija mill kontroll (sew jekk dak iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali,skont l-użu jew xort'oħra) il kerrej ikun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala r residenza ordinarja tiegħu, id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (3) għandu jkollhom effett u d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandhom japplikaw ukoll iżda biss safejn dawn ma jkunux inkonsistenti mal-imsemmija dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu*".

Hija sitwazzjoni ironika għall-aħħar meta wieħed jiftakar li kif anke intitolata din il-liġi, meta l-ħsieb warajha kien li bid-dekontroll ikun proprju liberalizzat is-suq tal-Kera. Meta l-effett tad-dekontroll tneħħa bil-liġi tal-1979, ir-*raison d'etre* tal-istess liġi krollat għalkemm sal-lum għadha tissejjaħ il-Liġi Dwar it-Tneħħija tal-Kontroll!

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

Għal dak li jirrigwardja l-interpretazzjoni tal-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, il-Qrati tagħna ġibdu żewġ linji ġurisprudenzjali: dik li teżenta l-liġijiet għal

kontroll ta' użu u tgawdija ta' propjetá mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni (ara **Sentenza fl-ismijiet Benjamin Testa et vs l-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali tat-30 ta' Mejju 2019**) u dik iktar prevalenti u riċenti li meta l-"*kontroll ta' użu ta' proprjetà" jolqot, bħal fil-każ tallum, interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-proprjetà dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proporzjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni*" (Ara **Sentenza fl-ismijiet Rose Borg vs. Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali, 11 ta' Lulju 2016;** ara wkoll **Joseph Darmanin vs. Avukat Generali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Ottubru 2018 kif ikkonfermata fis-sostanza tagħha mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2019** u l-każistika hemm kwotata). Il-Qorti taqbel ma' l-aħħar linja ta' ħsieb.

Għalhekk ser issib li hemm ksur ukoll tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

<u>Artikolu 14 tal-Konvenzjoni</u>

F'dan ir-rigward din il-Qorti taqbel mas-sottomissjoni tal-intimat Avukat. Minn eżami tar-rikors din il-Qorti ma tistax tifhem kif japplika dan l-artikolu għaliex ma tarax fejn teżisti d-diskriminazzjoni. Għalhekk sa fejn jirrigwarda dan l-artikolu din il-Qorti qed tiċħad ir-rikors.

Qabel ma din il-Qorti tidħol fir-rimedju hemm żewġ risposti li jistħoqqilhom li jkunu indirizzati. L-ewwel waħda tirrigwarda l-prova tat-titolu tar-rikorrenti. Mid-dokumenti esebiti l-Qorti hija konvinta minn dan. Ai fini ta' azzjoni bħal din ma hiex meħtieġa l-prova djabolika iżda biżżejjed li l-Qorti tkun konvinta

moralment partikularment fid-dawl meta anke l-intimata inkwilina fir-risposta tagħha, għalkemm ma tgħidx espresssament tirrikonoxxi dan.

Il-kwistjoni l-oħra hi dwar jekk din il-kirja hiex protetta. Kif intqal din kirja li seħħet bl-opera tal-Artikolu 12 (5) tal-kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Di pju' mid-dokumenti esebiti jirriżulta ċar li din hija xorta ta' kirja li azzjoni tax-xorta eżerċitata timmira direttament għas-sitwazzjoni maħluqa mil-liġi b'detriment għad-drittijiet patrimonjali tar-rikorrenti. Għalhekk anke din ir-risposta qed tkun respinta.

Rimedju

Fl-evalwazzjoni tad-dannu pekunjarju dovut lir-rikorrenti bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, l-QEBD fil-kawża Cauchi -vs- Malta qieset, sa fejn kien xieraq, li l-valuri lokatizji fis-suq Malti tal-proprjetá matul il-perjodi rilevanti. Hija wkoll ikkunsidrat l-għanijiet leġittimi u l-"interess pubbliku" ta' dawn ir-restrizzjonijiet li jiġġustifikaw kumpens anqas mill-kumpens sħiħ li altrimenti jkun dovut skont il-valur tas-suq ħieles.

F'dan ir-rigward il-QEBD innotat li l-miżuri kontestati f'kawżi ta' din ix-xorta ġew meqjusa li kellhom bħala għan leġittimu l-protezzjoni soċjali tal-kerrejja. Il-QEBD madankollu sabet ukoll li l-ħtieġa u l-interess ġenerali għal din il-protezzjoni li setgħet kienet teżisti f'Malta fil-mument li nħolqot il-kirja battiet matul il-kors tas-snin. F'dan l-isfond il-QEBD qieset li għal finijiet tal-għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizji jitnaqqsu b'madwar 30% abbażi ta' dak l-għan leġittimu.

Il-QEBD żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta' interess pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis. Il-QEBD aċċettat ukoll li l-proprjetá, kieku ma kinitx hekk suġġetta għal din il-leġislazzjoni impunjata, mhux bilfors kienet sejra tinkera matul il-perjodu kollu. Dan speċjalment fid-dawl ta' kif sploda s-suq tal-proprjeta' riċentement. Il-QEBD għaldaqstant qieset bħala aċċettabli li jitqies li t-telf attwali kien inqas minn dak iddikjarat, b'mill-inqas 20%.

Ma' dan, il-QEBD qieset li l-kera li r-rikorrenti jkun diġa rċieva għall-perjodu rilevanti għandu jitnaqqas mill-kalkolu rilevanti. F'dan ir-rigward, il-QEBD rriteniet li l-kera li għandha hekk titnaqqas hija dik applikabbli bl-istess liġi. Dan peress li l-applikanta stess għażlet minn jhedda li ma żżidx il-kera għal perjodu taż-żmien miftiehem.

Għalhekk, wara li din il-Qorti qieset iċ-ċirkostanzi kollha u anke ħadet in konsiderazzjoni l-valutazzjoni lokatizja tal-Perit maħtur minnha, il-Qorti tasal għall-konklużjoni li bħala kumpens pekunjarju jkun xieraq li r-rikorrenti jirċievu sittin elf ewro (€60,000) u kwantu għall-kumpens non pekunjarju l-ammont ta' ħamest elef ewro (€5,000) għandu jkun adegwat.

Kwantu għall-intimata inkwilina dawn il-Qrati konsistentament irribadew li l-presenza tagħha f'dawn il-proċeduri hija meħtieġa qabel xejn għall-integrita' tal-Ġudizzju. Di piu ma jispettax lilha li tagħti rimedju għaliex wara kollox hija leġittimament prevalixxiet ruħha minn liġi li jekk hi ħażina mhux hi trid twieġeb għaliha iżda l-Istat. Għalhekk ser tkun illiberata mill-osservanza tal-ġudizzju.

Deċide

Għaldaqstant din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi dan ir-rikors bil-mod segwenti:

Tilqa' l-ewwel talba rikorrenti pero' limitatament għall-ksur ta' l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Tilqa' it-tieni talba rikorrenti.

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tielet talba għaliex id-dmir ta' din il-Qorti hu li tiddikjara jekk l-istat tal-liġi hux bi ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti bil-konsegwenzi li din iġġib magħha.

Tilqa' ir-raba' talba rikorrenti.

Tilqa' il-ħames talba rikorrenti u tillikwida d-danni kollha fl-ammont kumplessiv ta' ħamsa u sittin elf ewro (€65,000).

Tilqa' is-sitt talba rikorrenti u tikkundanna lill-intimat Avukat iħallas id-danni hekk likwidati lir-rikorrenti.

Tillibera lill-intimata inkwilina mill-osservanza tal-ġudizzju.

Spejjes għall-Avukat tal-Istat.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur