QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 57/2016 MH

Illum, 28 ta' Ġunju, 2019

Mary Lourdes Cilia Scapellato (I.D. 338042M)

Vs

L-Avukat Generali

u

Michael u Eileen konjugi Scicluna

Il-Qorti;

Rat **ir-rikors promotur**[1] tal-attrici tad-9 ta' Ġunju 2016 li permezz tiegħu ppremettiet:

[1] Folio 1

"1.1. Illi l-esponenti hija proprjetarja tal-fond li jinsab fin-niumru 52, St. Peter's Court, Flat 3, Block B, Wesgħa Mary Doris Zarb, San Pawl il-Baħar, Malta. L-esponenti akkwistat din il-propjetà wara l-mewt ta' missierha.

1.2. Illi l-fond mertu ta din il-kawża kien ġie ddekontrollat skond il-provvedimenti tal-Kapitlu 158 tal-Liġijiet ta' Malta (ara ċertifikat numru 13589/77 hawn allegat bħala Dok 'A'). Meta missier l-esponenti kera dan il-fond lill-intimati Scicluna, huwa seta' jgħolli l-kera u jittermina il-kuntratt ta' kera kif u meta jrid skond il-provvedimenti fl-epoka viġenti tal-Kapitlu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Minħabba tali provvedimenti, il-fond de quo kien meqjus bħala ddekontrollat mil-liġijiet speċjali tal-kera, Kap 69 u l-Kap. 116 tal-Liġijiet ta' Malta.

1.3. Illi fil-kors ta' din il-kirja, il-leġiżlatur emenda l-artiklu 5 tal-Kap 158 permezz tal-Att XXIII tas-sena elf disa mija u disgħa u sebghin (1979) u kkapovolġa r-rapport ġuridiku bejn is-sid u l-inkwilin u daħħal b'effett immedjat kontrolli fuq it-tiġdid tal-kera u llimita ż-żieda tal-kera fuq il-proprjetajiet li sa dak iż-żmien kienu meqjusa bħala 'ddekontrollati' dana sakemm l-inkwilin kien Malti u l-fond kien ir-residenza ordinarja tal-inkwilin. Dana sar permezz taż-żieda tal-artikolu 5(2)(3)(4)(5) tal-Kap. 158 illi prattikament neħħew il-vantaġġi kollha ta' fond dekontrollat u rripristinaw ir-restrizzjonijiet imposti mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

1.4. Illi bħala riżultat ta' dan, il-kera li qed tirċievi l-esponenti hija ferm u ferm inqas minn dik xierqa, tenut kont il-karatteristiċi tal-fond, tal-lokalità, u tas-suq. L-intimati Scicluna l-anqas m'huma qegħdin iħallsu l-kera illi suppost qegħdin iħallsu ai termini tal-Kap. 158. In oltre, l-esponenti ma tistax tgħolli din il-kera għal waħda iktar xierqa u lanqas tista' terġa tieħu lura il-pussess tal-fond.

2.0. Il-Kera attwali.

2.1. Illi dan il-fond ġie mikri oriġinarjament minn missier l-esponenti għal ħabta ta' l-1974 bil-kera annwa ta' Lm 144 (€ 335.43). Fl-1996, il-kera żdiedet għal Lm 288 (€ 670.86). Għaldaqstant, ai termini tal-Kap. 158, kellu jkun hemm awment ulterjuri fil-kera ta' 43.83% fl-2011 u dana tenut kont il-fatt illi l-indiċi tal-inflazzjoni fl-1996 kien jaqra 549.95 filwaqt li fis-sena 2011 kien jaqra 791.01. Għaldaqstant, il-kera mill-1 ta' Novembru 2011 għandha tkun fl-ammont ta' € 964.93 (Lm 414.24) fis-sena jew € 241.16 kull tlett xhur. Madankollu, l-intimati qed jirrifjutaw illi jħallsu tali kera minkejja illi ġew debitament interpellati u unilateralment, żiedu l-kera fis-sena 2013 b' 6.8%, għas-somma annwa ta' €716.48 u dan ai termini tal-Kap. 16 illi m'hux applikabbli fil-każ odjern.

2.2. Illi dan ifisser illi meta jiġi mqabbel dak li skond il-liġi kellha tirċievi ir-rikorrenti ma dak li fil-fatt ingħatat mill-intimati, tirriżulta differenza ta' € 1,049.67 għal-perjodu bejn l-1 ta' Novembru 2011 u l-31 ta' Ottubru 2015.

2.3. Illi fi kwalunkwe każ, il-kera illi suppost titħallas ai termini tal-Kap. 158 u li l-intimati Scicluna qed jirrifjutaw illi jħallsu għal dan l-appartament tammonta għal anqas minn € 100 fix-xahar illi fuq is-suq ħieles ċertament illi jġib ammont ferm superjuri. Huwa paċifiku illi llum f'Malta ma ssib tikri mkien anqas minn € 400 fix-xahar, aħseb u ara, apartment tal-kobor u fil-lokalità bħall-fond de quo. Għaldaqstant, jirriżulta illi l-esponenti qed issostni piż sproporzjonat sabiex l-intimati Scicluna jkollhom akkomodazzjoni u dana bil-benedizzjoni tal-Istat illi rrestrinġa l-operat tas-suq ħieles tal-kera u qatt ma rrimedja l-inġustizzja lampanti illi tali restrizzjonijiet ħolqu. Dan bi preġudizzju kbir għall-esponenti, liema preġudizzju ser ikompli jikber biż-żmien.

3.0. Il-Preġudizzju fid-Dritt.

3.1. Illi fil-fehma tal-esponenti, il-fattispecie ta' dan il-każ bl-intimati Scicluna iħallsu kera illi hija ferm anqas minn dik illi suppost għandha tħallas tagħti lok għall-vjolazzjoni tal-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-ewwel artiklu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Għaldaqstant, jeżistu l-estremi sabiex dina dina l-Onorabbli Qorti tagħti rimedju xieraq u effettiv.

3.2. Illi kemm il-ġurisprudenza tagħna kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem identifikat tlett elementi kostitwenti ta' l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. L-ewwel element fl-ewwel sentenza tal-ewwel paragrafu jistabbilixxi il-prinċipju ġenerali tad-dritt għat-tgawdija tal-possedimenti, filwaqt li t-tieni element fis-sentenza sussegwenti jistabbilixxi projbizzjoni ġenerali mill-privazzjoni ta' dawn il-possediment. It-tielet element, fit-tieni paragrafu jistabbilixxi l-eċċezzjoni għal dawn l-ewwel żewġ elementi u il-kontrapożizzjoni tagħhom.

3.3. Meta dawn it-tlett elementi jiġu kkunsidrati flimkien, jispikka il-prinċipju ta' bilanċ illi għandu jinżamm bejn l-interess individwali għat-tgawdija tal-possedimenti u l-interess tal-Istat li jirregola l-użu tal-proprjeta skond l-interess generali, liema bilanċ jitqies bħala rekwiżit ewlieni fl-applikazzjoni ta' dan l-artikolu.

3.4. Jispikka wkoll l-għarfien li d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti huwa r-regola u l-intervent tal-Istat sabiex jillimita dan id-dritt huwa l-eċċezzjoni, liema eċċezzjoni trid tkun ġustifikata b'interess ġenerali. Iżda anke ladarba teżisti tali ġustifikazzjoni, l-Istat xorta jrid jirrispetta i-prinċipju tal-

proporżjonalita ('il-bilanċ') u jekk kemm il-darba jirriżulta illi li l-intervent tal-Istat ħoloq preġudizzju sproporzjonat fil-konfront tal-individwu, l-individwu għandu il-jedd kemm għal kumpens xieraq sabiex jagħmel tajjeb għal-ħsara li diġa saret u kif ukoll għal-rimedju effettiv li jwaqqaf il-ħsara milli tkompli ssir.

3.5. Fil-każ deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-ħdax (11) ta' Diċembru tas-sena elfejn u erbatax (2014) rikors numru 3851/12 fl-ismijiet Anthony Aquilina v Malta, illi l-fattispecie tiegħu huwa identiku għal dan odjern, il-Qorti Ewropea pproponiet l-eżami segwenti u staqsiet:

a) *jekk hemmx interferenza (mill-Istat);*
b) *jekk din l-interferenza osservatx il-prinċipju tal-legalita` u jekk fil-fatt saritx sabiex tħares għan leġittimu li hu fl-interess ġenerali, u*
c) *jekk l-awtoritajiet Maltin fl-applikazzjoni tagħhom tal-liġijiet tal-kera sabux il-bilanċ xieraq bejn id-dritt individwali u l-interess ġenerali,*

u kkonkludiet li fil-fatt, il-liġijiet tal-kera hekk kif qed jiġu applikati ill-awtoritajiet ta' Malta - minkejja li huma fl-interess ġenerali - qed ipoġġu piż sproporzjonat fuq is-sid tal proprjeta'. Fi kliem il-Qorti Ewropea :

> *In the present case, 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, the Court finds that, having regard to the low rental value which could have been received by the applicant, his state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, 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 applicant*

> *who was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to couple..”*

u

> *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 applicant's right of property.*

3.6. Din is-sentenza hi mportanti għaliex kif intqal, il-fattispecie tagħha hija identika għal dik odjerna iżda bl-ebda mod mhi eċċezzjonali. Sentenzi oħrajn ital-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem bħal Amato Gauci v Malta (Application no. 47045/06), Zammit Cassar v Malta (Application no. 1046/12), u Saliba and Others v Malta (Application no. 20287/10) flimkien ma oħrajn jimmilitaw ukoll fl-istess direzzjoni.

3.7. Dan l-insenjament ġie adottat ukoll mill-Qrati Maltin. Fil-kawża fl-ismijiet “Cassar Torreġġiani vs Avukat Ġenerali et,” deċiża mill Prim Awla Qorti Ċivili sede Kostituzzjonali fil-11 ta' Frar 2015. b'fattispecie identiku għal dak odjern, intqal :

> *aktar ma qiegħed jgħaddi ż-żmien jirriżulta li aktar qiegħed jikber id-distakk bejn dak li jitħallas b'kera u dak li jixraq jitħallas. Meta wieħed iqabbel il-kera dovuta mal-kera li l-post jista' jinkera bih li kieku ma kienx maqbud taħt l-effetti tal-Att XXIII, wieħed isib li hemm disproporzjon qawwi bejn qagħda u oħra u li dan id-disproporzjon qegħdin iġarrbuh ir-rikorrenti,minkejja l-għanijiet leġittimi u soċjali li l-liġi qiegħda tilħaq fir-rigward tal-intimati.*

u li:

> *l-piż li l-liġi ġġegħilhom iġorru huwa wieħed sproporzjonat meta mqabbel mal-għan li għalih l-indħil kien maħsub li jirregola favur l-intimati.*

F'dan il-każ il-Qorti kkonkludiet billi ordnat l-Istat jaghti kumpens lill atturi u ordnat ukoll lil intimati jiżgumbraw il-fond u dana sabiex, kif qalet ukoll f'Amato Gauci v Malta:

> *teqred l-għajn tal-vjolazzjoni li qegħdin iġarrbu u kull kumpens f'kull każ ikun rimedju parzjali li jieqaf malli tinqata' l-kawża billi l-Qorti ma tistax f'kawża bħal din tagħti kumpens għall-ġejjieni li mhux magħruf kemm jista' jtul.*

Illi dina s-sentenza ġiet ikkonfermata, ħlief fir-rigward tal-quantum tal-kumpens, mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 t'April 2016 u f'din is-sentenza ntqal :

> *41. Fil-kaz odjern, filwaqt li jirrizulta pacifiku illi l-indhil da parti tal-iStat taht il-kappa tal-Att XXIII tal-1979 ghandu bhala fondament tieghu l-interess generali in kwantu immirat sabiex jipprovdi akkomodazzjoni socjali b'certi sikurezzi lil min jikkwalifika ghaliha, ma jistax jigi injorat l-principju ta' proporzjonalita` li jrid jigi imhares sabiex ma jkunx hemm zbilanc ingust bejn il-piz li ghandu jgorr is-sid, f'dan il-kaz ir-rikorrenti, u l-ghan previst mil-ligi. Kif korrettament osservat l-ewwel Qorti, f'dan il-kaz, sallum il-piz finanzjarju tal-mizura imposta bl-interferenza legislattiva, ghadhom qed igorruh ir-*

rikorrenti. Minn paragun bejn il-kera li qeghdin jippercepixxu r-rikorrenti mill-kirja odjerna, mal-kera li ivvaluta l-Perit Tekniku Mario Cassar fir-relazzjoni teknika tieghu li tirrifletti il-valur lokatizju fuq is-suq hieles, l-isproporzjon bejn iz-zewg ammonti jirrizulta evidenti, u dan minkejja l-ghan socjali tal-mizura.

42. Ghaldaqstant din il-Qorti taqbel li r-rikorrenti tassew sofrew lezjoni tad-dritt taghhom taht l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.

3.8. *Illi jidher ċar illi dina s-sentenza riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali stabilixxiet il-ġurisprudenza in materja.*

3.9. *Dan il-bilanċ xieraq illi jrid jintlaħaq bejn id-dritt individwali u l-interess ġenerali jispikka wkoll bħala rekwiżit ewlieni li jiggverna l-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*

3.10. *Il-każ odjern huwa wieħed li fis-sustanza tiegħu huwa identiku għal dawn suċitati. Dan jitratta sitwazzjoni oħra ta' sid ta' proprjeta li qed jiġi mċaħħad mit-tgawdija tal-possedimenti tiegħu u mid-dritt għal kumpens xieraq u dana minħabba applikazzjoni ta' liġi li minkejja li possibilment saret fl-interess ġenerali, madankollu qed isservi biex jibbenefikaw minnha numru ristrett ta' nies u saret b'mod li jpoġġi piż sproporzjonat li qed iġorru s-sid u s-sid biss*

3.11 *Illi inoltre peress illi Malta hi membru tal-Unjoni Ewropea, l-artiklu 5 tal-Kap. 158 qed jippekka ukoll kontra l-artikolu 12 tat-Trattat li jistabilixxi l-Kommunita' Europeja, Kap. 460 u dana anke kif stabiliet il-Qorti tal-Ġustizzja Ewropea fil-każijiet Maria Martinez Sala vs Freistaat Bayern (C-85/96) u*

Rudy Grzelczyk vs Centre Public d'Aide Sociale d'Ottigne-Louvain-la-Neuve *(C-184/99) u dana peress illi ċittadini Maltin qegħdin jingħataw* trattament *speċjali u diskriminatorju illi jistgħu jipperpetwaw il*-kirja, il-*quantum ta' liema kirja tista' biss tirdopja kull ħmistax*-il sena. *Tali* trattament *imur kontra l*-artiklu 12 tat-Trattat *imsemmi illi jgħid testwalment:*

> *Within the scope of application of this Treaty, and without prejudice to any special provisions contained therein, any discrimination on grounds of nationality shall be prohibited.*

Illi skond l-artikolu 3 tal-Att dwar l-Unjoni Ewropea, Kap. 460, il-provvedimenti suċitati llum huma bla effett u dana ai termini tal-artikolu 3(2) *ta' l-istess Att illi jgħid testwalment:*

> *(2) Kull disposizzjoni ta' liġi li mid*-data *msemmija tkun inkompatibbli ma' l-obbligazzjonijiet ta' Malta taħt it*-Trattat *jew li tidderoga minn xi dritt mogħti lil xi persuna bit-Trattat jew taħtu għandha, safejn dik il-liġi tkun inkompatibbli ma' dawk l-obbligazzjonijiet jew safejn tkun tidderoga minn dawk id-drittijiet, tkun bla effett u ma tkunx tista' tiġi infurzata.*

Għaldaqstant, il-leġislatur Malti kellu l-għażla illi tali trattament speċjali skond l-artiklu 5(2) u (4) tal-*Kap. 158 jiġi estiż liċ-ċittadini* tal-Unjoni Ewropea kollha u m'hux lil dawk Maltin biss, *imma ġjaladarba naqas illi jagħmel hekk, ma' jistax jirrestrinġi tali trattament speċjali u deroga mil-liġijiet normali tal-kera fir-rigward ta' ċittadini Maltin biss. Tali trattament diskriminatorju jmur* kontra l-*provvedimenti ċċitati tat*-Trattat li Jistabilixxi l-*Kommunita' Ewropea u* tal-*Kap. 460 u dina l-Onorabbli Qorti għandha tiddikjara illi l-artiklu 5 ma*

jistax ikompli jagħti trattament speċjali esklussivament lill-ċittadini Maltin u għalhekk, għandu jitwarrab għax ma jistax jiġi applikat fil-konfront ta' ħadd.

4.0. It-Talbiet

4.1. Fid-dawl ta' dan kollu, l-esponenti qiegħda bil-qima titlob lil din l-Onorabbli Qorti illi :

a. *tiddikjara li l-emendi li saru lill-artiklu 5 tal-Kap 158 permezz tal-Att XXIII tas-sena elf disa mija u disgħa u sebghin (1977), jiġifieri l-artikolu 5(2)(3)(4)(5) tal-Kap. 158 jiksru l-Artikolu 1 tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem;*

b. *tiddikjara li l-artikolu 5(2)(3)(4)(5) tal-Kap. 158 jiksru l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

c. *tiddikjara l-artikolu 5(2)(3)(4)(5) tal-Kap. 158 jiksru l-Artikolu 3 tal-Kap. 460 u għaldaqstant, huma bla effett u m'għandhomx jiġu applikati;*

d. *tillikwida kumpens xieraq għal-ksur tal-jeddijiet tal-esponenti mid-data tal-promulgazzjoni tal-artikolu 5(2)(3)(4)(5) tal-Kap. 158 sal-ġurnata tas-sentenza;*

e. *tordna l-ħlas tal-kumpens hekk likwidat u*

f. *tordna illi l-intimati Scicluna m'għandhom l-ebda dritt ikomplu fil-pussess tal-fond de quo u tagħtihom żmien perentorju sabiex jiżgumbraw minnu.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati."

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi mar-rikors ġuramentat.

Rat ir-**risposta**[2] ta' l-Avukat Ġenerali tat-28 ta' Ġunju 2016 li permezz tagħha espona:

1. *"Illi preliminarjament jinħass xieraq li ladarba r-rikorrenti qegħda tilmenta li ġiet imkasbra fil-jedd ta' ġidha hija għandha qabel xejn turi t-titolu tagħha;*

2. *Illi jekk kif tgħid ir-rikorrenti f'paragrafu 2 tar-rikors kostituzzjonali tagħha, l-inkwilini Scicluna mhumiex qegħdin iħallsu l-kera li suppost għandhom iħallsu skont il-liġi, allura r-rimedju tagħha ma kienx dak kostituzzjonali iżda dak ordinarju għall-iżgumbrament tal-inkwilini minħabba nuqqas ta' ħlas tal-kera. Fiċ-ċirkostanzi għalhekk ma jeżistux l-estremi biex din l-Onorabbli Qorti tinqeda bis-setgħat kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha;*

3. *Illi għal dak li għandu x'jaqsam mal-mertu proprju tal-ilment tar-rikorrenti, safejn dan jolqot l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni**, dan huwa għalkollox improponibbli, għaliex dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid obbligatorju tal-proprjetà. Tassew sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni ta' xiri dirett. Però dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-*

[2] Fol 7

artiklolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta *r-rikorrenti ma tilfitx għalkollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid inkwistjoni. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex kopert fil-parametri tal-****artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta*** *u konsegwentement għandu jiġi mwarrab;*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għal dak fuq espost, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-****ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea,*** *għandu jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

Hekk pereżempju fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ ***Connie Zammit et vs. Malta*** *[App. Numru 16756/90] tat-12 ta' Jannar 1991, ġie osservat li, "the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far-reaching interference with property rights was involved. Thus in* ***James and others*** *(Eur. Court. H.R., James and Others judgement of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in* ***Mellacher and others*** *(Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgement of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenancy agreement";*

*Fil-fehma tal-esponent miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Taħt dan il-profil l-***artiklolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** *mdaħħal fis-sistema legali permezz tal-***Att XXXIII tal-1979***, li huwa maħsub biex jipproteġi ċittadini Maltin milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu tal-kirja oriġinali tagħhom, ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;*

*Għalhekk meta wieħed iqis li l-emendi tal-1979 kienu ġew introdotti bi skop li l-Gvern tal-ġurnata jimplimenta l-politika tiegħu soċjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-esponent ma jarax li l-***artikolu 5** *għandu jitqies li jmur kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imħares bil-Konvenzjoni Ewropea;*

5. *Illi stabbilit li l-***artikolu 12 (5) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** *għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali allura jsegwi li ma hemm xejn ħażin taħt il-Konvenzjoni Ewropea, li l-liġi Maltija tiddisponi favur it-tiġdid awtomatiku tal-kera. Allura safejn ir-rikorrenti qegħda tfittex dikjarazzjoni ġudizzjali li l-liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea u li l-kirja favur l-intimati Scicluna għandha tiġi mwaqqfa, tali talbiet mhumiex mistħoqqa;*

*Tabilħaqq anke jekk ir-rikorrenti qed issostni li hija qegħda ġġorr piż sproporzjonat minħabba li l-ammont ta' kera li qed tirċievi ma jirriflettix il-valur lokatizju ta' fuq is-suq, dan ma jistax jiġi imsewwi bit-tneħħija tal-liġi jew bl-iżgumbrament tal-intimati Scicluna. Dan qed jingħad għaliex wieħed ma jistax fl-istess nifs jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżura msemmija fl-***artikolu 12 (5)** *biex imbagħad jinnewtralizzaha billi jagħmilha inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;*

6. *Illi subordinatament u mingħajr ħsara għas-suespost dwar l-ilment marbut mal-element tal-proporzjonalità, li fil-verità hija l-crux tal-vertenza, jissokta jingħad li anke bħala firxa ta' protezzjoni, il-liġi ma testendix protezzjoni perpetwa u awtomatika favur il-membri tal-familja u l-werrieta kollha tal-inkwilin. Tabilħaqq jekk wieħed imur fuq il-proviso tat-tifsira ta' 'kerrej'. kif misjuba taħt l-***artikolu 2 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*** *wieħed isib li barra l-armel jew l-armla tal-kerrej, huma biss l-ulied u l-aħwa mhux miżżewġa u l-axxendenti tal-kerrej li jkunu joqgħodu mal-kerrej fi żmien mewtu li jkunu jistgħu jkomplu bil-kirja oriġinali. Ifisser li l-kontinwazzjoni tal-kirja ma hijiex għal dejjem. Anzi din hija destinata li tispiċċa jew mal-mewt tal-inkwilin jew mal-mewt ta' uliedu, ta' ħutu jew tal-ġenituri tiegħu, dejjem jekk dawn tal-aħħar kienu jgħixu mal-kerrej fi żmien mewtu;*

7. *Illi għal dak li għandu x'jaqsam mal-ammont ta' kera, bil-miġja tal-****artikolu 39(4A) tal-Att X tal-2009,*** *il-valur tal-kera ma baqgħetx togħla biss kull ħmistax –il sena skont l-****artikolu 5(3) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta*** *iżda kull tliet snin skont l-****artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta****. Jiġifieri mhuwiex il-każ li l-valur tal-kera jibqa' wieqaf fuq l-istess ammont;*

8. *Illi barra minn hekk l-esponent sinċerament ma jħossx li l-kera li qegħda apparentement titħallas fil-preżent hija xi kera daqstant sproporzjonata;*

9. *Illi fuq kollox wieħed ma jridx jinsa wkoll li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma hawn f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Għalhekk meta*

wieħed iqis (i) li l-kera annwali li hija intitolata għaliha r-rikorrenti fil-preżent mhix daqshekk baxxa, (ii) li din togħla gradwalment kull tliet snin, u (iii) li l-kirja mhijiex għal dejjem, wieħed ma jistax jargumenta li f'dawn iċ-ċirkostanzi mhuwiex qiegħed jinżamm bilanċ xieraq bejn l-interess ġenerali tal-kotra u l-interess privat tar-rikorrenti;

10.*Illi fi kwalsiasi każ, ir-rikorrenti qabel din il-kawża qatt ma kkontestat mal-Gvern dwar il-kera li kienet qed tirċievi mingħand l-intimati Scicluna. Ifisser dan kollu għall-esponent, li sad-data li r-rikorrenti fetħet dawn il-proċeduri hija ma kinitx imdejqa bl-ammont tal-kera li kienet qed tirċievi u allura hija ma tistax tippretendi xi kumpens minħabba l-kera li rċeviet qabel fetħet dawn il-proċeduri kostituzzjonali/konvenzjonali;*

11.*Illi magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid;*

12.*Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità dan mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** u kwindi kull talba għal kumpens magħmula mir-rikorrenti wkoll mhijiex mistħoqqa;*

13.*Illi fl-aħħarnett dwar l-ilment tar-rikorrenti li hemm ksur tal-**artikolu 12 tat-Trattat li jistabilixxi l-Komunità Ewropea,** jibda billi jingħad li dan l-artikolu llum ma jeżistix iktar. Li jeżisti huwa l-**artikolu 18 tat-Trattat dwar il-Funzjonament tal-Unjoni Ewropea;***

14.*Illi sadanittant ma jidhirx li huwa ritwalment korrett li f'azzjonijiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem mibdija taħt l-**artikolu 4 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta** jiddaħħlu kwistjonijiet u talbiet li m'għandhom x'jaqsmu xejn mal-eżekuzzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali. Dan jidher li huwa eskluż ukoll skont ir-**regolament 3 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 12.09 (Regoli dwar il-Prattika u l-Proċedura tal-Qrati u l-Bon-Ordni)**;*

15.*Illi biex jingħad kollox l-esponent jemmen li dan il-parti tal-ilment huwa wkoll null skont l-**artikolu 164(1) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** għaliex dan ma nġiebx b'rikors ġuramentat iżda b'rikors mhux ġuramentat;*

16.*Illi lilhinn minn dan, ir-rikorrenti m'għandha l-ebda interess ġuridiku tqajjem favur tagħha dan l-artikolu tal-liġi la hija stess mhijiex vittma ta' diskriminazzjoni;*

17.*Illi barra minn hekk, l-**artikolu 18** jiċċensura biss diskriminazzjoni fil-kamp tal-applikazzjoni tat-Trattati. It-Trattati joffru ħafna drittijiet iżda ma jitkellmux fuq kontroll jew protezzjoni ta' kirjiet eżistenti. Ifisser allura li dan l-artikolu komunitarju ma jistax jintuża biex jiġi attakkat il-**Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta**;*

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom;"

Rat **ir-risposta tal-konjugi Scicluna tad-29 ta' Lulju 2016**[3] li permezz tagħha esponew:

1. *"Illi preliminarjament l-esponenti m'humiex il-legittimi kuntradittur ghat-talbiet tar-rikorrenti stante li huma dejjem ottemperaw ruhhom mal-ligi mghoddija fl-interess pubbliku, liema ligi ghadha in vigore sal-gurnata tal-lum u barraminnhekk huma ma jistghu jaghtu l-ebda rimedju ghall-allegata lezjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, li del resto ma kkommettewx u wisq anqas m'ghandhom l-ebda setgha jew kontroll dwar il-Ligijiet li jigu promulgati fil-pajjiz;*

2. *Illi ukoll b'mod preliminari u minghajr pregudizzju ghas-suespost, bir-rispett kollu din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex il-kompetenza rationae materiae sabiex tisma u tiddetermina t-talba 4.1.f u cioe' li l-esponenti m'ghandhomx id-dritt li jkomplu fil-pussess tal-fond in kwistjoni u li jigu zgumbrati minnu in kwantu huwa l-Bord li Jirregola l-Kera li ghandu l-kompetenza esklussiva li jiddeciedi tali kwistjonijiet;*

3. *Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, jigi rilevat illi filwaqt illi r-rikorrenti qieghdha tallega illi l-Artikolu 5(2)(3)(4)(5) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta qieghed jikser id-drittijiet fundamentali taghha fir-rigward tal-fond in kwistjoni, hija ma pprezentat l-ebda evidenza biex tipprova t-titolu taghha fir-rigward tal-istess fond;*

4. *Illi fir-rigward tal-kera dovuta lir-rikorrenti, l-esponenti dejjem hallsu dak dovut minnhom u semmai kwalunkwe kwistjoni dwar in-nuqqas ta' hlas ta'*

[3] Fol

kera o meno huwa kompetenza tal-Bord tal-Kera u mhux ta' dina l-Onorabbli Qorti;

5. *Illi di piu' r-rikorrenti ma' gabet l-ebda stima tal-valur lokatizju tal-fond de quo u bbazat il-kawza odjerna fuq l-allegazzjoni illi huwa pacifiku illi f'Malta ma ssib tikri mkien b'inqas minn erba' mitt Ewro (€400) fix-xahar, liema allegazzjoni m'hija pacifika xejn u l-ammont ta' kera dovut jiddependi fuq diversi fatturi;*

   Illi jigi rilevat wkoll illi in konsiderazzjoni tal-fond de quo meta dahlu jghixu fih l-esponenti kienet wahda hazina hafna, tant illi lanqas biss kien hemm main tal-ilma fil-kcina. Kienu proprju l-esponenti illi hargu l-flus minn buthom sabiex ghamlu l-madum fil-kcina, regghu ghaddew is-sistema tal-ilma, biddlu l-kmamar tal-banju ghaliex ma kienux fi stat tajjeb u hadu hsieb il-partijiet komuni tal-blokka. Ghal dan kollu r-rikorrenti qatt ma hallsu xejn u kollhom thallas mill-esponenti;

6. *Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, fir-rigward tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jaghmlu referenza ghall-istess Artikolu illi jistipula b'mod esplicitu illi persuna tista' tigi pprivata mill-possediment taghha meta dan ikun fl-interess pubbliku u l-proviso tal-istess Artikolu jkompli jzid illi d-dispozizzjonijiet ta' qabel m'ghandom bl-ebda mod inqqasu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprejta' skont l-interess generali, u ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti jmorru kontra l-istess Artikolu illi fuqhu hija qieghedha tibbaza l-kawza odjerna stante l-fatt illi l-Artikolu 5 tal-Kap 158 jaqa' proprju fl-ambitu tad-diskrezzjoni wiesa illi l-Istat*

igawdi fir-rigward ta' x'ghandu jkun ikkunsidrat fl-interess generali o meno u fir-rigward tal-mizuri illi ghandhom jittiehdu sabiex jigi protett l-interess generali;

7. *Illi l-esponenti jemmnu illi l-Artikolu 5 tal-Kap 158 huwa propju imsejjes fuq il-principju tal-protezzjoni tal-interess generali, liema principju gie rikonoxxut u akkolt fil-gurisprudenza lokali u kif ukoll Ewropeja, u dan ghaliex l-intenzjoni wara din il-ligi huwa illi jipprotegi lil dawk l-inkwilini, bhal l-esponenti, milli jigu zgumbrati minn darhom u jispiccaw barra t-triq minghajr saqaf fuq rashom fit-terminu tal-kirja;*

   Illi l-esponenti huma pensjonanti u jghixu wahedhom u ghalhekk tkun ta detriment kbir ghalihom li kieku kellhom jitilfu darhom stante l-fatt illi dawn m'ghandhom l-ebda alternattiva ta' fejn jistghu imorru jghixu;

8. *Illi fil-fehema tal-esponenti l-bilanc illi r-rikorrenti tirreferi ghalih bejn l-interess individwali u dak generali, mhux ser jintlahaq bl-izgumbrament tal-esponenti mill-fond de quo, anzi tali rimedju ikun qieghed johloq zbilanc fil-konfront tal-interess generali, stante l-fatt illi hawn hafna nies illi jinstabu fl-istess sitwazzjoni tal-esponenti u li kieku kollha kellhom jigu zgumbrati minn go darhom, tinholoq problema socjali u ekonomika kbira fil-pajjiz;*

9. *Illi minghajr hsara ghas-suespost, l-esponenti ma jhossux illi l-Artikolu 5 tal-Kap. 158 b'xi mod ixekkel id-drittijiet tar-rikorrenti kif salvagwardjati mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u dan stante l-fatt illi l-proprejta' de quo kienet u ghada proprjeta' tar-rikorrenti u qatt ma ttiehdet b'mod forzuz jew obbligatorju mill-gvern jew minn xi persuni ohra, tant illi*

huma baqghu u ghadhom jircievu l-kera minghand l-esponenti u ghalhekk l-ilment tar-rikorrenti f'dan ir-rigward huwa improponibbli;

10. *Illi barra minnhekk minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi ghall-eccezzjoni meta pussess ghandu jittiehed u cioe' meta 'jkun hemm dispozizzjoni ta' ligi applikabbli ghal dak it-tehid ta' pussess jew akkwist.' F'dan il-kaz, il-pussess tar-rikorrenti ma jistax jinghad illi ttiehed ghaliex l-esponenti krew il-fond de quo bil-konsapevolezza u accettazzjoni tas-sid, u wisq anqas illi ttiehed kompletament, jekk xejn wiehed jista' jghid illi l-pussess gie limitat permezz tal-kera kontrollata, a bazi tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158, liema ligi giet promulgata fl-interess pubbliku, liema interess huwa wkoll salvagwardjat mill-istess Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u ghalhekk ma jistax jinghad illi hemm xi ksur tal-istess Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;*

Illi di piu, gialadarba l-esponenti ma jibqghux jghixu fil-fond de quo, di loro volonta, l-effetti tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 jispiccaw ghaliex ma hemm hadd iktar illi huwa protett mill-imsemmi Artikolu stante l-fatt illi uliedhom illum il-gurnata huma mizzewgin u jghixu ghal rashom. Dan ifisser illi l-pussess tar-rikorrenti huwa limitat biss ghal ftit snin u mhux ad aeternum u ghalhekk il-bilanc illi trid il-ligi bejn l-interess tal-proprjetarju u dak tal-interess generali qieghed hemm;

11. *Illi fir-riwgard tal-Artikolu 12 tat-Trattat li jistabilixxi l-Komunita' Ewropea, l-esponenti huma tal-fehema illi r-rikorrenti ma tistax tibbaza l-kawza taghha fuq artikolu tal-Ligi illi llum il-gurnata m'ghadux jezisti,*

stante l-fatt illi gialadarba dan m'ghadux jezisti ma jistax jinghad illi hemm ksur tad-dispozizzjonijiet tieghu;

12. *Illi di piu', il-Kap. 158 ma jaqax taht l-ambitu tal-Artikolu 18 tat-Trattat dwar il-Funzjonament tal-Unjoni Ewropea stante l-fatt illi dan l-Artikolu jirrigwarda l-applikazzjoni tat-Trattati tal-Unjoni Ewropea fil-livel nazzjonali u mhux fuq legislazzjoni domestika illi bl-ebda mod ma tirrelata ma' wiehed mit-Trattati;*

13. *Illi ghalhekk it-talbiet kollha rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda fl-intier taghhom, bl-ispejjez."*

Rat il-provi kollha mressqa mill-partijiet u n-Noti ta' Sottomissjonijiet skambjati bejniethom.

Rat illi fis-seduta tat-18 ta' Ottubru 2018 il-Qorti ssospendiet il-prolazzjoni tas-sentenza. Rat ukoll illi fl-istess seduta l-intimati Scicluna talbu u ottjenew il-permess tal-Qorti sabiex jippreżentaw eċċezzjoni ulterjuri u dan in vista tal-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet.

Rat l-atti l-oħra tal-kawża.

Rat li l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat:

Fil-kaz tal-lum ir-rikorrenti qua sidien tal-fond 52, St Peter's Court, Flat 3, Block B, Wesgħa Mary Doris Zarb, San Pawl il-Baħar, Malta, jsostnu li bl-applikazzjoni tal-artikolu 5 (2)(3)(4)(5) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta a favur l-inkwilini tal-fond il-konjuġi Scicluna ġew leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni") u bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni tal-Malta ("il-Kostituzzjoni"). Jsostnu wkoll illi bl-applikazzjoni tal-Artikolu 5 tal-Kap 158 qed isseħħ ukoll vjolazzjoni tal-Artikolu 12 tat-Trattat li jistabbilixxi l-Komunita' Ewropeja Kap 460 tal-Liġijiet ta' Malta u dan għaliex bl-applikazzjoni tal-Artikolu 5 tal-Kap 158 iċ-ċittadini Maltin qegħdin jingħataw trattament speċjali liema trattament ma ġiex ukoll estiż għaċ-ċittadini kollha tal-Unjoni Ewropea. Talbu għalhekk illi l-Qorti tiddikjara n-nullita' tal-provvediment tal-liġi oltre l-għoti tar- rimedji kollha opportuni inkluz li tali provvediment ma jkunx jista' jigi nvokat aktar mill-konjuġi Vella biex jibqgħu jabitaw fil-fond u l-iżgumbrament tagħhom mill-istess fond. Minn naħa tagħhom l-intimati ssollevaw xi eccezzjonijiet ta' natura preliminari u rrespingew il-pretensjonijiet tar-rikorrenti bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Kwantu għall-ilment tar-rikorrenti dwar vjolazzjoni tal-Artikolu 12 tat-Trattat li jistabbilixxi l-Komunita' Ewropeja, l-intimati rrilevaw illi dan l-Artikolu m'għadux jeżisti u in ogni każ it-Trattat ma jkoprix il-kontroll jew protezzjoni ta' kirjiet eżistenti.

L-Avukat Ġenerali eċċepixxa wkoll illi f'kawżi dwar ksur ta' drittijiet tal-bniedem mibdija taħt l-Artikolu 4 tal-Kap 319 mhux ritwalment korrett li

jitressqu wkoll talbiet li mhux relatati mal-eżekuzzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali. F'dan il-kuntest ġiet eċċepita wkoll in-nullita' ta' dawn it-talbiet stante illi ma tressqux b'rikors ġuramentat.

A. Provi

1. Xehdet **ir-rikorrenti Mary Lourdes Cilia Scalpellato** u spjegat illi wara l-mewt ta' missierha hija wirtet sehem indiviż fl-appartament numru 3 fin-numru 52, St. Peter's Court, Block B, Wesgħa Mary Doris Zarb, San Pawl il-Baħar. Eventwalment, wara li saru qasma u permuta fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza tal-ewwel (1) ta' Frar 1987, hija saret il-proprjetarja' tal-fond kollu.

L-appartment in kwistjoni inbena fil-bidu tas-snin sebgħin u beda jinkera lill-konjuġi Scicluna ftit snin wara. Il-fond ġie dekontrollat fil-31 ta' Jannar 1977 u dan kif evidenzjat miċ-ċertifikat ta' dekontroll preżentat in atti. Spjegat illi effettivament il-fond kien diġa ġie dekontrollat fit-30 ta' Lulju 1975 biss kellha ssir applikazzjoni ġdida stante illi intilef l-inkartament relattiv.

Xehdet illi l-appartament kien ġdid fjamant meta nkera lill-konjuġi Scicluna versu kera annwali fl-ammont ta' Lm144. Żiedet tgħid illi skont missierha l-kera kellha tiżdied kull ħmistax il-sena u dan kien a konoxxenza tal-intimati Scicluna. Fis-sena 1996 l-intimati Scicluna aċċettaw li jħallsu l-awment fil-kera skont kif stabbilit taħt il-Kap 158 u l-kera rduppjat. Minn dak iż-żmien il-quddiem l-intimati rrifjutaw li jħallsu l-awment fit-termini tal-Kap 158 u minflok, unilateralment, qegħdin iħallsu l-awment skont kif stabbilit mill-Kap 16.

Ir-rikorrenti kompliet tgħid illi ppruvat anki tbiegħ l-appartament tagħha lill-intimati iżda dawn m'aċċettawx u saħansitra l-intimat Scicluna rrimarka illi jekk iħalli l-flus il-bank kien ser jagħmel gwadann akbar. Addirittura esprima l-interess illi jbiddel il-kamra tal-banju jekk ir-rikorrenti tħallas għal nofs l-ispejjeż.

Ir-rikorrenti żiedet tgħid illi meta tqis il-kobor tal-appartament u l-arja illi dan igawdi minnha, l-quantum tal-kera illi r-rikorrenti qiegħda tipperċepixxi huwa wieħed baxx wisq.

In kontro-eżami xehdet illi meta l-intimat avviċinaha dwar l-ispejjeż tal-kamra tal-banju effettivament hu kien diġa bidel il-kamra tal-banju. Ir-rikorrenti kkonfremat illi hi qatt ma tatu tweġiba dwar il-qsim tal-ispjjeż pero' minħabba l-fatt li kienet qed tipperċepixxi kera baxxa ma setgħetx tħallas għall-ispjjeż hi. Spjegat ukoll illi l-meljoramenti fil-post saru wara s-sena 2006 u hi ma tafx eżattament x'sar billi hi ma tidħolx fl-appartament mikri lill-intimat.

Dwar ix-xogħolijiet illi hemm bżonn illi jsiru fit-turretta, ir-rikorrenti xehdet illi m'aċċettatx illi dawn isiru. Fissret illi fl-istess blokka ta' appartamenti hemm appartamenti oħra proprjeta' ta' ħutha. L-inkwilini ta' dawn l-appartamenti m'aċċettawx l-awment fil-kera u allura ħut ir-rikorrenti m'aċċettawx li jagħmlu x-xogħolijiet. Biex ma tmurx kontra ħutha r-rikorrenti wkoll oġġezzjonat għax-xogħolijiet.

Dwar l-installar ta' lift xehdet illi kemm hi u kif ukoll ħutha lkoll qablu illi l-lift seta' jiġi installat a spejjeż tal-inkwilini jekk kemm il-darba dawn iħallsu l-awment fil-kera.
Ikkonfermat illi l-intimati Scicluna għadhom iħallsu l-kera b'mod regolari.

2. Il-**perit Valerio Schembri** inkarigat mill-Qorti għamel rapport datat 17 ta' Jannar 2017 wara li spezzjona l-fond in kwistjoni. Huwa wkoll qal li l-kostruzzjoni tinsab f'kundizzjoni tajba u l-finituri huma fi stat aċċettabli. Ikkonstata wkoll illi l-fond jidher mantenut regolarment. Il-perit ikkonstata li l-proprjeta' għandha valur ta' €160,000 u valur lokatizju annwali fl-ammonta ta' €650 fix-xahar.

In eskussjoni xehed illi ma ntużaw ebda standards, statistika jew property price index sabiex ġie stabbilit il-valur tal-proprjeta' u wasal għaċ-ċifra in bażi għall-esperjenza tiegħu. Il-post ġie stamat mingħajr ma ġie meqjus il-valur tal-furnishings u lanqas ma ttieħed kont tal-valur li jġibu proprjetajiet simili u fl-istess akkwati. Kwantu għall-valur lokatizzju dan ġie kkalkolat in bażi għall-esperjenza tal-Perit dwar dak li huwa s-suq tal-kera.

3. Xehed **l-intimat Michael Scicluna** ikkonferma illi huwa jħallas madwar €60 fix-xahar bħala kera u l-ħlas għadu jsir b'mod regolari. Il-post beda jikrih fis-sena 1972 mingħand Peter Cilia li huwa missier ir-rikorrenti. Meta miet Peter Cilia l-kera bdiet titħallas lill-mara ta' Cilia li tiġi wkoll omm ir-rikorrenti u eventwalment meta mietet din, l-intimat beda jħallas il-kera lir-rikorrenti. Spjega illi fis-sena 1996 kienet diġa qiegħda tipperċepixxi l-kera r-rikorrenti u f'dan l-istess żmien kien aċċetta li jħallas l-awment fil-kera skont il-Kap 158. Fl-2011 meta kien imiss li jsir awment ieħor fil-kera kien irrifjuta illi jħallas l-awment fit-termini tal-Kap 158 u nsista li l-awment kellu jkun fit-termini tal-Kap 16. Dan kien ġej mill-fatt illi kien ingħata parir legali li l-provvedimenti fil-Kap 16 kienu ssostitwew dawk taħt il-Kap 158. Żied jgħid illi l-inkwilini l-oħra fetħu proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u l-kera li jħallsu baqgħet ma għolietx. L-intimat ma mexiex b'dawn il-proċeduri u baqa'jħallas il-kera kif awmentat.

Fix-xhieda ulterjuri tiegħu l-intimat Scicluna, apparti li kkonferma dak illi kien xehed preċedentement, xehed illi ilu jgħix fil-fond in kwistjoni mis-sena 1972 meta kera l-post mingħand Peter Cilia. Ma saret ebda skrizzjoni fir-rigward tal-kirja u minflok sar ktieb tal-kera. Spjega illi meta fl-2010 inbidlet il-Liġi tal-Kera li allura tippreffiġġi awment kull tlett snin, għalkemm il-kirja hija regolata bl-Artikolu 158, huwa mexa mar-regoli li ħarġu fl-2010.

Xehed illi huwa qatt ma fittex post ieħor fejn jgħix għaliex jinsab komdu jgħix fil-fond in kwistjoni. Irrimarka biss illi r-rikorrenti rrifjutat illi jiġi nstallat lift fil-blokka ta' appartamenti u għalhekk jittama illi aktar ma jikbru fl-eta' hu u martu jkunu komdi.

Spjega wkoll illi meta daħlu fil-post kien hemm bosta affarijiet lesti inkluż il-kmamar tal-banju. Maż-żmien l-inkwilini għamlu diversi meljoramenti inkluż ukoll bidlu l-kmamar tal-banju.

L-intimat illum jgħodd 72 sena u għalkemm huwa penzjonant jagħmel xi xogħol fuq bażi part time. Dan il-qliegħ jippermetti illi l-intiamti jgħixu komdi. Żied jgħid illi huwa dispost jaċċetta awment fil-kera sakemm dan l-awment ikun wieħed raġjonevoli.

In kontro-eżami xehed illi huwa dispost jaċċetta awment fil-kera diment illi l-awment ikun wieħed raġjonevoli. Spjega illi l-awment fil-kera tħallas fis-sena 2013 bir-rata ta' 6.8% imbagħad fis-sena 2016 żiedha skont l-indiċi tal-ħajja. Dan għamlu dejjem fuq parir legali illi ngħata li jikkonforma ruħu mar-regoli tal-2009 u tal-2010.

B. ECCEZZJONIJIET PRELIMINARI

L-intimati ressqu diversi eccezzjonijiet ta' natura preliminari.

i. Eccezzjoni dwar il-legittimu kontradittur

L-intimati Michael u Eileen konjuġi Scicluna ressqu din l-eċċezzjoni:

"Illi preliminarjament l-esponenti m'huwiex il-leġittimi kuntraditturi għat-talbiet tar-rikorrenti stante li huma dejjem ottempraw ruhhom mal-ligi mghoddija fl-interess pubbliku, liema ligi ghadha in vigore sal-gurnata tal-lum u barra minn hekk huma ma jistghu jaghtu l-ebda rimedju ghall-allegata lezjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, li del resto ma kkommettewx u wisq anqas m'ghandhom l-ebda setgha jew kontroll dwar il-ligijiet li jigu promulgati fil-pajjiz"

Kif inghad minn din il-Qorti fil-kaz **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et deciz fil-15 ta' Dicembru 2017**[4] **-**

"Kif qalet ricentement din il-Qorti stess fil-kaz ***Joseph Grech et vs Nikka Developments Company Limited et*** *deciz fit-3 ta' Novembru 2017 -*

Dwar l-argument tas-socjeta' li hija mhijiex legittimu kontradittur, kif qalet din il-Qorti fil-kaz ***Pauline MacDonald vs Medistar Healthcare Services Limited et deciz fit-28 ta' Settembru 2016***[5] ***-***

"Il-kriterji li jirrendu parti f'kawza bhala legittimu kontradittur jirrizultaw ben cari mill-gurisprudenza:

[4] Rik Kost 14/15
[5] Rik Gur 700/14

Focal Maritime Services Company Limited vs Top Hat Company Limited *deciza fid-9 t'April 2008 mill-Qorti tal-Appell:*

"In linea ta' prinċipju ġenerali huwa, bla dubju, indiskuss illi d-deduzzjoni ta' konvenut f'ġudizzju trid, neċessarjament, titwieled minn rapport ġuridiku, sija jekk dan jemani minn kuntratt, leżjoni ta' dritt minn intervent delittwuż jew akwiljan, ope successionis jew minn sitwazzjonijiet strutturalment komuni (ad eżempju, f'kondominju jew il-krejazzjoni ta' ċerti servitujiet). Li jfisser, b'konsegwenza, illi kawża ma tkunx tista' tikkonsegwi l-iskop tagħha jekk mhux fil-konfront ta' dak li miegħu l-attur, għal xi waħda mill-konnessjonijiet aċċennati, għandu relazzjoni ġuridika.

Fil-kaz fl-ismijiet ***Edgar Urpani pro et noe vs Continental Meat Co. Ltd deciz fit-23 t'Ottubru 2009***[6] *intqal hekk:*

"Huwa ben risaput illi, u apparti mill-operat tal-ligi, il-kostituzzjoni in gudizzju ta' parti mharrka tinsel minn qaghda ta' rapport guridiku precedenti, sija kontrattwali, extra-kontrattwali, delittwuz jew akwiljan. Ara Artikolu 959 Kodici Civili. Dan necessarjament ifisser illi l-azzjoni proposta jrid ikollha bejn il-partijiet konnessjoni ma' l-oggett jew it-titolu tal-kawza."

Illi inoltre l-gurisprudenza tkompli hekk:

"Ghal fini tal-valutazzjoni ta' l-integrita` tal-kontradittorju rigward irid isir b'mod esklussiv ghal dak prospettat mill-attur bit-talba tieghu. Dan ghaliex il-kontradittorju hu determinat fuq il-bazi tad-domanda proposta." **(Avukat Dr Aaron Mifsud Bonnici noe vs European Institute of Education Limited)**[7]**.**

[6] Rik 1758/99 Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri)

[7] (Nru 777/06) Deciz 13 ta' Marzu 2009 mill-Qorti ta' l-Appell

Inoltre fil-kaz ***Av. Michael Psaila noe vs Joseph Pace et deciz fit-3 ta' Ottubru 2008***[8] *inghad li -*

"Min jeċċepixxi li hu mhux il-leġittimu kontradittur jeħtieġ illi jipprova li hu ma kienx il-persuna li kellu jirrispondi għat-talba proposta bl-istanza għaliex hu ma kienx daħal f'ebda rapport mar-rikorrent noe jew li m'għadx għandu tali rapport."

Il-Qorti tibda billi tissottolinea li għalkemm f'kawżi ta' natura kostituzzjonali l-Istat neċessarjament irid ikun parti mill-proċeduri il-għaliex huwa proprju l-istess Stat li jirrispondi *per se* għal kwalunkwe ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem, dan ma jeskludix il-ħtieġa tal-preżenza ta' terzi fil-kawża, inkluż ċittadini privati, in kwantu l-eżitu tal-istess proċeduri jista' jimpinġi fuqhom ukoll.

Ingħad hekk fil-każ **Josephine Azzopardi pro et noe et vs L-Onorevoli Prim Ministru et (Rik Kost 85/14) deciz fit-28 ta' Settembru 2017 -**

"Il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza moghtija minn din il-Qorti iversament presjeduta fil-25 ta` Frar 2016 fil-kawza ***Rose Borg vs Avukat Generali et****. Hemm kienet trattata eccezzjoni simili.*

Il-Qorti qalet hekk :-

"Illi l-Qrati taghna ppronunzjaw ruhhom f`diversi okkazzjonijiet dwar il-legittimita` passiva ta` persuni privati li jkunu ccitati f`kawzi ta` indoli kostituzzjonali u konvenzjonali.

---

[8] Cit Nru 1236/07

Fil-kaz fl-ismijiet ***Joseph Abela v. Onor.Prim`Ministru et*** *(Kost. 7 ta` Diċembru 1990) gie ribadit li :*

"F`kawżi ta` natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontradittur ta` dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tliet kategoriji. L-ewwel kategorija tikkomprendi dak li huwa allegat li huma, direttament jew indirittament, responsabbli għall-kummissjoni jew omissjoni ta` xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li ghall-omissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni tal-ewwel kategorija jistgħu jkunu responsabbli biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji l-lament tal-ksur ta` dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbagħad hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawża meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala` fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja."

Izda kif anke gie ribadit mill-Qorti Kostituzzjonali filkaz ***Partit Nazzjonalista et v Kummissjoni Elettorali et****. (29 ta` Mejju 2015) "Dawn il-kategoriji ma humiex neċessarjament eżawrjenti u ma jistgħux jitqisu illi jeskludu kategoriji oħra. "*

Proprju f`kazijiet li jikkoncernaw l-istess materja bhal dik in disamina, ad ezempju fil-kaz fl-ismijiet* ***Raymond Cassar Torreggiani et. v AG et*** *(22 ta` Frar 2013) iccitat mir-rikorrenti, il-Qorti Kostituzzjonali irriteniet hekk:

"(11) ... biex gudizzju jkun integru jehtieg li, ghall-ahjar gudizzju tal-Qorti, jippartecipaw fih dawk kollha li huma nteressati fil-kawza. B`hekk tigi assigurata kemm jista` jkun l-effikacita` tal-gudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu partecipi fih, kif ukoll jigi rispettat il-principju tal-ekonomija tal-gudizzju sabiex ma jkunx hemm bzonn ta` ripetizzjoni ta` proceduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawzi billi dawn ma jkunux hadu parti

f`gudizzju wiehed. Il-gudizzju jibqa` integru mill-mument li jiehdu parti fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra taghhom dak l-istess dritt jikkompeti (App.Civ. ***Joseph Borg v. Francis Vassallo*** *[2000] Vol.LXXXIV.II.42;App.* ***C. Zahra De domenico v. Zahra Dedomenico*** *15.01.1992)"*

- omissis-

" [13] Mill-premess ghandu jirrizulta car li l-intimati konjugi Tabone, bhala inkwilini tal-fond de quo, u tenut kont tal-fatt li proprju l-inkwilinat taghhom jifforma l-mertu tal-kawza odjerna, ghandhom interess guridiku u ghalhekk ikunu partecipi fil-kawza li jista` jkollha effetti legali anke fuqhom"

Dan il-hsieb gie ripetut mill-istess Qorti Kostituzzjonali fil-kaz fl-ismijiet ***Sam Bradshaw et v l-AG et.*** *(6 ta` Frar 2015):*

"Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm taqbel mat-tezi li, ladarba l-kazin agixxa skont il-ligi, allura m`ghandux legalment jirrispondi ghall-inkostituzzjonalita` tal-ligi applikata minnu jew jehel spejjez tal-kawza, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffetwaw lill-kazin stante li dan hu parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b`ligi li l-kostituzzjonalita` taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza tieghu f`dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integrita` tal-gudizzju. Il-kazin bhala inkwilin tal-fond ghandu interess guridiku f`din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilu direttament. Ghal din irraguni huwa ghandu jkun partecipi fil-gudizzju u ghalhekk huwa legittimi kuntradittur." (ara wkoll* ***Cedric Mifsud nomine v Avukat Generali et****. -Q.K. 31 ta` Jannar 2014; ***Perit Joseph Barbara v On.Prim`Ministru*** *-Q.K. 31 ta` Jannar 2014).*

Fil-kaz in ezami, l-ilment tar-rikorrenti huwa dirett lejn ic-cahda tad-dritt taghha ta` uzu u tgawdija talproprjeta` taghha in kwantu li dan hu b`effett tal-artikolu 12(2)(b)Ii) tal-Kap 158 u tal-ligijiet vigenti. Fost ir-rimedji mitluba hemm wkoll dak talizgumbrament tal-intimat Carmel Gatt. Ghalhekk filwaqt li taqbel li l-intimat m`ghandux legalment jirrispondi ghall-inkostituzzjonalita` tal-ligi imsemmija, jew anke li jehel spejjez tal-kawza, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffetwawh stante li dan hu parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b`ligi li l-kostituzzjonalita` taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza tieghu f`dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integrita` tal-gudizzju. L-intimat bhala inkwilin tal-fond ghandu interess guridiku f`din il-kawza peress li l-mertu jikkoncerna lilu direttament. Ghal din ir-raguni huwa ghandu jkun partecipi fil-gudizzju u ghalhekk huwa legittimu kuntradittur."

Magħmulin dawn l-osservazzjonijiet fil-każ appena ċitat, il-Qorti tqis li f'dan l-istadju ma tistax tilqa' din l-eċċezzjoni tal-konjuġi Scicluna, kemm minħabba l-fatt li l-fond mertu tal-proċeduri odjerni jinsab mikri lilhom u jinsabu anke residenti fih, kif ukoll minħabba l-fatt li fost ir-rimedji mitluba r-rikorrenti speċifikatament tindika l-iżgumbrament tal-konjuġi msemmija mill-fond. Ċertament għalhekk li huwa fl-aħjar interess tal-ġustizzja li huma jkunu direttament parti mill-kawża sabiex jissalvagwardjaw il-pożizzjoni tagħhom fir-rigward.

Din l-eċċezzjoni hija għalhekk miċħuda.

ii. Eccezzjoni dwar il-prova tat-titolu

L-intimat Avukat Generali ressaq din l-eccezzjoni -

"Illi preliminarjament jinħass xieraq li ladarba r-rikorrenti qegħda tilmenta li ġiet imkasbra fil-jedd ta' ġidha hija għandha qabel xejn turi t-titolu tagħha"

Eċċezzjoni simili tressqet mill-intimati konjugi Scicluna-

"Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, jigi rilevat illi filwaqt illi r-rikorrenti qieghda tallega illi l-Artikolu 5(2)(3)(4)(5) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta qieghed jikser id-drittijiet fundamentali taghha fir-rigward tal-fond in kwistjoni, hija ma pprezentat l-ebda evidenza biex tipprova t-titolu taghha fir-rigward tal-istess fond;"

Fl-ewwel lok jiġi osservat li f'kawżi ta' natura kostituzzjonali mhuwhiex imperattiv li r-rikorrenti jressqu prova tat-titolu assolut fuq il-proprjeta' mertu tal-kawża.

Fis-sentenza li tat fis-7 ta` Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Generali et** din il-Qorti diversament presjeduta qalet hekk:-
"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 (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et****). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet al-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."*

Fi kwalunkwe każ, fil-provi rikorrenti tressqu kopji tal-kuntratti u d-dikjarazzjonjiet *causa mortis* fuq riferiti li juru l-provenjenza tat-titolu fuq il-fond in kwistjoni, u l-Qorti hija sodisfatta mill-provi miġjuba illi r-rikorrenti hija s-sid tal-appartament mertu ta' din il-kawża.

Tajjeb jingħad ukoll illi fis-seduta tat-12 ta' Lulju 2017 l-Avukat Ġenerali ddikkjara illi jinsab sodisfatt bil-fatt illi mill-provi in atti jirriżulta ppruvat illi r-rikorrenti hija s-sid tal-fond mertu tal-vertenza odjerna u għalhekk iddikjara wkoll illi mhuwiex qiegħed jinsisti aktar fuq din l-eċċezzjoni.

Anki din l-eċċezzjoni qiegħda tiġi miċħuda.

iii. Eżawriment tar-rimedji ordinarji

Permezz tat-tieni eċċezzjoni l-Avukat Ġenerali eċċepixxa:

"*Illi jekk kif tgħid ir-rikorrenti f'paragrafu 2 tar-rikors kostituzzjonali tagħha, l-inkwilini Scicluna mhumiex qegħdin iħallsu l-kera li suppost għandhom iħallsu skont il-liġi, allura r-rimedju tagħha ma kienx dak kostituzzjonali iżda dak ordinarju għall-iżgumbrament tal-inkwilini minħabba nuqqas ta' ħlas tal-kera. Fiċ-ċirkostanzi għalhekk ma jeżistux l-estremi biex din l-Onorabbli Qorti tinqeda bis-setgħat kostituzzjonali u konvenjonali tagħha;*"

Ir-raba' (4) eċċezzjoni tal-intimati Scicluna hija fuq l-istess linja :

"*Illi fir-rigward tal-kera dovuta lir-rikorrenti, l-esponenti dejjem ħallsu dak dovut minnhom u semmai kwalunkwe kwistjoni dwar in-nuqqas ta' ħlas ta' kera*

o meno huwa kompetenza tal-Bord tal-Kera u mhux ta' dina l-Onorabbli Qorti."

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat Ġenerali jgħid hekk dwar din l-eċċezzjoni :

"23. L-esponent jixtieq jgħid li meta huwa qajjem din l-eċċezzjoni, huwa straħ fuq dak li kienet qalet ir-rikorrenti fir-rikors kostituzzjonali tagħha. Issa li l-esponenti kiseb stampa sħiħa u aħjar tal-fatti, huwa ma jarax mil-lenti tal-liġi ordinarja li l-familja Scicluna naqset mill-obbligi tagħha dwar il-ħlas tal-kera, b'dana għalhekk li l-esponent ma jqisx li huwa għandu għalfejn jibqa' jagħfas aktar fuq din l-eċċezzjoni preliminari tiegħu;"

Fis-sentenza li tat il-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Mejju, 2015 fl-ismijiet **Lawrence Grech et vs. Tabib Principali tal-Gvern (Sahha Pubblika) et**, ingħad hekk:

"*Apparti l-kunsiderazzjonijiet l-ohra li gia` saru fis-sentenza ta' din il-qorti fl-ismijiet **George Spiteri v. Policy Manager tal-Malta Shipyards et**, tenut kont tal-konkluzjonijiet raggunti fis-sentenza msemmija ta' **Brincat and Others v. Malta**, din il-qorti hi tal-fehma li fic-cirkostanzi kif issa zviluppaw mhux aktar desiderabbli li l-qrati kostituzzjonali jirrifjutaw li jezercitaw is-setghat taghhom kif previst fl-artikoli 46(2) tal-Kostituzzjoni u 4(2) tal-Kap. 319 ... minkejja rrimedji li indubbjament kellhom ghad-disposizzjoni taghhom ir-rikorrenti appellanti*".

Din il-Qorti tikkondividi din il-linja ta' ħsieb.

L-għan ewlieni fi proċediment ta' natura kostituzzjonali huwa li l-persuna illi tkun qed iġġarrab ksur tad-drittijiet fondamentali tagħha, tingħata rimedju effettiv u mingħajr dewmien.

Meta tingħata eċċezzjoni li r-rikorrent ikun naqas milli jinqeda' bir-rimedji ordinarji u minflok għazel li jmur direttament għal kawża kostituzzjonali, jeħtieġ jintwera illi r-rimedju ordinarju huwa aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat sabiex jindirizza sewwa l-ilment kif mressaq mir-rikorrenti. Il-piż ta' din il-prova jistrih fuq l-intimat illi jqanqal din l-eċċezzjoni.

Fil-kawża fl-ismijiet **Mediterranean Film Studios vs Korporazzjoni ghall-Izvilupp ta' Malta et,** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Ottubru 2003, inghad hekk :

"*Din il-Qorti zzid tosserva li dak li l-qorti trid tkun sodisfatta minnu hu li mezzi xierqa ta' rimedju ghall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur ir-rikorrent. Il-mezz xieraq ta' rimedju irid ikun wiehed potenzjalment effettiv – cioe` wiehed li jista', jew seta kieku gie utilizzat, adegwatament jikkompensa lill-vittma tal-ksur ghal dak il-ksur, jew li altrimenti jaghmel tajjeb ghal dak il-ksur, per ezempju billi l-att leziv jigi dikjarat null ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi b'mod li l-vittma jitqieghed fl-istatus quo ante. Kollox jiddependi, kif inghad, fuq il-fattispeci partikolari tal-kaz.*"

Hija gurisprudenza stabbilita ormai illi ċitaddin illi jkun qiegħed isofri ksur tal-jeddijiet fondamentali tiegħu mhuwiex obbligat ifittex rimedju quddiem il-Qrati ordinarji meta dan ir-rimedju jkun wieħed ineffettiv. Huma minnu illi l-proċeduri kostituzzjonali huma proċeduri eċċezzjonali, biss dawn

m'għandhomx jinbidlu f'dilungar inutli ta' sofferrenza għall-vittma tal-ksur tad-drittijiet fondamentali.

Hekk ingħad fis-sentenza li tat fis-27 ta` Marzu 2015 fil-kawża **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et** il-Qorti Kostituzzjonali rrilevat illi :-

Dwar il-materja ta` awment fil-kera u n-nuqqas tal-applikanti li jirrikorru quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, il-Qorti Ewropeja fil-kawza ***Ghigo v. Malta*** *[Appl. 31122/05 –para.66] osservat :*

"It is true that the Government reproached the applicant for his failure to institute proceedings before the Rent Regulation Board to fix a fair rent for the premises.... However it has not been shown by any concrete examples from domestic law and practice that this remedy would have been an effective one."

L-**Artikolu 5(3)(a) tal-Kap 158** jipprekludi awment fil-kirja jew tibdil fil-kondizzjonijiet lokatizzji jekk mhux bil-peremess tal-Bord li Jirregola l-Kera. In oltre, l-**Artikolu 5(3)(b) tal-Kap 158** jipprekludi wkoll ir-ripreza tal-fond stante illi jeħtieġ jiġu sodisfatti numru ta' kondizzjonijiet stringenti u tassattivi qabel ma' l-Bord ikun jista' jilqa' talba għall-iżgumbrament.

Għalhekk, peress illi l-kera hija kontrollata b`liġi, ir-rikorrenti ma jistgħu jagħmlu xejn biex itejjbu l-pożizzjoni tagħhom. Anki jekk ir-rikorrenti jippreżentaw talba għall-awment fil-kera, jibqa' l-fatt illi l-ammont illi l-Bord jista' jiffissa bil-liġi huwa baxx ħafna meta kkomparat mal-valur illi jista' jinkiseb fis-suq ħieles. It-titjib fl-ekonomija matul iż-żmien, u t-tkattir ta' aktar ġid f'pajjiżna, mhux rifless fil-liġi msemmija bil-konsegwenza illi għalkemm

il-leġislatur ħaseb f'rimedju disponibbli għas-sid, naqas milli jassigura rimedju veramnet effettiv. Lanqas ma jista dan ir-rimedju jaħseb għal soddisfazzjon retroattiv.

Il-Qorti żżid tosserva illi l-emendi għall-Kap 16 li saru bl-Att X tal-2009 ma jistgħħux jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti għaliex anki f'dawn l-emendi tirriżulta diskrepanza sproporzjonata kontra r-rikorrenti bejn l-awment fil-kera skont l-Art 1531Ċ tal-Kap 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles.

L-azzjoni odjerna hija dwar ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, għalhekk, għalkemm il-Bord li Jirregola l-Kera għandu s-setgħa jawtorizza awment fil-kera, dan il-Bord m'għandux is-setgħa sabiex jistħarreġ allegat ksur. Il-pern tal-proċeduri odjerni huwa fuq vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Arikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dikjarazzjoni dwar lezjoni ta' drittijiet fondamentali, kif mitlub mir-rikorrenti, tista' tingħata biss minn din il-Qorti kif adita.

Tajjeb jiġi ribadit illi l-intavolar ta' kawża waħda ossia dik Kostituzzjonali jissarraf fl-ekonomija tal-gudizzju.

Fis-sentenza li tat fit-30 ta' Jannar 2018 fl-ismijiet **Sergio Falzon et vs Avukat Generali et**, din il-Qorti kif diversament presjeduta, qalet hekk:

"*Illi konsegwenza tal-istess, l-imsemmi disposizzjonijiet li huma applikabbli mill-Bord li Jirregola l-Kera jikkostitwixxu in effett ostakolu legali ghar-rikorrenti biex jirriprendu l-pussess tal-proprjeta` taghhom stante li l-intimati*

Farrugia ssodisfaw ir-rekwiziti tac-cittadinanza u tar-residenza ordinarja fuq indikati kif ukoll il-kondizzjonijiet tal-kirja. Certament f'tali kuntest il-Bord wiesgha kemm hi wiesgha il-kompetenza tieghu, mhuwiex fakoltizzat bil-Ligi li jizgumbra inkwilin li qed jonora l-obbligazzjonijiet tal-kirja - materja li hija ghal kollox irrilevanti ghall-ezercizzju tallum.

Illi huwa ovvju li it-talbiet odjerni, fis-sustanza taghhom, imorru oltre konsiderazzjoni ta' allegat ksur tal-obbligi tal-kerrej. Anzi l-intimati inkwilini ghamlu enfasi fuq l-osservazzjoni rigida taghhom tal-kondizzjonijiet tal-kirja.

Inoltre r-rikorrenti qed jitolbu kumpens ghall-ksur tad-drittijiet fondamentali li, kif gie ribadit mill-Qorti Ewropea f'Strasbourg:

[t]o date the Court has always held that constitutional redress proceedings are effective in respect of complaints under Article 1 of Protocol No. 1, in so far as it has always been considered that there are no limits on the means of redress (including financial redress) which may be provided by the courts of constitutional jurisdiction." (Apap Bologna v. Malta, ECHR 46931/12 deciza 30 ta` Awwissu 2016)."

Ferm il-premess, il-Qorti hija tal-fehma li ma jistax jiġi xxxxxxxxxx li r-rikorrenti kellhom rimedju ordinarju effettiv u adegwat fejn u kif jindirizzaw il-lanjanzi taghhom taħt il-liġi ordinarja.

Din l-eċċezzjoni qiegħda tiġi miċħuda.

C. MERTU

Permezz tal-ewwel u tat-tieni talba tagħha r-rikorrenti qegħda titlob dikjarazzjoni li l-artikolu 5(2)(3)(4)(5) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta qed jimponi kundizzjonijiet tali li huma leżivi tad-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom u dan bi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

L-artikolu 5(2)(3)(4)(5) tal-Kap 158 jghid hekk -

"*(2) 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-disposizzjonijiet tas-subartikolu (3) għandu jkollhom effett u d-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandhom japplikaw ukoll iżda biss safejn dawn ma jkunux inkonsistenti mal-imsemmija disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu.*

(3) Id-disposizzjonijiet imsemmija fis-subartikolu (2) huma:
(a) Ikun kontra l-liġi li sid il-kera ta' dar ta' abitazzjoni jirrifjuta li jġedded il-kirja ħlief f'xi waħda miċ-ċirkostanzi msemmija fil-paragrafu (b), u jkun kontra l-liġi wkoll li dan jgħolli l-kera, jew jimponi kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kirja, ħlief kif provdut fil-paragrafi (ċ) u (d).

(b) Sid il-kera jista' biss jirrifjuta li jġedded il-kirja, u jista' biss jieħu lura l-pussess tad-dar, meta tintemm il-kirja, jekk juri għas-sodisfazzjon tal-Bord, b'rikors biex jieħu lura l-pussess, li matul iż-żmien tal-kirja, il-kerrej kien naqas li jħallas il-kera dovut minnu għal żewġ skadenzi jew iktar fi żmien ħmistax-il ġurnata minn dak in-nhar li sid il-kera jkun talbu biex iħallas, jew għax ikun

għamel ħafna ħsara fid-dar, jew għax xort'oħra jkun naqas milli jħares il-kondizzjonijiet tal-kirja jew l-obbligi tiegħu taħtha, jew għax ikun uża l-fond xort'oħra milli prinċipalment bħala r-residenza ordinarja tiegħu.

(ċ) Il-kera li għandu jitħallas taħt l-istess kirja wara d-data tal-ewwel tiġdid tal-kirja li jsir bis-saħħa ta' dan is-subartikolu jista' jiżdied minn sid il-kera, meta jsir dak it-tiġdid u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena li tiġi wara sakemm il-kirja tibqa' favur l-istess kerrej, b'daqstant mill-kera li kien jitħallas minnufih qabel dak it-tiġdid jew qabel ma jibda kull perijodu sussegwenti ta' ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jeċċedix l-imsemmi kera, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak il-kera ż-żieda fl-inflazzjoni mis-sena li l-kera li għandu jiżdied kien l-aħħar stabbilit.

(d) Meta, fid-data jew qabel id-data ta' xi tiġdid ta' kirja ta' dar ta' abitazzjoni, sid il-kera jippreżenta fir-Reġistru tal-Bord, ċertifikat, iffirmat minn arkitett u inġinier ċivili u li jkun aċċettat bħala jaqbel mal-fatti mill-kerrej jew ikun ġie hekk dikjarat mill-Bord fuq rikors li jsir minn sid il-kera fejn jitlob dik id-dikjarazzjoni, li juri li d-dar tkun fi stat tajjeb ta' tiswija, it-tiswijiet kollha u l-manutenzjoni kollha għandhom minn hemm 'il quddiem, u sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej, ikunu r-responsabbiltà tal-kerrej.

(4) Id-disposizzjonijiet li ġejjin ta' dan is-subartikolu għandu jkollhom effett dwar il-kirjiet ta' djar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll meta l-kerrej ikun ċittadin ta' Malta. L-imsemmija disposizzjonijiet huma:

(a) Meta l-kirja ta' dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll tkun ġiet imġedda kif provdut fis-subartikolu (3) jew taħt l-artikolu 12(3), jew tkun saret taħt is-subartikolu (2) tal-imsemmi artikolu, ikun kontra l-liġi li sid il-kera ta' xi dar bħal dik jitlob mingħand xi ċittadin ta' Malta, taħt kirja li ssir wara, kera li

jkun ogħla mill-ammont li kien ikollu jitħallas bħala kera kieku l-kerrej li favur tiegħu l-kirja tkun għall-ewwel darba hekk ġiet imġedda jew tkun hekk saret, baqa' l-kerrej ta' dik id-dar; u kull ammont akbar li jitħallas ikun jista' jinġabar lura mingħand sid il-kera.

(b) Ikun kontra l-liġi li sid il-kera jitlob il-ħlas ta' kera li jkun suġġett għal tibdil f'xi żmien qabel ma tintemm il-kirja, *sew jekk it-tibdil ikun minħabba żieda sew jekk ikun minħabba tnaqqis f'dak il-kera; u meta l-kirja ta' dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll issir suġġetta għal dak it-tibdil il-kera li għandu jitħallas* dwar dik il-kirja *għandu, minkejja ftehim kuntrarju, ikun l-inqas rata li għandha titħallas għal xi parti taż-żmien tal-kirja, u kull ammont li jitħallas żejjed jista' jinġabar lura mingħand sid il-kera.*

(ċ) Ikun kontra l-liġi li sid il-kera jimponi kondizzjoni li teħtieġ li t-tiswijiet ta' dar ta' abitazzjoni jkunu responsabbiltà *tal-kerrej kemm-il darba l-kirja a tkunx bil-miktub u ċertifikat kif imsemmi fis*-subartikolu *(3)(d) ma jkunx anness mal-att tal-kirja.*

(d) Meta d-dar ta' abitazzjoni tinkera bl-għamara -

(i) jekk il-kirja ssir qabel il-21 ta' Ġunju, 1979, il-kerrej ikollu jedd, f'kull żmien li ma jkunx qabel sena wara l-imsemmija data, li jitlob li, b'effett mill-*egħluq ta' sitt xhur wara d-data ta' dik it-talba, il-kirja tibqa' biss dwar il-bini u li hu jħallas biss dik il-parti tal-kera li tkun tirreferi għall-bini kif jista' jiġi miftieħem bejnu u bejn sid il-kera, jew jekk ma jkunx hemm ftehim bħal dak, kif il-Bord jista' jistabbilixxi fuq rikors li jsir minn xi wieħed minnhom;*

(ii) jekk il-kirja ssir wara l-imsemmija data, il-kirja għandha tiddistingwi bejn il-parti tal-kera miftehma dwar id-dar u l-parti miftehma dwar l-għamara u

oġġetti oħra tad-dar; u l-kerrej ikollu jedd, f'kull żmien li ma jkunx qabel sena mid-data li fiha jkun għall-ewwel darba okkupa d-dar mikrija, jitlob ix-xoljiment tal-kirja tal-għamara u tal-oġġetti l-oħra tad-dar, u b'effett minn meta jgħaddu sitt xhur wara d-data tat-talba jkollu jedd għax-xoljiment ta' dik il-kirja u li jħallas biss il-kera miftiehem dwar id-dar;

(iii) (revokat bl-Att XVIII. 2004 115.);

(iv) il-jeddijiet mogħtija bid-disposizzjonijiet ta' qabel ta' dan il-paragrafu jkunu japplikaw ukoll, mutatis mutandis, dwar kull ftehim li jirreferi għal għamara jew oġġetti oħra tad-dar meta dak il-ftehim ikun hekk marbut mal-kirja ta' dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll li għaliha japplika dan is-subartikolu li l-imsemmija kirja ma kenitx issir kieku ma sarx ukoll l-imsemmi ftehim.

(5) Bla ħsara għal kull ftehim li jkun sar qabel il-21 ta' Ġunju, 1979, u bla ħsara għall-jeddijiet li kerrej jista' jkollu dritt għalihom skont dan l-artikolu wara l-imsemmija data, id-disposizzjonijiet tas-subartikoli (2) u (3) għandhom japplikaw ukoll għalkemm iż-żmien tal-kirja jkun għalaq qabel dik id-data jekk il-kerrej ikun għadu jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu f'dik id-data."

Ir-rikorrenti jilmentaw li minħabba l-liġi mpunjata, ir-restrizzjoni tas-sid li jittermina l-kirja u li jgħolli l-*quantum* tal-kirja, għalkemm tista' titqies bħala kontroll tal-uzu tal-proprjeta', xorta waħda ma tirrispettax il-prinċipju tal-proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidien u tal-inkwilini. U l-introduzzjoni tal-artikolu 5(2)(3)(4)(5) neħħa l-vantaġġi kollha li kien igawdi minnhom fond dekontrollat u daħħal lura r-restrizzjonijiet fuq il-kirjiet kif impost mill-Kap 69. Ir-rikorrenti jghidu wkoll li meta wieħed iqabbel l-ammont ta' kera annwali li

suppost jitħallas mill-intimati fit-termini tal-Kap 158, ma dak illi attwalment qiegħed jitħallas minnhom wara li arbitrarjament żiedu l-*canone* skont it-termini tal-Kap 16, jirriżulta sproporzjon serju. L-isproporzjon imbagħad jeżorbita meta jsir eżami komparattiv bejn l-ammont ta' kera illi qiegħed jitħallas preżentement mill-intimati Scicluna, u bejn il-potenzjal ta' kera fuq is-suq ħieles li s-sidien setgħu kieku jirċievu. Xhieda ta' dan huwa fil-fatt l-ammont ta' kera mensili li l-Perit Tekniku nkarigat mill-Qorti indika li għandu jkun fl-ammont ta' €650 fix-xahar, ammontanti għas-somma ta' €7800 fis-sena ammont dan li huwa bil-ferm għola minn dak attwalment imħallas mill-intimati. Tajjeb jingħad illi l-intimati qegħdin preżentement iħallsu biss €736.56 fis-sena. L-iżbilanċ għalhekk huwa wieħed kbir u lampanti.

Ir-rikorrent tisħaq li l-impatt li l-applikazzjoni tal-artikolu 5(2)(3)(4)(5) kellu fuqha huwa wieħed rilevanti għax filwaqt li hija baqgħet sid il-proprjeta', giet imposta relazzjoni ġdida mal-inkwilin għal perjodu ndefinit. Inoltre m'hemmx rimedju effettiv fil-liġi li jippermettilha tieħu lura l-pussess tal-fond. Il-ligi tagħmilha ċara illi r-ripriża tal-pussess tista' tiġi konċessa mill-Bord unikament meta jintwera sodisfaċentement illi l-inkwilin kien moruż fil-pagamenti ta' aktar minn skadenza waħda, għamel ħsarat fil-fond, ma rrispettax il-kondizzjonijiet lokatizziji jew għaliex m'użax il-fond bħala r-residenza ordinarja tiegħu.

Ir-rikorrenti jagħmlu wkoll referenza estensiva għall-gurisprudenza *in materia* li proprju sabet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sidien f'sitwazzjonijiet simili.

Minn naħa l-oħra l-intimat Avukat Ġenerali, eċċepixxi li l-artikolu 5 imsemmi m'huwhiex leziv ta' drittijiet fundamentali ghal diversi ragunijiet, senjatament li:

i. Il-kuntest ta' ksur ta' drittijiet fundamentali għal tgawdija ta' proprjeta' japplika fl-ambitu ta' żvestiment totali ta' kull dritt fuq il-proprjeta'. Skont dan l-intimat, fil-kaz odjern ir-rikorrenti qatt ġew svestiti totalment mid-drittijiet tagħhom kollha fuq il-proprjeta' in kwistjoni minħabba l-liġi mpunjata;

ii. Bis-saħħa ta' l-artikolu kull ma għamel l-istat kien li, kif kellu kull dritt li jagħmel, jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' fil-parametri permessi kemm mill-Kostituzzjoni u kemm mill-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll mill-istess liġi;

iii. Permezz ta' din il-miżura leġislattiva fl-imsemmija liġi, l-Istat sempliċement irregolarizza sitwazzjoni soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni billi ippermetta li ma' għeluq it-terminu tal-kirja oriġinali l-inkwilini jibqgħu jgħixu fl-istess residenza u ma jiġux żgumbrati għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kirja oriġinali;

iv. Lanqas ma jista' jingħad illi l-kirja hija waħda perpetwa għaliex l-Artikolu 2 tal-kap 158 jiddefinixxi b'mod ċar u inekwivoku li l-kirja tintemm bil-mewt tal-inkwilin jew bil-mewt ta' uliedu, ħutu jew il-ġenturi tiegħu jekk kemm il-darba dawn kienu jgħixu miegħu fiż-żmien meta miet il-kerrej;

v. B'hekk l-Istat evita milli tinħoloq tensjoni soċjali u żgura li permezz tal-Kap. 158 kif ukoll ta' l-emendi għall-Kap 16 bl-Att X tal-2009, li l-ġid jintradd lura lil sidu u li t-tgawdija ta' post hekk mikri hija wahda temporanja. Il-liġi permezz tal-artikolu 5 tal-Kap. 158 tilħaq għan leġittimu u soċjali fl-interess pubbliku, kif meħtieg mit-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

vi. Meta skop pubbliku jkun wieħed soċjali fit-termini ta' dan l-artikolu, ma jistax wieħed ikejjel il-proporzjonalita' tal-ammont ta' kera skont il-valur reali tal-proprjeta'. F'ċirkostanzi simili l-ammont ta' kera stabbilita, żgħir kemm hu

żgħir, huwa ġustifikat legalment u jilħaq il-bilanċ bejn l-interess ġenerali u dak tal-privat. Għaldaqstant mhux il-każ li wieħed jitkellem fuq sproporzjonalita'. Dan speċjalment meta wieħed iqis li l-kera li qegħda titħallas preżentement mhix waħda baxxa, hija prevista illi tawmenta gradwalment kull tlett snin, m'hijiex kirja perpetwa, u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-proprjeta' imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid;

vi. Lanqas ma jirriżulta illi r-rikorrenti qatt protestat dwar il-quantum tal-kera qabel ma ntavolat il-proċeduri odjerni.

vii. Għalhekk ma hemm ebda leżjoni tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

L-intimati konjugi Scicluna eċċepew it-teħid forzuż tal-proprjeta' u li l-kontroll ta' użu tal-proprjeta' in kwistjoni, da parti tal-Gvern ta' Malta, hija miżura leġittima, u tabilħaqq isservi għan soċjali. Konsegwentement, ma jezisti l-ebda żbilanċ bejn l-interessi tar-rikorrenti u dawk tal-esponenti li jimmerita dikjarazzjoni ta' ksur tal-Artikolu 37 tal-kostituzzjoni jew tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

Elenkati l-pożizzjonijiet rispettivi tal-partijiet, il-Qorti sejra tevalwa jekk l-applikazzjoni tal-artikolu 5(2)(3)(4)(5) tal-Kap 158 tiksirx id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

L-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni, inkorporat fil-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta jgħid hekk -

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

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' proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

Dan l-artikolu għalhekk jafferma tlett prinċipji mportanti:

(a) id-dritt li kull persuna (naturali jew morali) tgawdi ħwejjiġha b'mod paċifiku;

(b) biex tkun ġustifikata nterferenza fit-tgawdija paċifika tal-possedimenti tal-persuna irid ikun hemm interess pubbliku; dan bla ħsara ta' kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta' dritt internazzjonali; u

(c) fi kwalunkew każ, l-ewwel żewġ prinċipji ma jnaqqsux id-dritt tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (i) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (ii) biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi, kontribuzzjonijiet jew pieni.

Għalhekk il-ġurisprudenza nostrana, in vista tas-suepost, b'dan li b'hekk tirrifletti t-tagħlim u l-prinċipji mħaddna mill-Qrati ta' Strasburgu, jqiesu u jiżnu kif se naraw, l-element ta' l-propozjonalita' bejn dak li hu meqjus bħala li hu fl-interess generali tas-soċjeta' li għalhekk jesigi teħid jew/użu forzuz u kkontrollat ta' propjeta' u d-drittijiet ta' sid l-istess jew minn jaf minnha.

Fl-istudju maħrug mill-Qorti Ewropea Għad-Drittijiet tal-Bniedem; **Guide on Article 1 of Protocol 1 to the European Convention on Human Rights-Protection of Property.** insibu spjegat illi;

*“**4. Proportionality and related issues (fair balance, compensation, margin of appreciation)***

112. In order to be compatible with the general rule set forth in the first sentence of the first paragraph of Article 1 of Protocol No. 1, an interference with the right to the peaceful enjoyment of “possessions”, apart from being prescribed by law and in the public interest, 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 (Beyeler v. Italy [GC], § 107; Ališić and Others v. Bosnia and Herzegovina, Croatia, Serbia, Slovenia and the Former Yugoslav Republic of Macedonia [GC], § 108).

113. In other words, in cases involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State’s action or inaction the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden. In assessing compliance with that requirement, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are “practical and effective”. In that context, it should be stressed that uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State’s conduct (Broniowski v. Poland [GC], § 151).

114. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 (Sporrong and Lönnroth v. Sweden, § 69; Brumărescu v. Romania [GC], § 78; Saliba v. Malta, § 36; Bistrović v. Croatia, § 34).

115. The issue of whether a fair balance has been struck becomes relevant only once it has been established that the interference in question served the public interest, satisfied the requirement of lawfulness and was not arbitrary (Iatridis v. Greece [GC], § 58; Beyeler v. Italy [GC], § 107).

116. The issue is most often decisive for the determination of whether there has been a violation of Article 1 of Protocol No. 1. The Court conducts normally an in-depth analysis of the proportionality requirement, unlike the more limited review of whether the interference pursued a matter of public interest (see the chapter on Interference in the public interest above).

117. The purpose of the proportionality test is to establish first how and to what extent the applicant was restricted in the exercise of the right affected by the interference complained of and what were the adverse consequences of the restriction imposed on the exercise of the applicant's right on his/her situation. Subsequently, this impact is balanced against the importance of the public interest served by the interference.

118. Numerous factors are taken into consideration by the Court in this examination. There is no fixed list of such factors. They vary from case to case, depending on the facts of the case and the nature of the interference concerned.

119. Generally, where a public-interest issue is at stake, it is incumbent on the public authorities to act in good time, and in an appropriate and consistent manner (Fener Rum Erkek Lisesi Vakfi v. Turkey, § 46; Novoseletskiy v. Ukraine,

§ 102). The Court has regard to the conduct of the parties to the proceedings as a whole, including the steps taken by the State (Beyeler v. Italy [GC], § 114; Bistrović v. Croatia, § 35).”[9]

Kif elaborat l-Qorti fil-każ **Josephine Azzopardi et vs L-Onorevoli Prim Ministru et (Rik Kost 72/15JPG) deċiż fil-11 ta' Mejju 2017-**

"Illi, fuq kollox, l-imsemmija tliet regoli tal-Artikolu 1 huma msejsin waħda mal-oħra u għandhom jinftehmu b'qari ma' xulxin. Għalhekk, filwaqt li l-liġijiet li jagħtu s-setgħa lill-Istat li jieħu ġid f'idejh għal għanijiet pubbliċi huma meqjusa bħala meħtieġa f'soċjeta' demokratika, dawn ma jagħtux jedd assolut jew insindakabbli lill-Istat, għaliex tali jedd għandu jitqies bħala eċċezzjoni jew limitazzjoni għall-jedd tal-individwu li jgawdi ħwejġu u ġidu bil-kwiet, u għalhekk l-Istat irid juri, kif imiss, li l-jedd tiegħu wettqu bil-qies u fil-parametri permessi mil-liġi.

Dan l-Artikolu jirreferi għall-interess pubbliku jew generali, u mhux għas-skop pubbliku, u huwa dan il-kriterju tal-interess li huwa l-qofol li jħoll u jorbot jekk għemil jiksirx dak l-artikolu konvenzjonali. Il-kejl ghal tali interess pubbliku jew generali hu jekk f'għemil partikolari joħrogx il:

"fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1."

[9] Council of Europe First Edition, pag. 23-24.

Illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta għal dak l-indħil, u mhux semplici ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.

F'dak li jirrigwarda l-qasam ta' proprjeta' residenzjali, huwa maghruf illi l-margini ta' apprezzament tal-iStat huma wiesgha peress illi decizjonijiet f'dan il-qasam jirrikjedu konsiderazzjoni ta' kwistjonijiet socjali, ekonomici u politici, u ghalhekk gie ritenut illi l-gudizzju tal-Legislatur dwar x'inhu fl-interess pubbliku ghandu jigi rispettat sakemm ma jkunx manifestament bla bazi ragonevoli, u dejjem jekk tinzamm proprozjon ragonevoli bejn il-mezzi uzati u l-ghan mixtieq li jinkiseb bil-mezzi uzati mill-iStat sabiex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` tal-individwu, u cioe bilanc xieraq bejn l-interess pubbliku generali u l-harsien tad-drittijiet fondamentali tas-sidien."

Imbagħad kif kompliet tgħid il-Qorti fil-każ **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et (Rik Kost 16/15MCH) tad-9 t'Ottubru 2017-**

"Fil-fehma ta' din il-qorti, il-Gvern ezercita s-setgha moghtija lilu meta promulga l-Att XVIII tas-sena 2007, li bih proprjeta' li kienet tirreverti lura lis-sidien ladarba jiskadi c-cens temporanju, tibqa' f'idejn l-okkupanti, din id-darba b'titolu ta' kera, impost mill-ligi. L-ghan wara l-istess ligi kien wiehed legittimu u fl-interess pubbliku, sabiex jipprovdi akkomodazzjoni fil-qasam socjali, peress li kienet tezisti sitwazzjoni li diversi persuni, li setghu kienu vulnerabbli, jispiccaw minghajr saqaf fuq rashom. Ghalhekk l-ghan tal-ligi kienet definittivament tikkontrolla l-uzu tal-proprjeta u dan fl-interess generali. Izda skont l-interpretazzjoini moghtija lill-imsemmi artikolu, f'diversi kazijiet kemm f'Malta, kif ukoll mill-Qorti Ewropea, il-piz li jintlahaq dan l-ghan, ma

ghandux jintefa kollu fuq is-sid u dana b'rispett ghall-principju ta' proporzjonalita. Kif kellha okkazzjoni din l-istess qorti tirrileva, fis-sentenza ta' din il-qorti, diversament preseduta, tal-11 ta' Frar, 2015, fl-ismijiet ***Raymond Cassar Torregiani vs Avukat Generali et,*** *inghad:*

*il-fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1 " (****Sporrong & Lonnroth vs Svezja, Applik. Nru. 7151/75****)*

Illi huwa stabilit li biex indhil fit-tgawdija tal-gid ta' persuna jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilità konkreta ghal dak l-indhil, u mhux semplici ipotesi ta' bzonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku ghandu jibqa' jsehh ghaz-zmien kollu tal-indhil fittgawdija tal-gid tal-persuna;

…

*Illi minbarra dan, kif inghad aktar qabel, huwa accettat li s-setgha tal-Istat li jindahal biex b'ligi jikkontrolla l-uzu tal-gid taht l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll hija setgha wiesgha u diskrezzjonali. Dejjem tibqa' l-htiega li jintwera (mill-istess Stat) l-interess generali u l-bilanc xieraq bejn l-interessi tal-individwu u dak tal-komunita (****Gera de Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq vs L-Avukat Generali et****, Kost 08/01/2007);*

…

Illi huwa accettat ukoll li s-setgha moghtija lill-Istat li jikkontrolla l-uzu tal-gid ukoll ghal ghanijiet socjali jew fl-interess pubbliku trid titwettaq b'mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta' hwejgu. Din il-

proporzjonalità tinkiseb fis-sura ta' hlas ta' kumpens xieraq u ghalhekk jekk il-kumpens mahsub mil-ligi ma jkunx xieraq, jonqos l-element tal-proporzjonalita'. Jekk jonqos dan l-element, ikun hemm ksur tal-jedd fundamentali ghat-tgawdija pacifika tal-gid kif imhares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

Dan hu wkoll is-sens tad-decizjoni fil-kaz ***Amato Gauci vs Malta****, deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, meta osservat li fejn l-istat johloq sistema ta' "forced landlord – tenant relationship for an indefinite time", irid jigi assigurat li lis-sid jinghata kumpens li mhux "manifestly unreasonable", kumpens li mhux necessarjament ikun daqs dak li joffri s-suq, imma lanqas ma ghandu jwassal li jaghti lis-sid "only a minimal profit".*

Meta jigu applikati dawn il-principji għall-kaz tal-lum il-Qorti tqis illi li kieku ma bbenefikawx mill-protezzjoni mogħtija mill-artikolu 5(2)(ċ) tal-Kap 158, l-intimati konjuġi Scicluna kien ikollhom iħallsu kera f'ammont ferm għola minn dak illi attwalment qegħdin iħallsu. Effettivament, il-Perit Tekniku indika illi l-valur lokatizzju tal-fond fiqs-suq ħieles huwa fl-ammont ta' €650 fix-xahar, ammontanti għas-somma ta' €7800 fis-sena. Preżentement l-intimati Scicluna qegħdin iħallsu s-somma ta' €736.56 fis-sena. Ċertament għalhekk li meta ċ-ċifa indikata mill-Perit Tekniku tiġi mqabbla mal-ammont ta' kera attwalment perċepit mir-rikorrenti fuq il-proprjeta' in kwistjoni, l-Qorti ma tistax ħlief tikkonkludi li hemm baħar jaqsam bejniethom u l-introjtu attwali perċepit mir-rikorrenti huwa għal kollox miżeru meta mqabbal ma' dak li fil-fatt tista' ddaħħal kieku riċeventi kera ġusta. Huwa għalhekk manifest l-isproporzjon assolut bejn dak li qed titħallas ir-rikorrenti fil-prattika u dak li s-suq ħieles qiegħed jiddetta li kieku ma kienx hemm fis-seħħ l-artikolu 5 tal-Kap 158.

Għal kull buon fini, u fir-rigward tas-**sebgħa eċċezzjoni tal-intimati konjuġi Scicluna**, ma tressqet ebda prova konkreta dwar diffikultajiet soċjali u finanzjarji tal-istess intimati li tista' b'xi mod timpinġi fuq jew tibdel il-konsiderazzjonijiet tal-Qorti u għalhekk din l-eċċezzjoni ser tiġi miċħuda.

Dan kollu jwassal lil Qorti sabiex tikkondividi pjenament ma' dak li qalet l-ewwel Qorti fil-każ **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et (Rik Kost 15/08) tal-11 t'Ottubru 2011**

"33. Tassew illi l-kumpens mhux bilfors ikun daqs kemm jagħti s-suq ħieles, għax jista' jkun hemm interess ġenerali leġittimu illi min ma jiflaħx iħallas daqskemm jitlob is-suq ħieles ukoll ikollu l-possibilità li jsib dar fejn joqgħod, għalkemm forsi huwa dibattibbli jekk id-differenza għandux ibatiha s-sid privat jew il-komunità. F'kull każ, iżda, ukoll jekk ngħidu illi s-sid huwa msejjaħ biex jagħmel dan is-sagrifiċċju wkoll, ċertament il-ħtieġa tal-proporzjonalità trid illi ma jkunx hemm baħar – biex ma ngħidux oċejan – jaqsam bejn il-kera li tagħti l-liġi u dik fis-suq ħieles, bħal ma hemm bejn il-kera li tagħti l-liġi ta' erba' mija u disgħin euro u disgħa u ħamsin ċenteżmu (€490.59) fis-sena u dik fis-suq ħieles ta' sebat elef euro (€7,000) fis-sena. Lanqas tgħid illi fil-kondizzjonijiet l-oħra tal-kera s-sid igawdi xi benefiċċji li ma jistax jistipulahom fis-suq ħieles."

L-intimat rappreżentanti tal-Gvern jipprova jimmitiga l-effetti ta' dan l-isproporzjon billi jagħmel referenza għall-emendi tal-2009 ghall-Kap 16. Il-Qorti tirrikonoxxi li, kif anke ngħad mill-Qorti Ewropea[10], dawn l-emendi mmeljoraw xi ftit is-sitwazzjoni tas-sid, pero' mhux tant li jibbilanċjaw il-proporzjonalita' meħtieġa bejn id-drittijiet tas-sidien u tal-inkwilini skont l-artikolu 1 tal-Ewwel protokol.

[10] Kaz Anthony Aquilina vs Malta deciz 11 ta' Dicembru 2014 para 63

Għar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tasal għall-konkluzjoni li l-artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma jirrispettax il-proporzjonalità u t-tqassim ġust ta' piżijiet u benefiċċji li jipprovdi għalihom l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol Konvenzjoni.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni naturalment isegwi l-istess prinċipji. Dan l-artikolu jgħid hekk -

"(1) Ebda proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b`mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b`mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta` liġi applikabbli għal dak itteħid ta` pussess jew akkwist –

(a) għall-ħlas ta` kumpens xieraq;

(b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak ilkumpens dritt ta` aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b`liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u lammont ta` kull kumpens li għalih tista` tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta` dak il-kumpens; u

(c) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f`dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta` appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f`Malta:

Iżda f`każijiet speċjali l-Parlament jista`, jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b`liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b`mod obbligatorju; u f`kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.

(2) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta` pussess jew akkwist ta` proprjetà –

(a) bi ħlas ta` xi taxxa, rata jew drittijiet;

(b) bħala penali għal, jew bħala konsegwenza ta`, ksur tal-liġi, sew jekk bi proċeduri ċivili jew wara dikjarazzjoni ta` ħtija ta` reat kriminali;

(c) wara l-attentat ta` tneħħija tal-proprjetà barra minn jew ġewwa Malta bi ksur ta` xi liġi;

(d) bħala teħid ta` kampjun għall-finijiet ta` xi liġi;

(e) meta l-proprjetà tikkonsisti f`annimal meta jiġi misjub f`art ħaddieħor jew mitluf;

(f) bħala inċidentali għal kirja, liċenza, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, pleġġ jew kuntratt ieħor;

(g) bħala l-għoti jew l-amministrazzjoni ta` proprjetà għan-nom u għab-benefiċċju tal-persuna ntitolata għall-interess benefiċjarju fiha, proprjetà fi trust, proprjetà tal-għadu jew il-proprjetà ta` persuni dikjarati falluti b`sentenza jew xort`oħra dikjarati falluti jew insolventi, persuni ta` moħħ marid, persuni mejta, jew għaqdiet korporati jew mhux korporati fil-kors ta` stralċ jew likwidazzjoni;

(h) fl-esekuzzjoni ta` sentenzi jew ordnijiet ta` qrati;

(i) minħabba li tkun fi stat perikoluż jew ta` ħsara għas-saħħa tan-nies, annimali jew pjanti;

(j) bħala konsegwenza ta` xi liġi dwar ilpreskrizzjoni ta` azzjonijiet, preskrizzjoni akkwiżittiva, art abbandunata, teżor misjub, manumorta jew iddrittijiet ta` suċċessjoni kompetenti lill-Gvern ta` Malta; jew

(k) għal dak iż-żmien biss sakemm ikun meħtieġ għall-finijiet ta` xi eżami, investigazzjoni, kawża jew inkjesta jew, fil-każ ta` art, l-egħmil fuqha –

(i) ta` xogħol ta` konservazzjoni ta` ħamrija jew ilkonservazzjoni ta` risorsi naturali oħra ta` kull xorta jew ta` rikostruzzjoni ta` ħsara tal-gwerra; jew

(ii) ta` żvilupp jew titjib agrikolu li s-sid jew okkupant tal-art ikun ġie mitlub, u jkun mingħajr skuża raġonevoli u legali rrofta jew naqas li jagħmel.

(3) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot legħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għall-għoti lill-Gvern tal-proprjetà ta` xi minerali, ilma jew antikitajiet ta` taħt l-art.

(4) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi għatteħid ta` pussess obbligatorju fl-interess pubbliku ta` xi proprjetà, jew l-akkwist obbligatorju fl-interess pubbliku u ta` xi interess fi jew dritt fuq proprjetà, meta dik ilproprjetà, interess jew dritt huwa miżmum minn għaqda korporata li hija mwaqqfa għal skopijiet pubbliċi minn xi liġi u li fiha ebda flejjes ma ġew investiti barra minn flejjes provduti minn xi leġislatura f`Malta."

Kif ingħad dwar dan l-artikolu fil-każ **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et deciz fil-15 ta' Dicembru 2017 -**

*"Illi kif irriteniet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza fl-ismijiet **Mary Anne Busuttil vs Tabib John Cassar et,** datata l-31 ta' Ottubru, 2014:*

"L-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni jhares mhux biss kontra t-tehid tal-proprjeta shiha minghajr kumpens xieraq, b'mod li tinholoq sitwazzjoni fejn "is-sid originali gie zvestit u mnezza minn kull dritt li ghandu fuq dik il-proprjeta", izda jrid ukoll illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li tkun" ma jittiehed minghajr kumpens xieraq;

Mill-kliem adoperat fil-provvediment kostituzzjonali in ezami, jirrizulta car li l-legislatur ried li tinghata intepretazzjoni wiesgha ghall-oggett ta' tehid li jista' jkun "interess" jew "dritt" fi proprjeta "ta' kull xorta."

Dan qieghed jinghad ukoll fuq l-iskorta ta' dak li ntqal fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali, tal-24 ta' Gunju, 2016, fil-kawza fl-ismijiet ***Vincent Curmi et vs Avukat Generali et****:*

Jigi osservat li, ghalkemm il-kaz odjern ma jittrattax esproprijazzjoni imma jirrigwardja t-tehid ta' interess fi proprjeta ghal skopijiet ta' kirja, dan it-tehid ta' interess tant hu rigidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bhala sidien mill-uzu u mit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom.

Ghaldaqstant din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-gurisprudenza indikata mill-Avukat Generali li tghid li l-kontroll ta' uzu u tgawdija ta' proprjeta` huwa ezenti mill-applikazzjoni tal-artikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-kaz non si tratta semplicement ta' kontroll ta' uzu izda si tratta ta' tehid ta' interess fi proprjeta u ghalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq citat.

Ghalkemm kif jinghad mill-intimati huwa minnu li r-rikorrenti ma kenitx svestita minn kull dritt li ghandha fuq il-proprjeta in kwistjoni, bhal meta jkun hemm esproprjazzjoni, madankollu, lanqas jista' jinghad li l-ligi tas-sena 2007 tikkostitwixxi semplici kontroll fl-uzu u fit-tgawdija tal-proprjeta'. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-qorti, kif preseduta fis-sentenza taghha tas-6 ta' Ottubru, 2016, fl-ismijiet ***Michael D'Amato noe vs Awtorita tad-Djar et****). Isegwi li t-talbiet tar-rikorrenti sa fejn dawn jissejjsu fuq l-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, wkoll jimmeritaw li jintlaqghu."*

Il-Qorti taqbel pjenament ma' dawn l-osservazzjonijiet u qeghda taghmilhom taghha.

Ghaldaqstant issib li hemm ksur tal-artikolu 37 (1) tal-Kostituzzjoni fil-konfront tar-rikorrenti."

Il-Qorti għalhekk tikkonkludi illi t-tehid tal-pussess tal-fond in kwistjoni mingħand ir-rikorrenti u l-awturi tagħhom sar b'mod arbitraju w obbligatorju u dan stante li l-kera fuq l-istess proprjeta' ġiet imposta bis-saħħa tal-liġi mpunjata. Mela tali reġim ma kellux il-kunsens tas-sidien. Żgur li ma huwhiex il-każ li d-dħul li kellu jiġi perċepit mill-istess kirja sar bi ftehim bejn is-sid u l-inkwilin. Għalhekk għalkemm f'dan il-każ wieħed ma jistax jitkellem dwar esproprjazzjoni, il-kera kienet imposta fuq ir-rikorrenti mill-liġi, u għal din l-impożizzjoni ma ngħatat ebda xelta.

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti tikkonkludi li b'riżultat tal-artikolu 12 (2) tal-Kap 158 ir-rikorrenti sofriet ksur tad-drittijiet tagħha kif protetti bl-artikolu 37 (1) tal-Kostituzzjoni.

Għall-istess raġunijiet, l-eċċezzjonijiet tal-intimati dwar il-mertu ser jiġu respinti fit-totalita' tagħhom.

Kemm l-ewwel u kif ukoll it-tieni talba tar-rikorrenti għalhekk huma meritati.

Permezz tat-tielet talba tagħha r-rikorrenti qegħda titlob dikjarazzjoni li l-artikolu 5(2)(3)(4)(5) tal-Kap 158 jikser l-Artikolu 3 tal-Kap 460 u għaldaqstant għandu jiġi dikjarat null u bla effett.

L-**artikolu 3 tal-Kap 460** jaqra hekk:

3. (1) Mill-Ewwel ta' Mejju 2004, it-Trattat u atti eżistenti u futuri adottati mill-Unjoni Ewropea għandhom jorbtu lil Malta u għandhom ikunu parti mil-liġi domestika tagħha taħt il-kondizzjonijiet stipulati fit-Trattat.

(2) Kull dispożizzjoni ta' liġi li mid-data msemmija tkun inkompatibbli mal-obbligazzjonijiet ta' Malta taħt it-Trattat jew li tidderoga minn xi dritt mogħti lil xi persuna bit-Trattat jew taħtu għandha, safejn dik il-liġi tkun inkompatibbli ma' dawk l-obbligazzjonijiet jew safejn tkun tidderoga minn dawk id-drittijiet, tkun bla effett u ma tkunx tista' tiġi infurzata.

Ir-rikorrenti tibbaża t-tielet talba tagħha fuq l-Artikolu 12 tal-Kap 460. F'dan ir-rigward l-intimati rrilevaw illi dan l-Artikolu m'għadux jeżisti. L-Avukat Ġenerali għamel referenza għall-Artikolu 18 tat-Trattat dwar il-Funzjonament tal-Unjoni Ewropea liema artikolu ħa post l-Artikolu 12.

Din id-dispożizzjoni taqra hekk:

Fil-kamp ta' l-applikazzjoni tat-Trattati, u mingħajr preġudizzju għad-dispożizzjonijiet speċjali inklużi hemm kull diskriminazzjoni minħabba ċittadinanza għandha tiġi projbita.

Il-Parlament Ewropew u l-Kunsill, li jaġixxu skond il-proċedura leġislattiva ordinarja, jistgħu jadottaw regoli intiżi sabiex jiprojbixxu din id-diskriminazzjoni.

Jibda biex jingħad illi riferibbilment għat-tielet talba tar-rikorrenti, permezz tal-eċċezzjonijiet numru erbatax u ħmistax, l-Avukat Ġenerali eċċepixxa illi:

"*14. Illi sadanittant ma jidhirx li huw ritwalment korrett li f'azzjonijiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem mibdija taħt l-artikolu 4 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta jiddaħħlu kwistjonijiet u talbiet li m'għandhom x'jaqsmu xejn mal-eżekuzzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali. Dan jidher li huwa eskluż ukoll skont ir-regolament 3 tal-Leġislazzjoni Sussidjaraja 12.09 (Regoli dwar il-Prattika u l-Proċedura tal-Qrati u l-Bon-Ordni);*

15. Illi biex jingħad kollox l-esponent jemmen li dan il-parti tal-ilment huwa wkoll null skont l-artikolu 164(1)tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta għaliex dan ma nġiebx b'rikors ġuramentat iżda b'rikors mhux ġuramentat;"

L-Avukat Ġenerali huwa korrett fl-interpretazzjoni tal-proċedura li biha għandhom jiġi istitwiti kawżi bbażati fuq allegat vjolazzjoni tad-drittijiet kostitizzjonali u konvenzjonali, ċioe b'sempliċi rikors u dan ad differenza tal-proċedura aktar strinġenti u rigorusa tal-formalita' mitluba f'rikors ġuramentat. Insibu li llum fil-liġi nostrana huma varji il-proċeduri li mxew lil hinn mir-riġidita' tar-rikors ġuramentat. B'hekk allura li hawn il-liġi turi u trid illi dak il-proċediment hekk institwit ma jkunx imxekkel b'dik il-formalita' ta' proċedura u jkun proċediment aktar faċli u speditiv fil-konfront tad-dritt li tiegħu qed jitfittex is-sodisfazzjon.

Il-konsegwenza hi li tali proċeduri huma mneżża mill-ħtieġa tal-forma dettata fl-artikolu 156 et. tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk huwa ċar li kien mixtieq mill-leġislatur nostran illi lanjanzi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali, taħt il-Kostituzzjoni u dawk konvenzjonali, ikunu aktar informali spediti u aċċessibli; għalhekk inizjati b'sempliċi rikors.

Il-pern hawn hu jekk tali informalita' ta' forma proċedurali hiex estiża ukoll għal lanjanzi mressqa taħt allegat ksur tal-provedimenti maħsuba fic-Charter ta' l-Unjoni Ewropea. Skont l-Avukat Generali, le. Hu skjett fir-raġunament tiegħu li *siccome'* c-*Charter,* il-Karta, huma forma ta' trattat mhux maħsub biex ikunu applikabbli għalih ir-regolament 2 L.S. 12.09, isegwi li kull allegat ksur tal-provedimenti tiegħu kellhom jitressqu b'rikors ġuramentat u għalhekk nuqqas ta' din il-fomalita' ġġib magħha l-konsegwenzi maħsuba fl-artikolu 164 tal-Kap 12.

Il-Qorti tħoss illi dan l-argument huwa kemm xejn pedantiku jekk mhux ukoll iż-żejjed rigidu u li bl-istess applikazzjoni tal-prinċipju dirett lejn vertenzi mressqa fil-konfront tal-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni, il-Karta ta' l-Unjoni li għandha anke applikazzjoni aktar usa fid-drittijiet taħta protetti minn l-imsemmija strumenti legali, m'għandhiex tkun imxekkla u marbuta ma formalita' żejda li jistgħu jilimitaw l-applikazzjoni u effett tagħha **fejn hi fil-fatt applikabbli.** A skans ta' ripetizzjoni l-Qorti tirreferi għad-deċizzjoni tagħha fl-ismijiet **Cecil Herbert Jones vs Avukat Generali**[11] deċiża fil-15 ta' Frar, 2019, li tagħmel ampja referenza għal punt hawn dibattut.

Għalhekk anki din l-eċċezzjoni qegħda tiġi michuda.

Permezz tal-**eċċezzjoni numru sittax** l-Avukat Ġenerali jikkontendi:

"*Illi lilhinn minn dan, ir-rikorrenti m'għandha l-ebda interess ġuridiku tqajjem favur tagħha dan l-artikolu tal-liġi la hija stess mhijiex vittma ta' diskriminazzjoni.*"

[11] Rikors Nru. 95/2019 MH

Il-Qorti taqbel pjenament ma' dak illi qiegħed jiġi eċċepit mill-Avukat Ġenerali. L-Artikolu 18 tat-Trattat dwar il-Funzjonament tal-Unjoni Ewropea jitkellem dwar diskriminazzjoni fuq bażi ta' nazzjonalita'. Dan l-artikolu għalhekk għandu jiġi nvokat minn min ikun hu stess il-vittma tad-diskriminazzjoni. F'dan il-każ ir-rikorrenti żgur illi ma tistax titqies bħala li qed issofri xi ksur ab bażi tan-nazzjonalita' tagħha.

Għalhekk, din l-eċċezzjoni hija meritata.

Konsegwentment, il-Qorti m'għandiex għalfejn tinoltra f'kunsiderazzjoni tal-eċċezzjoni numru sbatax sollevata mill-Avukat Ġenerali liema eċċezzjoni tiċċentra dwar l-applikabilita' tal-Artikolu 18 tat-Trattat fil-kuntest tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Din l-eċċezzjoni qegħda għalhekk tiġi miċħuda.

Permezz tar-raba', il-ħames u s-sitt talba tagħhom ir-rikorrenti qegħda titlob rimedju għall-leżjoni subita. Hija titlob:

i. likwidazzjoni ta' kumpens xieraq għall-ksur tal-jeddijiet tar-rikorrenti mid-data tal-promulgazzjoni tal-artikolu 5(2)(3)(4)(5) tal-Kap 158 sal-ġurnata tas-sentenza;

ii. ħlas tal-kumpens likwidat;

iii. ordni fis-sens illi l-intiamti Scicluna m'għandhom ebda dritt ikomplu fil-pussess tal-fond mertu tal-vertenza u li konsegwentement jiġi konċessi terminu perentorju sabiex jiżgumbraw mill-istess fond.

Il-Qorti tqis li ma hemm ebda dubju li in vista tal-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti huma għandhom jingħataw rimedju adegwat, kif ser jingħad:

L-ewwel rimedju li sejjer jingħata huwa l-għoti ta' kumpens għar-rikorrenti biex jagħmel tajjeb għal-lezjoni sofferta. Ir-rikorrenti tippretendi li fil-kalkolu tal-kumpens il-Qorti għandha tillikwida kumpens mid-data tal-promulgazzjoni tal-artikolu 5(2)(3)(4)(5) tal-Kap 158 sal-ġurnata tas-sentenza.

Fil-każ **Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Generali et deciza fid-29 ta` April 2016**, il-Qorti qalet li –

"*Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti* ***Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et v Kummissarju tal-Artijiet et*** *deciza fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f` materja ta` komputazzjoni ta` kumpens ghal lezjoni ta` dritt fondamentali sancit fl-artikolu konvenzjonali fuq citat gie osservat:*

"Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja hasset li f`certi kazijiet kellha taghti kumpens f`ammont inferjuri ghal dak li nghata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija taghhom b` mod li bilfors kumpens li jinghata ikun f`ammont vicin dak li taghti l-Qorti Ewropeja. Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra rrikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li ghandha taghti f` dan il-kaz ikun fl-ammont ta` hamsa u ghoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jiehdu

l-proceduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iz-zmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` taghhom minghajr ma nghata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-ezistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn ghandu jigi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta` taghhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jizviluppaw il-fond."

Issa ghalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta` lezjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax necessarjament ma` likwidazzjoni ta` danni civili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali ghandhom jigu injorati ghall-finijiet tal-ezercizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti ghall-kaz odjern sabiex tasal ghad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul ta` zmien li ilha ssehh il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taz-zmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-proceduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali taghhom ; (2) il-grad ta` sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jigi percepit ma` dak li jista` jigi percepit fis-suq hieles, konsidrat ukoll l-ghan socjali tal-mizura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjez sostanzjali li ghamlu l-intimati Tabone ssabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li ser taghti din il-Qorti dwar l-ezenzjoni f`dan il-kaz mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap 158."

Meqjusa dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali, l-Qorti sejra tieħu diversi fatturi in konsiderazzjoni fil-likwidazzjoni tal-kumpens, ewlenin fosthom:

1. Id-diskrepanza sostanzjali li hemm bejn il-kera li r-rikorrenti kienu ntitolati għaliha għal snin sħaħ mingħand l-intimati konjuġi Scicluna kawża tal-limitazzjonijiet fil-*quantum* massimu tal-kera mposta mill-artikolu 5 tal-Kap 158 u l-kera li l-fond in kwistjoni kellu potenzjal jattira fis-suq ħieles;

2. L-għan soċjali ntiż li jintlaħaq mill-liġi mpunjata u cioe' sabiex jipprovdi akkomodazzjoni adegwata fil-kuntest ta' *social housing*;

3. L-istat ta' nċertezza li r-rikorrenti ilhom fih għal snin sħaħ;

4. It-trapass taż-żmien li matulu r-rikorrenti kienet kostretta tissubixxi sproporzjon fid-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta';

5. Għalkemm ir-restrizzjonijiet fuq il-quantum tal-kera daħlu fis-seħħ mill-1979, ir-rikorrenti damet ċirca sebgħa u tletin sena sa Ġunju 2016 biex intavolat il-proċeduri odjerni;

6. Ir-rikorrenti baqgħet taċċetta il-ħlasijiet tal-kera u saħansitra aċċettat il-pagamenti li saru fil-mori tal-kawza odjerna;

7. L-inerzja da parti tal-Istat, li matul is-snin baqa' passiv għall-ħtieġa ta' **ntervent legislattiv <u>effettiv</u>** sabiex joħloq bilanċ proporzjonat bejn il-piżijiet u d-drittijiet tas-sidien ta' dawn il-fondi.

Fid-dawl tas-suespost il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens ġust li għandu jingħata lir-rikorrenti huwa dak ta' għoxrin elf Ewro (€20,000).

Dan il-kumpens ghandu jaghmel tajjeb għalih l-intimat Avukat Generali.

Dwar it-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-konjuġi Vella, il-Qorti ma tistax tikkondividi mal-pretensjonijiet tar-rikorrenti. Kif ingħad fil-każ **Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et deciz fis-27 ta' Ġunju 2017** (Rik 96/2014) fejn ingħad hekk -

*Illi gie deciz diversi drabi mill-Qrati taghna li l-proceduri kostituzzjonali mhumiex il-forum addattat sabiex jigi deciz jekk inkwilin ghandux jigi zgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarja jew lill-Bord li Jirregola l-Kera skont il-kaz. Dak li huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, fil-kaz li jinstab li ligi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta' xi parti, dik il-ligi ma tistax tibqa' tinghata effett bejn il-partijiet kemmil darba u sakemm l-applikazzjoni taghha tkun leziva ghad-drittijiet fundamentali ta' dik il-parti (ara sentenza **Curmi vs Avukat Generali**, Kost 24/06/2016).*

*Fl-istess sens is-sentenza **Portelli vs Avukat Generali**, 45/2014 – deciza fil-25 ta' Novembru 2016 fejn il-Qorti qalet hekk:*

*Dan ma jfissirx illi din il-qorti sejra tordna l-izgumbrament tal-konvenut; dan ma huwiex kompitu ta' din il-qorti u lanqas ma huwa meritu ta' kawza kostituzzjonali illi l-qorti tara jekk il-konvenut ghandux xi titolu iehor li jaghtih jedd ikompli jzomm il-fond: dak ikun il-meritu ta' kawza ad hoc quddiem il-qorti jew tribunal kompetenti. Li qieghdha tghid din il-qorti huwa biss illi f'kawza li jistghu jifthu l-atturi ghall-izgumbrament tal-konvenut quddiem il-qorti jew tribunal kompetenti, il-konvenut ma jkunx jista' jinqeda bl-art. 12(2) tal-Kap. 158 ghad-difiza tieghu billi dak l-artikolu huwa, fir-relazzjoni bejn l-atturi u l-konvenut, bla effett". [Ara s-sentenza moghtija fid-29 ta' April 2016 fl-ismijiet **Victor Portanier et v. Avukat Generali et**]*

Kif gie deciz fil-kawza Azzopardi et vs Avukat Generali et, nru. 15/2014, PA 28/01/2016 "La darba l-ligi li tat lok ghal dan il-ksur hi wahda 'legali' u saret fl-interess pubbliku, l-izgumbrament tal-inkwilini bla ebda konsiderazzjonijiet ohra rilevanti jkun qed jizbilancja l-mizien kollu favur is-sidien".

Din l-Qorti ghalhekk mhux ser tipprovvdi fuq dan ir-rimedju mitlub.

Il-Qorti tikkondividi ma' dawn il-konklużjonijiet appena ċitati u sejra tagħmilhom tagħha.

Din il-parti tat-talba tar-rikorrenti għalhekk mhix ser tintlaqa'.

Jibqa' biss biex tiġi trattata l-eċċezzjoni ulterjuri mressqa mill-intimati konjuġi Scicluna l-emendi li daħlu fis-seħħ bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap 158.

Jirriżulta illi dawn l-emendi daħlu fis-seħħ b'effett mill-1 ta` Awissu 2018 biex jagħtu lis-sid il-possibilita` illi japplika quddiem il-Bord li jirregola l-kera u jitlob reviżjoni tal-kera għal ammont li ma jeccedix it-2% tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ ta` dik l-abitazzjoni.  L-istess emenda tagħti wkoll l-opportunita` lis-sid illi jitlob tibdil fil-kondizzjonijiet lokatizzji.

Il-proceduri odjerni huma ta` indole kostituzzjonali fejn il-Qorti kif adita trid twettaq eżerċizzju skrupoluż sabiex tistabbilixxi jekk seħħitx il-vjolazzjoni allegata jew inkella le. Stabbilita li seħħet vjolazzjoni jeħtieħ jingħata rimedju. Effettivament ir-rimedju offrut, għalkemm wieħed pekunjarju, huwa f'ammont relattivament baxx li ċertament ma jservix sabiex jagħmel tajjeb għad-differenza bejn il-kera realment perċepita u l-valur lokatizzju tal-post fis-suq

miftuħ. Ir-rimedju kostituzzjonali huwa ntiż biss sabiex jikkumpensa għall-vjolazzjoni subita, għall-inġustizzja u għall-inkonvenjent rekat lil min sofra l-vjolazzjoni, f'dan il-każ is-sid.

Dawn l-emendi jmorru lil hinn mill-ambitu kostituzzjonali. L-iskop huwa dak illi jagħtu lis-sid milqut bl-Art 12 tal-Kap 158 il-fakolta illi jibda proċeduri sabiex jitlob awment fil-kera. Il-Qorti żżid tosserva illi l-emendi, għalkemm għandhom effett retroattiv, għandhom effett mill-10 ta` April 2018 il-quddiem. Il-proċeduri odjerni inbdew fil-5 ta` Frar 2018 u jirreferu għal kirja ili ilha għaddejja sa mis-sena 1974. Għalhekk, waqt illi l-atturi jistgħu jitolbu awment fil-kera b'effett mill-10 ta` April 2018, żgur illi m'għandhomx jedd jitolbu awment fil-kera għaż-żmien ta` qabel.

Għalhekk anki din l-eċċezzjoni sejra tiġi miċħuda.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

1. **Tilqa' l-eċċezzjoni numru sittax tal-Avukat Ġenerali; Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat Ġenerali;**

2. **Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati Scicluna inkluż l-eċċezzjoni ulterjuri mressqa minnhom;**

3. **Tilqa' l-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrenti u tiddikjara li l-Artikolu 5(2)(3)(4)(5) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, qed jimponi kondizzjonijiet tali li qegħdin jiksru d-dritt r-rikorrenti għat-tgawdija**

tal-proprjeta` tagħha fuq imsemmija u dan bi vjolazzjoni tal-preċitati Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-ewwel artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

4. **Tiċħad it-tielet talba tar-rikorrenti;**

5. **Tilqa' r-raba' talba limitatament u tillikwida kumpens ta' għoxrin elf Ewro (€20,000).**

6. **Tilqa' l-ħames talba tar-rikorrenti u tordna li l-kumpens likwidat għandu jagħmel tajjeb għalih l-Avukat Ġenerali.**

7. **Tiċħad is-sitt talba tal-intimati Scicluna.**

8. **L-ispejjez ikunu a karigu tal-Avukat Generali.**

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Fiona Gatt
Dep. Reġ.