MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-15 ta' Lulju, 2022

Rikors Kostituzzjonali Numru 326/2021 LM

Cleo Almerigo (K.I. 262794M)

vs.

Mario Magri (KI.I. 812549M), u Rita Magri (K.I. 833451M)
u l-Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fl-14 ta' Mejju, 2021 mir-rikorrenti **Cleo Almerigo** (minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'), fejn issottomettiet dan li ġej:

1. *Illi l-esponenti hija s-sid tal-proprjetà bl-indirizz Nru. 175, Triq Santu Rokku, Birkirkara, liema proprjetà hija akkwistat b'wirt tad-defunta ommha Marika née Muscat (vide* ***Dok.*** *A) illi ħatret lill-esponenti bħala werrieta universali tagħha.*
2. *Illi l-esponenti tikri dan il-fond lill-intimati Mario u Rita konjugi Magri li jżommu l-fond b'kirja protetta taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, tintitola lis-sid rikorrenti tirċievi kera fis-somma ta' mitejn u tnax-il euro (€212) fis-sena, liema*

rata tista' biss tiżdied biss kull tliet snin u limitatament skont l-indiċi tal-inflazzjoni provduti mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

3. *Illi l-protezzjoni li jgawdu l-inkwilini tinkludi provvedimenti fil-liġi li jċaħħdu lis-sid rikorrenti milli tieħu l-pussess lura tal-proprjetà, b'dana li hi sfurzata tibqa' taċċetta rilokazzjoni wara rilokazzjoni tal-kirja – b'mod perpetwu – u b'massimu ta' kera li tiżdied biss limitatament kif provdut mill-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

4. *Illi l-kera perċepita llum, u anke qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, hija baxxa ferm u 'l bogħod minn dak li r-rikorrenti setgħet u tista' tikseb fis-suq miftuħ, kieku ma hemmx il-liġi li tipprevjeni dan.*

5. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u tal-Att X tal-2009, jikkreaw żbilanċ qawi u nuqqas ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid (ir-rikorrenti) u dawk tal-inkwilini (l-intimati Mario u Rita Magri), stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk tali żbilanċ jilledi l-jeddijiet tar-rikorrenti kemm taħt l-Artikolu 1 tal-Protokoll nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll taħt l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u kif ukoll l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan l-istat ta' fatt kien fis-seħħ kemm qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, u kif ukoll wara, u għadu fis-seħħ sal-lum.*

6. *Illi l-livell baxx ta' kera, l-istat ta' inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura ta' proprjetà, in-nuqqas ta' salvagwardja proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għajxien f'Malta f'dawk l-aħħar deċimi u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.*

7. *Illi l-esponenti m'għandhiex rimedju effettiv ai termini tal-ħtiġijiet tal-Konvenzjoni Ewropea, stante l-fatt li ma tistax iżżid il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum u anke minħabba li effettivament tista' biss tirċievi dak l-ammont kif limitat bl-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

8. *Illi dawn id-disposizzjonijiet ta' kontroll tal-kirja huma interferenza mhux ġustifikata fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u b'hekk jilledu d-drittijiet tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.*

9. *Illi din il-Qorti kif ukoll il-Qorti Kostituzzjonali u l-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem ippronunzjaw ruħhom dwar din il-materja diversi drabi. F'din il-kawża l-esponenti qed tagħmel is-solita talba għall-kumpens biex jiġu rimedjati l-leżjonijiet passati. Issir referenza għal dak li ntqal fil-każ tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet ta'* ***Portanier vs Malta*** *(App. No. 55747/16), li dderiġiet il-Qrati Maltin*

jagħtu rimedju verament effettiv, bla ma s-sid ikollha għalfejn tagħmel proċeduri duppliċi biex jottjenu solljev għall-jeddijiet tagħhom. Dan, anke fid-dawl tal-fatt li fl-istess każ intqal illi ħlas ta' kumpens jista' ma jkunx biżżejjed biex jindirizza vjolazzjoni taħt il-Konvenzjoni. Huwa għalhekk illi r-rikorrenti qegħda titob ir-rimedju ta' żgumbrament, naturalment apparti l-kumpens.

Għaldaqstant, jgħidu l-intimati 'l għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti jogħġobha, salv kull dikjarazzjoni jew ordni oħra meħtieġa:

1. *Tiddikjara illi l-intimati Mario u Rita konjugi Magri qegħdin iżommu l-fond Nru. 175, Triq Santu Rokku, Birkirkara b'kirja taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *Tiddikjara illi għar-raġunijiet fuq spjegati, u għal dawk li ser jirriżultaw fil-provi, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, u kif ukoll fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

3. *Tiddikjara konsegwentement illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 huma nulli u bla effett,* erga omnes*, jew inkella fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet;*
4. *Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa;*
5. *Tiddikjara illi b'konsegwenza tat-talbiet preċedenti, l-intimata Mario u Rita Magri m'għandhom l-ebda titolu validu fil-liġi li jtihom il-jedd sabiex ikomplu jokkupaw il-proprjetà bl-indirizz Nru. 175, Triq Santu Rokku, Birkirkara;*

6. *Tordna b'hekk lill-intimati Mario u Rita Magri sabiex jiżgumbraw mill-proprjetà indikata, u dana billi tivvakahom u tagħti lura l-pussess sħiħ tiegħu lir-rikorrenti, u tagħti terminu qasir u perentorju għal dan il-għan;*

7. *Tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom huma/huwa responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti minħabba t-telf ta' kontroll, użu u t-tgawdija tal-proprjetà de quo, u l-kumpens dovut lilha;*

8. *Tillikwida l-kumpens/id-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, u tordna lill-intimati jew min minnhom iħallsu dik is-somma hekk likwidata;*

9. *Tagħti kull rimedju u/jew provvediment ieħor meħtieġ.*

Bl-imgħax legali fejn applikabbli, bl-ispejjeż kontra l-intimati, li jinsabu minn issa inġunti għas-subizzjoni.

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** (minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'), li ġiet ippreżentata fis-27 ta' Mejju, 2021, li biha eċċepixxa:

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u anke bl-emendi fil-Liġi tal-2009, qed jiġu miksura fil-konfront tagħha l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u dan billi qegħda tiġi mċaħħda mit-tgawdija tal-fond "175, Triq Santu Rokku, Birkirkara", mingħajr ma qed tingħata kumpens adegwat;

1. *Illi l-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti stante li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qegħdin jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin:*
2. *Illi in linea preliminari, ir-rikorrenti trid iġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-proprjetà in kwistjoni. F'dan ir-rigward jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perijodi qabel ma hija saret sid tal-proprjetà in kwistjoni. Mir-rikors ġuramentat joħroġ ċar illi r-rikorrenti saret sid tal-proprjetà fl-10 ta' Marzu, 2021 (skont 'Dok. A' anness mar-rikors) filwaqt illi l-kawża ġiet intavolata fis-26 ta' Mejju, 2021. Huwa dan iż-żmien illi semmai dina l-Onorabbli Qorti għandha tindaga dwar l-allegati ilmenti kostituzzjonali u mhux qabel u dan fuq skorta ta' ġurisprudenza nostrana ampja dwar dan il-prinċipju li ser jiġu riferiti aktar 'il quddiem fil-mori tal-kawża;*
3. *Illi r-rikorrenti ma tindikax kif u come l-fond huwa mikri lill-intimati Magri. Illi jekk il-kuntratt tal-kera seħħ wara li daħal fis-seħħ il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk ir-rikorrenti jkunu daħlu għal ftehim lokatizju u b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dan il-ftehim dak iż-żmien. Allura għandu jipprevali l-prinċipju* pacta sunt servanda*;*
4. *Illi, in kwantu l-azzjoni hija bbażata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, it-talbiet tar-rikorrenti huma irreċevibbli fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni stante illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien fis-seħħ qabel Mejju 1966 u għaldaqstant din il-Liġi ma tistax tkun soġġetta għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;*
5. *Illi in linea preliminari wkoll in-nuqqas ta' applikabilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li fil-każ odjern ma hemm l-ebda teħid forzuż tal-proprjetà;*
6. *Illi in kwantu l-azzjoni hija bbażata fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, it-talbiet tar-rikorrent huma improponibbli in kwantu għall-perijodu qabel it-30 t'April, 1987 u dan in vista ta' dak stipulat fl-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;*

7. *Subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi t-talbiet avvanzati fir-rikors promutur u jirrileva illi ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrent u dan għas-segwenti motivi li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

8. *Illi l-fond in kwistjoni huwa okkupat mill-intimati Magri fuq bażi legali;*

9. *Illi ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stante li taħt il-Liġijiet tal-kera ma jseħħx 'teħid forzuż' jew obbligatorju tal-proprjetà iżda kontroll biss tal-użu tagħha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni;*

10. *Illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat tramite l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta rregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fondi;*

11. *Illi l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjetà u mhux li jċaħħdu lis-sid mill-proprjetà.*

    Illi reċentement il-Qorti ta' Strasburgu fis-sentenza ***Aquilina vs. Malta*** *deċiża fid-9 ta' Ġunju, 2020 (applikazzjoni numru: 40246/18) ikkunsidrat illi:*

    "<u>The Court reiterates that State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of chargeable rent</u>."

12. *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestement mingħajr bażi raġonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;*

13. *Illi jingħad ukoll li l-qorti m'għandhiex il-funzjoni leġislattiva li tiffissa l-kera iżda dik li twettaq il-liġi li tirregola l-kera;*

14. *Illi bid-dħul tal-emendi l-ġodda fl-2009 fil-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera li r-rikorrenti jistgħu jdaħħlu mhux ser tibqa' staġnata għal dejjem iżda ser togħla kull* <u>*tliet snin*</u> *b'mod proporzjonali skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi minn dan jirriżulta wkoll illi bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 il-pożizzjoni tar-rikorrent ġiet miljorata minn dak meta saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrent ma tistax tallega ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha;*

15. *Illi l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta'* Amato Gauci vs Malta *(fn. 1 App. Nru. 47045/06 deċiż 15/09/2009) irrikonoxxiet li "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of

appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable." *Għalhekk anke jekk fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrent hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali.*

16. *Illi jsegwi għalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe l-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

17. *Ulterjorment jiġi rilevat illi fi kwalunkwe każ l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Inoltre, fil-każ odjern mill-aspett tal-proporzjonalità l-Liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa u ċioe fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġeneral u mhux sempliċement a bażi ta' konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-proprjetà in kwistjoni;*

18. *Illi fir-rigward tat-tieni talba tar-rikorrent, jiġi enfasizzat li fi proċeduri ġudizzjarji bħal dik odjerna, kemm il-Qorti Kostituzzjonali kif ukoll il-Qorti Ewropea jaslu għall-konklużjonijiet tagħhom billi jikkunsidraw il-fatti specie tal-kawża quddiemhom u t-talbiet imressqa. Dan ifisser illi l-Qrati joqogħdu lura milli jistabbilixxu prinċipji universali. B'żieda ma' dan jiġi eċċepit illi fis-sistema legali Maltija ma teżisti ebda prinċipju ta' preċedent ta' sentenzi. Isegwi għalhekk li d-deċiżjoni ta' dina l-Onorabbli Qorti għandha tikkostitwixxi stat biss* inter partes *u mhux* erga omnes*;*

19. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrent;*

20. *Illi t-talba numru 6 elenkata fir-rikors promutur hija irreċevibbli stante illi dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex funzjoni illi tiżgombra nies;*

21. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent.

3. Rat ir-Risposta tal-intimati **Mario Magri (K.I. 812549M)** u **Rita Magri (K.I. 833451M)** (minn issa 'l quddiem 'l-intimati Magri'), li ġiet ippreżentata fil-11 ta' Ġunju, 2021, li biha eċċepew:

1. *Illi l-pretensjonijiet kollha hekk kif avvanzati mir-Rikorrenti fir-Rikors Promutur tagħha huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dana għar-raġunijiet mogħtija fil-preżenti Risposta;*
2. *Illi l-Intimati għandhom titolu lokatizju validu fil-liġi u tul tali lokazzjoni dejjem imxew mal-liġi;*
3. *Illi, anke għall-grazzja tal-argument ir-Rikorrenti tingħata raġun, fis-sens li d-disposizzjonijiet tal-liġi jivvjolaw id-dritt fundamentali tagħha għall-proprjetà privata tagħha, dan ma jfissirx li l-Intimati konjugi Magri jinsabu bla titolu għaliex l-Intimati xorta waħda jkollhom titolu emerġenti minn liġi li għadha fis-seħħ. Għalhekk ma jistax ikun hemm l-iżgumbrament bħala konsegwenza legali ta' dan;*
4. *Illi ċertament li l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u tal-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati ħtiġijiet soċjali, filwaqt li jżomm bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini, żewġ persuni ta' ċertu età ankrati f'din il-komunità li ilhom jgħixu fiha għal perijodu konsiderevoli ta' ħajjithom, li ċertament m'għandhomx fejn imorru u b'mezzi finanzjarji pjuttost ristretti u min-naħa l-oħra l-interessi patrimonjali tas-sid. Dan l-argument jakkwista aktar saħħa meta ftit wara li ġiet intavolata din l-istanza, fl-1 ta' Ġunju, 2021 daħal fis-seħħ l-Att Numru XXIV tas-sena 2021 fejn ċertament li hemm bilanċ ferm aħjar bejn id-dritt tas-sid u dawk tal-inkwilin. In oltre, ser jiġi rispettat il-prinċipju tal-proporzjonalità hekk kif żviluppat mill-Qorti ta' Strasburgu u ċertament li żdiedu l-istanzi fejn is-sid seta' jerġa' jieħu kontroll tal-proprjeta tiegħu. L-aħħar żviluppi leġislattivi ċertament jagħmlu din l-istanza ferm waħda inutili u jidher ċar li l-idea hija bħal ħafna kawżi ta' din ix-xorta qabilha li jittieħed kumpens mill-Istat u s-sid iwitti t-triq sabiex jittenta li jieħu lura l-pussess tal-proprjetà mingħand żewġ persuni anzjani bħala inkwilini. Għalhekk it-talbiet kollha ta' din l-istanza għandhom jiġu miċħuda, anke a bażi ta' dan biss!;*
5. *Illi peress li r-Rikorrenti qed jinvokaw il-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-Esponent Magri qed jeċċepixxi l-improponibbilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan għal żewġ raġunijiet prinċipali:*

   a) *L-ewwel għaliex il-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li hija liġi li daħlet fi-sseħħ fid-19 ta' Ġunju, 1931 u skont ma jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni: "*Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew

tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) ...".

b) *It-tieni għaliex dan l-artikolu 37 jitkellem biss dwar teħid forzuż, jiġifieri b'mod obbligatorju, u dan mingħajr ma jagħmel referenza għad-dritt tat-tgawdija tal-proprjetà – kuntrarjament għal dak li jagħmel l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Isegwi għalhekk li l-Artikolu 37 joffri ħarsien lil dak li jkun unikament meta hemm teħid tal-proprjetà minħabba xi effett ta' xi att tal-Istat. Skont din id-dispożizzjoni tal-Kostituzzjoni, l-istess protezzjoni mhix mogħtija meta jkun hemm interferenza fid-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà. Illi l-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet* <u>*Nazzareno Galea et vs Giuseppe Briffa*</u> *deċiża fit-30 ta' Novembru, 2001, osservat illi:*

"Una volta din il-Qorti waslet għall-konvinċiment illi l-każ taħt eżami hu wieħed ta' privazzjoni tat-tgawdija u mhux ta' teħid tal-proprjetà u konsegwentement ma jaqax fl-orbità tal-artikolu 37, mhux il-każ li tinvestiga oltre jekk il-kumpens mil-liġi stabbilit għal dik il-'privazzjoni tat-tgawdija' kienx wieħed xieraq."

6. *Illi sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-Rikorrenti ma tilfitx għal kollox il-jeddijiet tagħha fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Illi tajjeb li jiġi nnutat li l-Istat ħa miżura li tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fejn irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li jibqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fond. Illi mingħajr preġudizzju għall-paragrafu preċedenti,* dato ma non concesso *li l-Artikolu 37 japplika għal dan il-każ, xorta waħda ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante li l-fatti tal-każ preżenti ma jikkostitwixxux teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjetà iżda jikkostitwixxu biss kontroll ta' użu ta' proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea. Fid-dawl ta' dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruħhu fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;*

7. *Illi safejn l-ilment tar-Rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Esponenti jirrilevaw li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur*

m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestement mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;

8. *Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta'* social housing. *L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċioe li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' "Amato Gauci vs Malta" rrikonoxxiet li: "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable." *Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza taħha riċenti fl-ismijiet Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et tas-27 ta' Jannar, 2017 qalet hekk: "*Huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-Istati Membri għandhom marġini wiesgħa ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles.";

9. *Illi jekk ir-Rikorrenti qed tilmenta li qed tiġi preġudikata minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-artikoli tal-Kap. 69 jew tal-artikolu 1531Ċ; jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;*

10. *Illi l-artikolu 1531F tal-Kap. 16 jagħti tifsira ta' min hu inkwilin ta' fond residenzjali u meta wieħed jixtrarr dan l-Artikolu, jirriżulta kemm huwa infondat l-ilment tar-rikorrenti meta tgħid li m'għandhiex speranza reali li qatt tikseb lura l-pussess effettiv tal-fond;*

11. *Illi jkun xieraq jiġi sottolineat li dan il-fond ġie mikri bi qbil bejn omm ir-Rikorrenti u l-inwilini u ħadd ma impona fuq omm ir-Rikorrenti li dan il-fond irid jinkera bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri;*

12. *Illi apparti l-lanjanza t'indoli kostituzzjonali mressqa mir-Rikorrenti fir-Rikors Promutur tagħha, hija ressqet ukoll talba dikjaratorja li, skont l-istess Rikorrenti, l-Intimati m'għandhom l-ebda jedd validu fil-liġi sabiex ikomplu jokkupaw il-fond mikri lilhom f'Birkirkara u konsegwentement hemm talba għall-iżgumbrament tagħhom [Vide 5 u 6 Talba Rikorrenti]. Ċertament li din it-talba ma tistax issir quddiem din il-Qorti anke jekk għall-grazzja tal-argument ir-Rikorrenti għandha raġun xorta waħda hemm il-formalitajiet sabiex il-kera ma tiġġeddidx fl-iskadenza tagħha, ħaġa li għandu jagħmilha l-Bord li Jirregola l-kera. Dan qed jingħad* 'dato

ma non concesso' *għaliex* 'in ogni caso' r-*Rikorrenti m'għandha l-ebda jedd li tittermina kirja msejsa fuq liġi li għadha 'in vigore'!;*

13. *In oltre, bid-dovut rispetto dak li qed tikkontendi r-Rikorrenti, jekk għandha dejjem raġun u mingħajr ebda preġudizzju għal dak li qed jingħad fil-preżenti Risposta, jaħti għalih l-Istat u ċertament mhux l-Intimati-Esponenti;*

14. *Illi l-istess jingħad għas-Seba' Talba* et sequitur *avvanzata mir-Rikorrenti in linea ta' danni. L-esponenti Magri ċertament li ma kkaġunaw l-ebda danni lir-Rikorrenti meta huma okkupaw l-istess fond skont il-liġi u meta ħallsu l-istess kera li hija wkoll skont il-liġi. Għalhekk kif jistgħu qatt l-Esponenti Magri jkunu passibbli għad-danni versu r-Rikorrenti? Dawn it-talbiet għandhom għalhekk jiġu miċħuda;*

15. *In linea ta' konsiderazzjoni ta' dritt, din l-Onorabbli Qorti, mingħajr ebda preġudizzju għas-suespost u fl-aħjar ipotesi dejjem għar-Rikorrenti fil-lanjanza tagħha versu l-Istat, din tillikwida kumpens għal-leżjoni ta' xi dritt fundamentali mhux danni li huma żewġt iħwejjeġ separati u distinti minn xulxin. Tajjeb li wieħed jirreferi għall-ġurisprudenza kostanti u riċenti ta' din il-Qorti fis-Sede Kostituzzjonali tagħha fejn f'każijiet simili jew addirittura identiċi bħal dak odjern, il-Qorti waslet sabiex tat raġun lir-Rikorrenti biss versu l-Avukat tal-Istat u llikwidat kumpens għal-leżjoni kostituzzjonali;*

16. *Salv linji difensjonali ulterjuri hekk kif permessi mil-liġi.*

Għaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda a spejjeż esklussivament ta' Cleo Almerigo.

Daqstant l-Intimati-Esponenti Magri għandhom l-unur li jwieġbu lil din l-Onorabbli Qorti u jħallu għall-ġudizzju savju u superjuri tagħha.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat il-verbal tal-udjenza tad-19 ta' Jannar, 2022, fejn il-partijiet ingħataw l-fakultà li jippreżentaw noti ta' sottomissjonijiet, u fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mill-partijiet.

Provi u riżultanzi

4. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrenti ppreżentat dikjarazzjoni li saret min-Nutar Josianne Mifsud fl-10 ta' Marzu, 2021, li fiha kkonfermat li r-rikorrenti hija s-sid tal-fond Nru. 175, Triq Santu Rokku, Birkirkara [minn issa 'il fond'][1], flimkien ma' pjanta tar-Reġistru tal-Artijiet li turi fejn jinsab il-fond.

5. Waqt l-udjenza tat-22 ta' Settembru, 2021, din il-Qorti ħatret lill-**Perit Valerio Schembri** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, sabiex wara li jaċċedi fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, jistabbilixxi l-valur lokatizju tiegħu fis-suq miftuħ tal-proprjetà mis-sena 1986 sal-14 ta' Mejju, 2021, għal perijodi ta' ħames snin kull wieħed.[2] Permezz ta' nota ppreżentata waqt l-istess udjenza, ir-rikorrenti esebiet kopja tal-kotba tal-kera tal-fond, minn fejn jirriżulta li l-kirja ilha għaddejja mill-1985.[3] Fir-rapport tiegħu, ippreżentat fl-1 ta' Novembru, 2021[4], il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjega li l-fond jikkonsisti f'*unconverted townhouse,* b'aċċess minn Triq Santu Rokku, Birkirkara, bi struttura ta' ħitan tal-ġebel u soqfa parzjalment mibnija bi travi tal-injam u xorok, waqt li soqfa oħrajn huma tal-konkos. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjega li l-fond jinsab fi stat tajjeb ta' manutenzjoni. Qal ukoll li minkejja li l-parti l-kbira tal-finituri mhumiex kontemporanji, madanakollu dawn jinsabu fi stat tajjeb ta' manutenzjoni. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qal li l-fond għandu valur ta' €300,000 fis-suq miftuħ tal-proprjetà u l-valur lokatizju tiegħu kien ivarja minn €950 fl-1986, għal €9,000 fl-2021.

6. Fl-*affidavit* tagħha r-rikorrenti[5] spjegat li hija bint Marika Muscat, li ġiet nieqsa, u li ħalliet lilha bħala eredi universali tagħha skont l-aħħar testment li

[1] *A fol.* 5 tal-proċess.
[2] *A fol.* 27 tal-proċess.
[3] *A fol.* 29 *et seq.* tal-proċess.
[4] *A fol.* 63 tal-proċess.
[5] *A fol.* 50 tal-proċess.

għamlet. Ir-rikorrenti qalet li għalhekk hija s-sid tal-fond li jinsab mikri lill-intimati b'kera li hija ddeskriviet bħala 'miżera'. Qalet li ommha kienet ilha snin tixtieq li tirrevedi din il-kirja, għaliex kienet taf li l-kera li kienet qegħda titħallas mill-intimati hija waħda baxxa, imma minkejja li hija ppruvat titkellem mal-intimati diversi drabi, huma kienu jgħidulha li ma seta' jsir xejn għaliex il-liġi tipproteġihom. Ir-rikorrenti qalet li meta hija għamlet il-verifiki tagħha, sabet li f'dan il-fond hemm irreġistrati li jgħixu seba' persuni, minkejja li l-inkwilini rikonoxxuti huma biss l-intimati. Qalet li l-ewwel kirja tal-fond saret fit-28 ta' Novembru, 1985, u l-ammont ta' kera dak iż-żmien kien ta' LM30 fis-sena, liema ammont kien jitħallas liz-zija tan-nanna tagħha, ċerta Antonia Buhagiar. Qalet li aktar tard, in-nanna tagħha, Monica Muscat saret sid tal-fond, u ħadet l-ewwel kera fl-1 ta' Ġunju, 2003 fl-ammont ta' LM30. Ir-rikorrenti spjegat li mill-31 ta' Mejju, 2008, il-kera saret €70, u fl-1 ta' Jannar, 2009, il-kera għoliet għal €185. Fl-2013, il-kera saret €193 fis-sena, waqt li fl-2016 il-kera saret €101 kull sitt xhur, kif jirriżulta mill-irċevuti tal-kera esebiti. Qalet ukoll li fil-preżent l-intimati Magri jħallsu €106 kull sitt xhur, u ilhom iħallsu dan l-ammont mit-28 ta' Mejju, 2019. Ir-rikorrenti qalet li hija ħadet self bankarju sabiex ikollha proprjetà tagħha, u dan fl-istess waqt li l-fond qiegħed jitgawda minn terzi bi ħlas ta' kera irriżorja.

7. Ir-rikorrenti ppreżentat ukoll vera kopja tat-testment ta' ommha datat 7 t'Awwissu, 2012 fl-atti tan-Nutar Josianne Mifsud[6], kif ukoll kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-10 ta' Marzu, 2021, liema dokumenti jikkonfermaw it-titolu tagħha fuq il-fond.[7]

[6] *A fol.* 55 tal-proċess.
[7] *A fol.* 58 tal-proċess.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

8 . Ir-rikorrenti istitwiet dawn il-proċeduri bħala sidt il-fond, li ilu mikri lill-intimati Magri għal dawn l-aħħar sitta u tletin sena. Ir-rikorrenti saret sidt il-fond wara l-mewt ta' ommha, li wkoll kienet wirtet il-fond mingħand familjari tagħha li sfaw nieqsa. Ir-rikorrenti qegħda tilmenta għaliex id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-emendi leġislattivi ppromulgati matul is-snin, senjatament permezz tal-Att X tal-2009, u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati b'mod perpetwu, u dan meta dawn qegħdin iħallsu kera baxxa ferm li bl-ebda mod ma tirrifletti l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Ir-rikorrenti tgħid li għalhekk hemm żbilanċ evidenti bejn id-drittijiet tagħha bħala sid, u d-drittijiet li jgawdu l-intimati, u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, u tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Ir-rikorrenti tgħid li hija sofriet minn dawn il-vjolazzjonijiet u fl-istess ħin ma ngħatat ebda rimedju effettiv għall-piż eċċessiv li hija u l-predeċessuri tagħha fit-titolu sofrew tul is-snin. Fit-talbiet tagħha lil din il-Qorti, ir-rikorrenti qegħda titlob li jiġi ddikjarat li l-intimati qegħdin iżommu dan il-fond b'titolu ta' kera taħt il-Kap. 69, bl-operat tal-Att X tal-2009 u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, liema liġijiet ir-rikorrenti tgħid li huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tagħha. Ir-rikorrenti qegħda titlob ukoll li jiġi ddikjarat li dawn il-liġijiet huma nulli u bla effett, u għaldaqstant qegħda titlob għal rimedju xieraq, fosthom l-iżgumbrament tal-inkwilini mill-fond, u li jiġi ddikjarat li hija għandha titħallas kumpens bħala danni għal dawn il-leżjonijiet.

9. Fir-risposta tiegħu l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u li r-rikorrenti trid iġġib prova tat-titolu tagħha l-fond. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li r-rikorrenti ma

tistax tilmenta minn leżjonijiet li seħħew f'perijodi qabel hija saret s-sid tal-fond, partikolarment għaliex jirriżulta li r-rikorrenti saret sid tal-fond fl-10 ta' Marzu, 2021, u l-proċeduri odjerni ġew intavolati fis-26 ta' Mejju, 2021. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrenti ma tgħidx kif il-fond inkera lill-intimati, u l-kuntratt ta' kera seta' sar wara d-dħul fis-seħħ tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li din il-kawża hija irreċevibbli safejn hija bbażata fuq ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u dan *ai termini* tal-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni, kif ukoll għaliex f'dan il-każ ma kien hemm ebda teħid forzuż tal-proprjetà. Qal ukoll li t-talbiet tar-rikorrenti huma improponibbli għall-perijodu ta' qabel it-30 t'April, 1987. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li l-intimati Magri qegħdin jokkupaw il-fond b'titolu validu ta' lokazzjoni, u r-rikorrenti ma ġarrbet ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha stante li ma kien hemm ebda teħid forzuż tal-proprjetà, iżda biss kontroll fl-użu tagħha. L-intimat Avukat tal-Istat żied jgħid li mhuwiex minnu li l-ammont ta' kera ser jibqa' staġnat għal dejjem, u dan għaliex l-emendi leġislattivi li gew ippromulgati matul is-snin, jipprovdu għal żieda fil-kera kull tliet snin b'mod proporzjonat. Qal ukoll li l-Istat għandu marġini wiesgħa jilleġisla għall-ġid soċjali, u l-Konvenzjoni Ewropea imkien ma tistipula li sidien ta' fondi bħal dawn għandhom dritt jagħmlu profitt mill-kirjiet mogħtija. Finalment, l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti, u din il-Qorti m'għandhiex tiżgombra lill-intimati mill-fond.

10. L-intimati Magri fir-risposta tagħhom eċċepew li huma għandhom titolu lokatizju validu fuq il-fond, u li huma dejjem imxew mal-liġi. Jgħidu wkoll li t-titolu tagħhom jemerġi minn liġi li għadha fis-seħħ, u għalhekk huma ma jistgħux jiġu żgumbrati mill-fond. L-intimati Magri jgħidu li l-emendi leġislattivi introdotti tul is-snin joħolqu bilanċ aħjar bejn id-drittijiet tagħhom bħala inkwilini u d-

drittijiet patrimonjali tas-sidien. L-intimati Magri jeċċepixxu wkoll li l-kawża intavolata mir-rikorrenti hija improponibbli taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u dan għaliex il-Kap. 69 daħal fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju, 1931. L-intimati jgħidu wkoll li r-rikorrenti ma ġietx żvestita mit-titolu tagħha fuq il-fond, u l-Istat għandu kull jedd jgħaddi liġijiet xierqa sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Qalu wkoll li l-fond kien inkera lilhom bi qbil ma' omm ir-rikorrenti, u t-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tagħhom mill-fond m'għandhiex tiġi milqugħha, stante li talba bħal din trid issir quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u mhux quddiem Qorti ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali. Finalment, l-intimati Magri eċċepew li huwa l-Istat li għandu jwieġeb għall-ksur li qegħda tilmenta minnu r-rikorrenti, u li huma ma kkaġunaw l-ebda danni lir-rikorrenti.

11. Il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tistħarreġ il-lanjanzi tar-rikorrenti, fid-dawl tal-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati. Il-Qorti sejra tibda billi fl-ewwel lok tindirizza l-eċċezzjoni sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat li r-rikorrenti kellha ġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-fond. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat stqarr li huwa jinsab sodisfatt mit-titolu tar-rikorrenti. Anki din il-Qorti hija sodisfatta li r-rikorrenti rnexxielha tipprova, permezz tal-provi dokumentarji ppreżentati minnha, li hija sid tal-fond, u għalhekk m'hija sejra tieħu l-ebda konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni. Il-Qorti tinsab sodisfatta wkoll li l-kirja odjerna hija regolata bil-Kap. 69, u dan għaliex kif jirriżulta mill-provi, din il-kirja ngħatat fis-snin tmenin mill-predeċessuri fit-titolu tar-rikorrenti, u s-sidien ta' dan il-fond għal diversi snin kienu kostretti li jibqgħu jġeddu l-kirja favur l-intimati Magri.

12. L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi illi:

"(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist –

(a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;

(b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens 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 l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob 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."

13. F'dan ir-rigward, il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li ġie ppronunzjat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et**[8]:

"Mid-diċitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi proprjetà "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi proprjetà għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġuriprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjetà huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċement ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi proprjetà u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."

14. Din il-Qorti tqis li għalhekk l-intimati m'għandhomx raġun jeċċepixxu li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax għas-sitwazzjoni odjerna, u dan għaliex minkejja li din mhijiex sitwazzjoni ta' teħid forzuż tal-proprjetà, l-użu u t-tgawdija ta' dan il-fond mir-rikorrenti sfaw ikkontrollati mill-Istat bil-liġijiet introdotti mal-medda tas-snin. Però l-Qorti ssib li l-azzjoni tar-rikorrenti, safejn

[8] 24.06.2016.

hija bbażata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'il-Kostituzzjoni'], mhijiex proponibbli, u dan minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, li jgħid illi:

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

15. Il-Qorti hawn tagħmel riferiment għal dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Patricia Curmi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[9], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, fejn ingħad illi:

> "*Riferibbilment għall-każ tal-lum, ma hemmx dubju illi l-liġijiet relattivi għall-kirja mertu tal-kawża saru qabel it-3 ta' Marzu 1962. Saru emendi għal dawk il-liġijiet. Il-Qorti m'għandhiex prova li xi emendi kienu jaqgħu taħt xi wieħed mill-eċċezzjonijiet ravviżati fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni ... Din il-Qorti tqis illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kienu saved bl-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni. Ma tistax tiġi avvanzata mir-rikorrenti pretensjoni ta' vjolazzjoni tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni.*"

Il-Qorti tqis li m'hemmx dubju il-liġi impunjata mir-rikorrenti daħlet fis-seħħ ferm qabel l-1962, u r-rikorrenti ma ressqet l-ebda prova jew sottomissjoni li xi emenda li saret għal dik il-liġi, taqa' entro l-eċċezzjonijiet maħsuba fl-artikolu

[9] 27.02.2020.

47(9) tal-Kostituzzjoni. Huwa għalhekk li din l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u tal-intimati Magri qegħda tiġi milqugħha, u l-Qorti qegħda tiddikjara minn issa li l-ilment tar-rikorrenti ma jistax jiġi mistħarreġ taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

16. Ir-rikorrenti ilmentat ukoll minn ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha kif protetti permezz tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'l-Konvenzjoni Ewropea']. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jgħid illi:

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

17. F'sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **J. Lautier Company Limited *vs.* Kummissarju tal-Artijiet u l-Avukat Ġenerali**[10], b'riferiment għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ingħad:

> *"Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt tal-Istat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*
>
> *Dan l-Artikolu allura jipproteġi d-dritt speċifiku "to the peaceful enjoyment of possessions, the right to have, to use, to dispose of, to pledge, to lend, even to destroy one's possessions. As the Court said in the Marks case, "Article 1 is in substance guaranteeing the right of property." Enjoyment is protected principally against interference by the State" (Theory and Practice of the European Convention of Human Rights, E. Van Djke, G.J.H. Van Hoof, second edition, p. 516 et seq).*
>
> *...*
>
> *Għall-fini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll Addizzjonali tal-Konvenzjoni, il-kelma "possessions" fit-text Malti "possedimenti" għandha tirċievi sinifikat ampju u fit-tutela taħt dan l-artikolu hemm inkluż ukoll dik kontra interferenzi fl-użu u t-tgawdija tal-proprjetà u tad-drittijiet relattivi."*

[10] 07.04.2005.

18. Fis-sentenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet **Attard & Zammit Cassar *vs.* Malta**[11], ingħad illi:

"In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol Number 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (James & Others, Amato Gauci).

In assessing compliance with Article 1 of Protocol Number 1, 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". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by the individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. 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 (see Immobiliare Saffi vs Italy, GC no. 22774/93,§54, ECHR -1999-V, and Broniowski, §151)."

19. Fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et** ċitata *supra*, il-Qorti għamlet dawn l-osservazzjonijiet:

"... din il-Qorti tosserva illi l-miżura leġislattiva tal-Istat li tirregola l-użu tal-proprjetà tar-rikorrenti tissodisfa r-rekwiżit tal-legalità stante li toħroġ mil-liġi u preċiżament mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Huwa paċifiku wkoll li l-miżura għandha għan leġittimu in kwantu dawk id-disposizzjonijiet huma intiżi sabiex jipprovdu għall-akkomodazzjoni soċjali fejn l-Istati Membri għandhom marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa, iżda mill-banda jirriżulta manifest li hemm ksur tal-prinċipju ta' proporzjonalità naxxenti mid-differenza kbira li teżisti bejn l-ammont tal-kera perċepit mir-rikorrenti ta' €4,277.80 fis-sena u min-naħa l-oħra l-valur lokatizju fis-suq ħieles fl-ammont annwu ta' €159,350 kif stabbilit mill-perit ġudizzjarju. Għaldaqstant din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni raġġunta mill-Ewwel Qorti li din id-diskrepanza fil-kera perċepita mir-rikorrenti skont il-ftehim lokatizju, liema kera tinsab protetta bil-liġi speċjali tal-kera fuq indikata, u dik potenzjalment perċepibbli fis-suq ħieles jimponu

[11] 30.07.2015.

fuq ir-rikorrenti piż eċċessiv u sproporzjonat. Dan joħloq żbilanċ inġust u manifest bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u d-dritt tal-proprjetà tar-rikorrenti.

Rigward l-emendi bl-Att X tal-2009, din il-Qorti tosserva li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn ilhom żmien twil jissubixxu l-leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom. ...

Barra minn hekk il-fatt li r-rikorrenti naqsu milli jadixxu lill-Bord biex jiksbu awment fil-kera m'għandux jimmilita kontra tagħhom stante li l-kriterji riġidi li bihom huwa marbut il-Bord fil-komputazzjoni tal-awment fil-kera ma jippermettux awment li jkun proporzjonat fiċ-ċirkostanzi tal-każ."

20. Fis-sentenza fl-ismijiet **Patricia Curmi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[12], il-Qorti kompliet tagħmel dawn il-konsiderazzjonijiet:

"Din il-Qorti hija tal-fehma illi kienu x'kienu ċ-ċirkostanzi meta nkera l-post, anke jekk kien diġà fis-seħħ il-Kap. 69, b'daqshekk ma jfissirx illi bl-applikazzjoni ta' dik il-liġi fir-realtajiet tas-soċjetà Maltija, il-qagħda tagħhom bħala sidien kienet ben tutelata. Fil-każ tar-rikorrenti, l-aċċettazzjoni da parti tagħhom tal-fatt tal-kirja m'għandhiex tinftiehem jew testendi sabiex tfisser illi ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni. L-istat ta' nuqqas ta' għażla kien realtà fil-pajjiż li jibqa' jippersisti anke sa żminijiet riċenti. L-isvolta ġiet mis-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali u tal-ECHR fejn kien dikjarat illi l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera jiksru l-jeddijiet fondamentali tas-sidien.

Fid-deċiżjoni tal-ECHR fil-każ ta' ***Zammit and Attard Cassar vs Malta****, kien rimarkat illi:-*

> *"...at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation of property prices in the decades to come ..."(para. 50).*

Bl-emendi l-aktar riċenti ġara li filwaqt li l-inkwilini ngħataw protezzjoni ma ġarax l-istess lis-sidien li kellhom joqogħdu għal dak li kienet tipprovdi l-liġi għaliex il-leġislatur naqas milli joffrilhom rimedju adegwat skont il-liġi ordinarja sabiex joġġezzjonaw b'mod effettiv għar-restrizzjonijiet fuq il-kundizzjonijiet lokatizji. L-unika triq li kellhom kienet li jfittxu kenn quddiem il-qrati ta' indole kostituzzjonali jew konvenzjonali (ara s-sentenza li tat din il-Qorti diversament preseduta fil-11 ta' Mejju, 2017 fl-ismijiet ***Josephine Azzopardi et vs l-Onorevoli Prim Ministru et****).*

[12] 27.02.2020.

Tajjeb jingħad li a tenur tal-Art. 14 tal-Kap. 69, is-sid illi "jgħolli l-kera jew ibiddel il-kondizzjonijiet tal-kiri", għandu jsegwi l-proċedura stabbilita fl-Ordinanza, u jindika l-kundizzjonijiet il-ġodda qabel l-iskadenza tal-kirja. L-inkwilin għandu l-jedd illi jagħmel l-oġġezzjonijiet tiegħu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera."

21. Dik il-Qorti kompliet tispjega r-raġunijiet għaliex is-sidien ġew imqegħdin f'sitwazzjoni ta' żvantaġġ meta mqabbla ma' dik tal-inkwilini, billi qalet illi:

"Jirriżulta għalhekk illi l-kirja tal-fond de quo kienet imġedda ope legis b'mod u manjiera illi s-sid kien kostrett a suo malgrado li joqgħod għal dak ir-reġim ta' dritt ċertament sfavorevoli għalih. Anke li kieku ntalab awment fil-kera, il-liġi ma kinitx tipprovdi għal kundizzjonijiet biex eventwali awment ikun tassew reali u ġust. Għalhekk ir-rikorrent u l-awturi tagħhom ma kellhomx rimedji effettivi.

Jirriżulta li l-leġislazzjoni attwali tolqot lir-rikorrenti bi proporzjon evidenti u sfavorevoli għalihom. Mhuwiex in diskussjoni l-jedd tal-Istat li jikkontrolla b'leġislazzjoni l-użu tal-proprjetà meta dan ikun fl-interess pubbliku. Fl-istess waqt l-Istat huwa obbligat juri li fl-applikazzjoni ta' dik il-leġislazzjoni jkunu qegħdin jinżammu bilanċ u proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u ta' dak privat. Il-kwistjoni għandha tibqa' inkwadrata madwar il-fatt li bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti qed ikun hemm ksur tal-art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni. Fil-każ tar-rikorrenti huwa ppruvat sproporzjon qawwi kontra tagħhom fir-ritorn li jista' jkollhom li kieku t-tgawdija tal-proprjetà kellha titħalla tilħaq il-milja tagħha.

Huwa evidenti li matul iż-żmien anke l-leġislatur irrealizza li dak li wasslu biex jintervjeni fl-1931 kien jeħtieġ ripensament motivat minn bidla lejn l-aħjar fil-qagħda ekonomika u soċjali fil-pajjiż. Il-Qorti tosserva illi waqt illi bl-Att XXXI tal-1995 il-leġislatur intervjena favur il-liberalizzazzjoni tal-kera, għażel illi jillimita dan għal dawk il-kirjiet li bdew wara l-1 ta' Ġunju, 1995, bil-konsegwenza illi kollox baqa' kif kien għal dawk il-kirjiet (bħal din tal-lum) li kienu saru qabel l-1 ta' Ġunju, 1995.

Tajjeb jingħad illi bl-emendi li kienu introdotti għall-Kap. 16 bl-Att X tal-2009, għad li kien hemm awment fil-kera, xorta waħda baqa' jirriżulta sproporzjon kontra r-rikorrenti bejn l-awment fil-kera skont l-Art. 1531Ċ tal-Kap. 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Dan oltre għall-fatt li s-sid baqa' kostrett joqgħod għal quantum ta' żieda dettat mil-liġi li stabbiliet mhux biss kemm għandu jkun l-awment iżda anke kull meta. Qabel id-dħul fis-seħħ tal-emendi, ir-rikorrenti odjerni kienu ilhom snin twal iġarrbu leżjoni tal-jedd tagħhom skont l-Art. 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni.

Fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fil-każ ta' ***Anthony Aquilina vs Malta,*** *l-ECHR irrimarkat illi: "the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord's position."*

Fil-każ ta' ***Zammit and Attard Cassar vs Malta****, l-ECHR irrimarkat:*

"While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government ... While the Court has accepted above that the overall measure was, in principle, in the general interest, the fact that there also exists an underlying private interest of a commercial nature cannot be disregarded."

Fil-każ ta' ***Ian Peter Ellis vs Avukat Ġenerali et****, il-Qorti Kostituzzjonali stabbiliet illi:*

"Lanqas l-emendi għall-Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531Ċ u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilità li dawn jirriprendu pussess tal-fond tagħhom."

Fil-każ tal-lum jirriżulta ppruvat li l-kera perċepita mir-rikorrenti, a bażi tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, hija bil-wisq inferjuri għall-kera fis-suq. Il-figuri li saret referenza għalihom aktar kmieni jitkellmu waħedhom. Għalhekk huwa ppruvat li l-isproporzjon li ma jridx l-Art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni u li qed jinġarr mis-sid."

22. L-intervent leġislattiv li wassal biex sidien bħar-rikorrenti jibqgħu kkontrollati kemm fir-rigward tal-introjtu li hija tista' tirċievi mill-kera tal-fond, kif ukoll fir-rigward tar-ripreża tiegħu, ċertament li jammonta għal vjolazzjoni tal-jedd fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà. Il-Qorti hawn sejra tagħmel parentesi żgħira minħabba f'eċċezzjoni partikolari li tqajmet mill-intimat Avukat tal-Istat dwar il-fatt li r-rikorrenti saret sid tal-fond xahrejn biss qabel istitwiet il-proċeduri odjerni. Il-Qorti tosserva li dan huwa każ fejn ir-rikorrenti wirtet il-fond in kwistjoni, u ommha u membri oħra tal-familja tagħha qabilha, kienu ilhom snin iġorru l-piż ta' miżuri legali maħsuba biex iwieżnu lill-inkwilini. Mill-provi jirriżulta wkoll li għad li r-rikorrenti wirtet dan il-fond, hija

kellha tieħu self bankarju sabiex tkun tista' tixtri proprjetà għaliha, liema neċessità ġiet fuqha għaliex hija ma tistax tagħmel użu mill-fond minkejja li hija s-sid tiegħu u anki ħallset it-taxxa tas-suċċessjoni fuqu. Din il-Qorti tagħmel distinzjoni bejn sitwazzjoni fejn is-sidien jixtru proprjetà li tkun suġġetta għal kirja protetta, u sitwazzjoni fejn persuna tiret fond, u strettament ma tkunx tista' tagħmel l-ebda użu minnu u jkollha tidħol fl-iskariġġ ta' self mill-bank biex ikollha post tagħha fejn toqgħod, minkejja li l-fond ikun ilu fil-familja tagħha għal bosta snin. Il-Qorti tqis li r-rikorrenti meta istitwiet din il-kawża għamlet tajjeb għan-nuqqas tal-predeċessuri tagħha fit-titolu. Din il-Qorti tqis li anki r-rikorrenti ġarrbet ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha bl-impożizzjoni tal-liġijiet li jirregolaw dan it-tip ta' kirjiet, speċjalment għaliex fil-familja tagħha kien hemm telf ta' introjtu billi l-kera ma kinitx tirrifletti l-valur lokatizju tal-fond fis-suq, kif ukoll għaliex hija spiċċat ipprivata mill-użu tal-fond u ommha ma setgħetx tgħaddih lilha biex tmur toqgħod fih. Tant hu hekk, li r-rikorrenti kellha tieħu self bankarju sabiex tkun tista' tixtri proprjetà fejn tmur toqgħod. L-Istat Malti minkejja li ħa ħsieb jilleġisla dwar il-ħtiġijiet soċjali fil-pajjiż bl-introduzzjoni ta' liġijiet bħal ma huwa l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex jiġi assigurat li persuni fis-sitwazzjoni tal-intimati jkollhom post affordabbli fejn jgħixu, madanakollu naqas milli bl-istess mod jaħseb biex jissalvagwardja l-jeddijiet tas-sidien biex ikollhom dħul xieraq mill-proprjetà tagħhom, b'mod li nħoloq żbilanċ sproporzjonat bejn il-jeddijiet tas-sidien min-naħa l-waħda, u l-interess ġenerali min-naħa l-oħra. M'għandu qatt ikun li individwi privati jintalbu jġorru waħedhom il-piż ta' miżuri soċjali intiżi biex jipproteġu u jħarsu ċittadini oħra, sakemm ma jiġux ikkumpensati għal dan b'mod xieraq.

23. Anki l-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem ippronunzjat ruħha dwar dan f'sentenza fl-ismijiet **Amato Gauci *v.* Malta (47045/06)**, fejn qalet illi:

"In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, 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, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was placed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr and Mrs P. 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 to property."

24. Il-Qorti tqis illi mill-atti jirriżulta li hemm sproporzjon mhux raġonevoli bejn l-ammont ta' kera attwalment perċepit mir-rikorrenti, u l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħet iddaħħal li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Kif saħqet din il-Qorti kemm-il darba f'sentenzi oħrajn, lanqas l-emendi promulgati permezz tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 ma jagħtu rimedju adegwat lir-rikorrenti, u dan għaliex il-leġislatur xorta waħda ħoloq sistema fejn l-awment fil-kera huwa *capped* skont ir-rata tal-inflazzjoni, u s-sid tal-proprjetà m'għandhiex il-libertà li jitlob kera kemm jixtieq, jew skont ir-rati tas-suq. Din il-Qorti tqis li assolutament m'hemm l-ebda paragun bejn il-kera li wieħed jista' jirċievi fis-suq miftuħ tal-proprjetà u l-kera li r-rikorrenti qegħda tirċievi fil-preżent.

25. Il-Qorti tagħmel riferiment ukoll għall-eċċezzjoni sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat li qal li bl-emendi ppromulgati f'dawn l-aħħar snin, ir-rikorrenti għandha rimedju ordinarju disponibbli għaliha, li permezz tiegħu tista' titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera jawmenta l-ammont ta' kera li titħallas lilha, jew jordna r-ripreża tal-fond. L-intimat Avukat tal-Istat u anki l-intimati Magri eċċepew li r-rikorrenti mhijiex ġustifikata tilmenta li hija ser tibqa' tirċievi dħul miżeru mill-fond għal żmien indeterminat, meta wieħed jikkunsidra l-emendi ppromulgati bl-Att XXIV tal-2021. Din il-Qorti tqis li mill-provi jirriżulta li r-rikorrenti u l-

predeċessuri tagħha fit-titolu, ilhom snin twal jirċievu ammont ta' kera li huwa irriżorju, u li bl-ebda mod ma jista' jiġi paragunat ma' dak li hija setgħet tirċievi fis-suq miftuħ tal-proprjetà, u li għaż-żmien qabel ġew ippromulgati l-imsemmija emendi, ir-rikorrenti għandha tingħata rimedju fil-forma ta' kumpens xieraq u adegwat.

26. Din il-Qorti tagħmel riferiment għat-talba tar-rikorrenti fejn din tgħid li qegħda tippretendi li l-intimati jiġu żgumbrati mill-fond, u tqis li azzjoni ta' żgumbrament fil-konfront tal-inkwilini għandha tinġieb quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, u mhux issir fl-ambitu ta' proċeduri kostituzzjonali, stante li din il-Qorti strettament għandha kompetenza tiddeċiedi biss dwar lanjanzi li jinvolvu ksur tad-drittijiet fundamentali tal-individwu mill-Istat, u mhux dwar kwistjonijiet ċivili bejn ċittadini privati, bħal ma hija ċertamenti l-kwistjoni dwar jekk l-intimati għandhomx jibqgħu joqogħdu fil-fond jew le.

27. Il-Qorti tqis illi f'dan il-każ jirriżulta li hemm sproporzjon mhux raġonevoli bejn l-ammont ta' kera attwalment perċepit mir-rikorrenti, jiġifieri €212 fis-sena, u l-ammont ta' kera li r-rikorrenti kienet tirċievi li kieku dan il-fond seta' jinkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Jirriżulta minn dak stabbilit mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju, li r-rikorrenti jew ommha setgħet iddaħħal kera fl-ammont ta' €950 fl-1987, €1,375 fl-1991, €2,300 fl-1996, €3,050 fl-2001, €5,125 fl-2006, €5,050 fl-2011, €6,200 fl-2016 u €9,000 fl-2021, li jagħtu total ta' €129,250[13] għal dawn is-snin kollha, filwaqt li mill-provi jirriżulta li r-rikorrenti attwalment daħħlet biss ftit eluf mill-fond. Huwa għalhekk evidenti l-isproporzjon u l-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti quddiem dan l-iżbilanċ, u għalhekk għandu jingħata rimedju għal dan it-telf soffert minnha u mill-familjari tagħha.

[13] (€950 x 4; + €1,375 x 5; + €2,300 x 5; + €3,050 x 5; + €5,125 x 5; + €5,050 x 5; + €6,200 x 5 + €9,000 = €128,300).

27. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[14], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

"Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma: (i) it-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul ta' żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom; (ii) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (iii) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ....".

28. Fis-sentenza fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[15], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, ingħad illi:

"... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi."

29. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[16], il-Qorti Kostituzzjonali sostniet illi,

"... ir-rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni ċivili għal opportunitajiet mitlufa."

---

[14] 29.04.2016.
[15] 27.06.2019.
[16] 30.09.2016.

30. Kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, il-Qorti kkonsidrat il-fattur tat-telf materjali soffert minnha u minn ommha konsegwenza tad-differenza sostanzjali bejn il-kera li ħallsu l-intimati Magri tul is-snin, meta mqabbel mal-ammont ta' kera li r-rikorrenti u ommha setgħu jdaħħlu li kieku il-fond seta' jinkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà, u dan b'riżultat tal-intervent leġislattiv tal-Istat Malti, l-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet, u l-fatt li għal dan il-ksur tal-jeddijiet fundamentali għandu jitħallas kumpens mill-Istat. Ċertament li l-eċċezzjoni sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet imressqa minnu, li f'dan il-każ tkun suffiċjenti dikjarazzjoni li kien hemm ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, m'għandhiex tiġi milqugħa.

31. Il-Qorti ttenni li d-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna, tenut kont tal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu. Minkejja dan, hemm numru ta' fatturi li din il-Qorti tqis qabel tasal għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, fosthom il-fatt li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà, id-dħul li kienet tirċievi r-rikorrenti u ommha, kien ikun ta' madwar €128,300. Anki jekk kif argumenta tajjeb l-Avukat tal-Istat, dan huwa telf potenzjali u mhux attwali, il-fatt jibqa' li f'dan il-każ lanqas meta ngħatat il-kirja oriġinarjament ma ngħata qies tal-valur lokatizju ta' dan il-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Huwa fatt ukoll li għal diversi snin, l-Istat Malti ma wera l-

ebda ħeġġa sabiex jintroduċi l-bidliet leġislattivi meħtieġa sabiex din is-sitwazzjoni tas-sidien tal-proprjetajiet bħar-rikorrenti tiġi rranġata, u meta eventwalment ġew ippromulgati emendi leġislattivi bħall-Att X tal-2009, dawn ma kinux suffiċjenti biex jindirizzaw is-sitwazzjoni prekarja tas-sidien. L-emendi introdotti fi snin riċenti, fl-2018 u fl-2021, huma maħsuba biex jirregolaw l-ammont ta' kera li jistgħu jdaħħlu s-sidien fil-futur, iżda mhemm xejn f'dawn l-emendi li huwa maħsub biex jindirizza l-leżjonijiet sofferti minn sidien bħar-rikorrenti tal-jeddijiet fundamentali tagħhom fil-passat.

31. Il-Qorti tqis li f'dan il-każ għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, u dan in vista tal-fatt li l-vjolazzjoni tar-rikorrenti ġejja mill-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordnat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

32. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju li jammonta għal ħamsa u tletin elf Euro (€35,000) u kumpens non-pekunjarju li jammonta għal elf u ħames mitt Euro (€1,500) għandu jkun kumpens xieraq għall-ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Istat Malti.

<u>**Decide**</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi l-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1) Tilqa' r-raba', is-sitt, u l-għoxrin eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni eċċezzjoni tiegħu, u tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra tal-istess intimat;

2) Tilqa' l-eċċezzjonijiet ħamsa (a), tnax, tlettax, erbatax u ħmistax tal-intimati Magri, u tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tal-istess intimati;

3) Tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi illi għar-raġunijiet mogħtija f'din is-sentenza, minħabba fit-tħaddim tal-Kap. 69, tal-Att X tal-2009 u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, ir-rikorrenti sofriet ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha, kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

4) Bħala rimedju għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti, il-Qorti qegħda tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas kumpens lir-rikorrenti fis-somma komplessiva ta' sitta u tletin elf, u ħames mitt Euro (€36,500);

5) tiddikjara li la darba liġijiet li bis-saħħa tagħhom l-intimati Magri jinvokaw protezzjoni fil-kirja, qegħdin jiġu ddikjarati li huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti bħala s-sid tal-fond, huma ma jistgħux ikomplu jistrieħu fuq l-imsemmija liġijiet biex jibqgħu jokkupaw il-fond.

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja tagħha lill-Onor. *Ispeaker* tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jitħallsu kwantu għal kwart (1/4) mir-rikorrenti u kwantu għar-rimanenti tliet kwarti (3/4) mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur