PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

ILLUM, 29 TA' SETTEMBRU 2022

Kawza Numru: 2K

Rik. Gur. 125/2021 RGM

Mary Ann Belizzi (K.I. 0085160M) u
John Bellizzi (K.I. 0276554 M)

vs.

Avukat tal-Istat

Carmel sive Charles Farrugia
(K.I. 0941244M) u Catherine Farrugia
(K.I. 0309048M)

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors kostituzzjonali ta' Mary Ann Bellizzi et.**ipprezentat fit-3 ta' Marzu, 2021 li permezz tiegħu ippremettew u talbu s-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond **Flat 1, Mary Ann Flats, Triq l-Isptar, Gwardamangia, Pieta,** li huma akkwistaw b'testament tad-9 ta' Ottubru 1991 fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin, hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument A"**, minghand hu r-rikorrenti Emanuel Vincent sive Emvin Cremona.

2. Illi l-fond ippervjena lil Emvin Cremona permezz ta' divizjoni tad-9 ta' Novembru 1983, fl-Atti tan-Nutar Dottor Joseph Abela, hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument B".**

3. Illi r-rikorrenti iddikjaraw causa mortis l-eredita' ta' hu r-rikorrenti Mary Ann Bellizzi ossia Emanuel Vincent sive Emvin Cremona b'kuntratt ta' 20 ta' Frar 2013 fl-Atti tan-Nutar Dottor Andre Farrugia hawn anness u mmarkat bhala **-"Dokument C",** u dan lil Kummissarju tat-Taxxi Interni.

4. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-dokument hawn anness u mmarkat **"Dokument D".**

5. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimat Charles sive Carmel Farrugia u qablu l-genituri tieghu ghal dawn l-ahhar cirka 50 sena bil-kera miżera ta' **Lm72.00c** fis-sena, wara li kien gie hekk lokat minn omm ir-rikorrenti, ossia Lorenza Cremona, u llum bil-kera ta' **€203** fis-sena pagabbli kull tlett xhur ai termini tal-Att X tal-2009.

6. Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimati Farrugia qed jhallsu a tenur tal-ligi jammonta ghal **€203** fis-sena, meta l-valur tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

7. Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawza minnhom ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqghux taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69

tal-Ligijiet ta' Malta, ma setghu qatt jizbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.

8. Illi ai termini tal-istess ligi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera ghandha tizdied biss kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi ghall-ahhar.

9. Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilini intimati Farrugia bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

10. Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.

11. Illi r-rikorrenti m'ghandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax zzid il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista jitlob li jircievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

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

tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019.

13. Illi gialadarba r-rikorrenti qed jsofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz b' **Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III)** u ghalhekk hemm lezjoni tal-principju ta' proporzjonalita kif gie deciz f'**Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.**

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

15. Illi l-anqas huwa gust u ekwu illi l-fond in kwistjoni ghandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-ligi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

16. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li

r-rikorrenti ghandu jircievi, b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att

XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-**Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem**.

17. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga kellha okkazjoni tikkummenta diversi drabi f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta' ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza **"Ghigo vs Malta", deciza fis-26 ta' Settembru 2006**, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjeta' tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala kera. Fis-sentenza **"Fleri Soler et vs Malta"**, moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif gara wkoll fil-kawza ta' **"Franco Buttigieg & Others vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.**

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

Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.

19. Illi fil-kawza **Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Generali et deciza finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru 2019** u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'cirkostanzi simili ghal dawk odjerni, izda fejn il-ksur lamentat sab l-origini tieghu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u b'hekk xorta wahda japplika l-istess insenjament ghall-kaz odjern, il-Qorti sahansitra laqghat t-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' sebgħa mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti

20. Illi in vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi certament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed jsofri lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu ta' proprjeta kif sanciti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess ghandha taghmel din l-Onorabbli Qorti u ghandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfacenti ghall-ksur lamentat, tordna l-izgumbrament tal-intimati Farrugia mill-fond de quo.

GHALDAQSTANT ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, sabiex jghidu l-intimat ghalhiex m'ghandhiex:

(I) **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Farrugia

ghall-fond **Flat 1, Mary Ann Flats, Triq l-Isptar, Gwardamangia, Pieta** u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandhom jinghataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

(II) **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.

(III) **Tillikwida** l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi.

(IV) **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

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

Rat ir-**Risposta tal-Avukat tal-Istat** ipprezentata fl-4 ta' Mejju, 2021 fejn jinghad kif gej:

1) Illi in vena preliminari, ir-rikorrenti jridu ġġibu prova:

a) tat-titolu tal-fond Flat 1, Mary Ann Flats, Triq l-Isptar, Gwardamangia, Pieta; u

b) tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja tabilħaqq hija soġġetta għall-kirja li hija regolata bil-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta** u di piu' ir-rikorrenti għandhom ukoll jindikaw **id-data preċiża ta` meta ġiet konċessa l-kirja**;

2) 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:

3) Illi bla ħsara għal dak hawn fuq imsemmi, sa fejn l-ewwel talba tinsab imsejsa fuq **l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protocol 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' proprjeta 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 jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

4) Illi in kwantu l-azzjoni hija ibbażata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, it-talbiet tar-rikorrenti huma rreċevibbli 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 subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi t-talbiet avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva illi ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti u dan għas-segwenti motivi li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

6) Illi ma hemm ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem *stante* li taħt il-liġijiet tal-kera ma jseħħx 'teħid forzuz' jew obbligatorju tal-proprjeta' iżda kontroll biss tal-użu tagħha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni;

7) Illi l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta' u mhux li jċaħħdu lis-sid mill-proprjeta';

8) Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

9) Illi jingħad ukoll illi l-Qorti m'għandiex il-funzjoni leġislattiva li tiffissa l-kera iżda dik li twettaq il-Liġi li tirregola l-kera;

10) Illi llum bid-dħul tal-emendi l-ġodda fl-2009 fil-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera li r-rikorrenti tista ddaħħal mhux ser tibqa' staġnata għal dejjem iżda ser togħla kull <u>tliet snin</u> b'mod proporzjonali skont id-dispożizzjonijiet 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-rikorrenti ġiet miljorata minn dik meta saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom;

11) Illi 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."* Għalhekk anke' jekk fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti 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;

12) Illi jsegwi għalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u cioe' l-aspett tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

13) Illi 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-proporzjonalita' l-Liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa u cioe' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali u mhux sempliċiment a bażi ta' konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' in kwistjoni;

14) Ill in oltre, fir-rigward tal-raba talba jiġi eċċepit li f'kull każ **ir-rikorrenti ma jistgħux jitolbu kumpens u danni flimkien mal-imgħaxijiet legali mid-data tal-preżentata tar-rikors, u dan peress li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat**. Infatti, fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat et**, mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Marzu 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Novembru 2013, ingħad is-segwenti:

”Il-principju hu li in illiquidis non fit mora ghax l-imghax ghandu jghaddi biss minn meta l-ammont huwa cert, likwidu u skadut u cioe` mhux minn xi somma da likwidarsi, fejn l-ammont mitlub jirrizulta li mhux kollu dovut. Jekk l-ammont ma jkunx likwidu d-debitur ma jkunx jaf kemm ghandu jhallas u mnhabba f’hemm ma jkunx jista’ jhallas u ghalhekk ma jkunx moruz fil-pagament. Dan il-principju huwa konsegwenza naturali tal-fatt li qabel dik il-likwidazzjoni u approvazzjoni d-debitur ma jistax jinghad li jkun kostitwit in mora.”;

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

Rat ir-**Risposta ta’ Carmel Farrugia u Catherine Farrugia** ipprezentata fil-11 ta’ Mejju, 2021 fejn jinghad kif gej:

1. Illi in linea preliminari, l-esponenti m’humiex il-legittimu kontradittur tat-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti u dan billi huma m’ghandhomx jigu kkundannati bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali tal-bniedem, *stante* li l-esponenti *qua* cittadini assigura li jottemperaw ruhhom ma’ dak li tghid il-ligi u xejn izjed u ghalhekk ghandhom jigu hekk dikjarati u mehlusin mill-osservanza tal-gudizzju;

2. Illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti qieghda jadoperaw minn procedura straordinarja bhal ma hija procedura odjerna meta kellha a dispozizzjoni taghha rimedji ordinarji sabiex iharsu d-

drittijiet pretizi minnha fil-forma ta' mezzi gudizzjarji li jirrevedu l-pagamenti ta' kera;

3. Illi jispetta lir-rikorrenti li jgibu prova cara tat-titolu shih li huma ghandhom fuq il-fond Flat 1, Mary Ann Flats, Triq l-Isptar, Gwardamangia, Pieta`;

4. Illi l-esponenti ulterjorament dejjem aderixxew ai termini tal-Kapitolu 69 kif ukoll tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta u per konsegwenza, ma jistax jinghad illi l-istess esponenti agixxew hazin, abbuzivament u/jew mhux in linea ma' dak li tghid il-Ligi u dan in vista li huma dejjem halsu l-ammont tal-kirja kif mitlub u dejjem hadu hsieb il-fond in kwistjoni;

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-sidien taw din il-proprjeta` fuq titolu ta' kera lill-intimati b'mod liberu minghajr ma gew imgieghla minn hadd, la mill-Istat u wisq anqas mill-istess esponenti u dan bil-konsapevolezza tar-regim legali applikabbli u li diga kien applikabbli dak iz-zmien;

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-intimati dejjem accertaw li jhallsu l-kera dovuta bil-modalita` maqbula u mitluba u fl-ebda mument hadd mir-rikorrenti ma talab xi zieda jew awment fil-pagament tal-kera u ghalhekk, dawn il-proceduri huma intempestivi ghaliex jezistu mezzi gudizzjarji li jirrevedu l-pagamenti tal-kera, liema metodi gew ghal kollox ikkalpestati permezz tal-procedura odjerna;

7. Illi di piu`, ir-rikorrenti dejjem accettat il-kera minghand l-esponenti minghajr ebda riserva, protest jew oggezzjoni. Fil-mertu jigi sottomess li kuntrarjament ghal dak li inghad fir-rikors promotur u fl-affidavit mehmuz, l-fond dejjem gie mikri lill-esponenti u bl-ebda mod ma kienet involuta omm l-esponent Carmel Farrugia (ara **DOK. CF1**);

8. Illi f'kull kaz u bla pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti m'ghandhomx ibatu l-ebda spejjez in konessjoni ma' dawn il-proceduri *stante* li l-istess esponenti ma jistawx jigu kkastigati talli m'ghamlu xejn ghajr illi ottemperaw ruhhom mad-dispozizzjonijiet tal-ligijiet promulgati mill-istat.

Rat il-provi mressqa mill-partijiet;

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku l-AIC Elena Borg Costanzi maħluf fl-20 ta' Ottubru 2021;

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tar-rikorrenti tat-2 ta' Frar 2022, in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat tal-24 ta' Marzu 2022 u n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati Farrugia tal-25 ta' April 2022;

Rat li kawża tħalliet għallum għas-sentenza;

Ikkunsdirat;

Fatti.

Ir-rikorrenti Bellizzi huma s-sidien tal-flat numru 1, Mary Ann Flats, Triq l-Isptar, Gwardamangia, Pieta', filwaqt li l-intimati Farrugia huma l-inkwilini. Dan il-fond ma hux dekontrollat.

Il-kirja viġenti hija protetta bis-saħħa tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 il-kirja llum hija fis-somma ta' €203.00 fis-sena.

Ir-rikorrenti intavolaw il-kawża odjerna għaliex isostnu illi bil-kera perċepibbli skond il-liġi id-dritt konvenzjoniali tagħhom protett bl-Artikolu 1 tal-Protokoll nru 1 tal-Konvenzjoni Ewropea qed jiġi

miksur u għalhekk qed jitolbu rimedju inkluż kumpens għad-danni sofferti.

Eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat.

L-ewwel eċċezzjoni ta' natura preliminari tal-Avukat tal-Istat hija fis-sens li r-rikorrenti jeħtiġilhom iġibu l-aħjar prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà in kwistjoni.

Mill-provi mressqa mir-rikorrenti jirriżulta illi dan il-flat kien oriġinarjament jappartjeni lid-defunt Emanuel Vincent sive Emvin Cremona, li jiġi ħu r-rikorrenti, liema flat kien akkwistah in forza ta' kuntratt ta' diviżżjoni ippubblikat min-Nutar Dr Joseph Abela fid-9 ta' Novembru 1983.[1] Emanuel Vincent Cremona miet fl-20 ta' Mejju 2012. Irriżulta illi in forza tal-aħħar testment tiegħu magħmul fid-9 ta' Ottubru 1991 quddiem in-Nutar Dr John Gambin, innomina liż-żewġ rikorrenti eredi universali tiegħu u għalhekk jirriżulta sodisfaċentement illi l-flat de quo jappartjeni liż-żewġ rikorrenti.

L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll li jeħtieġ li tinġieb prova tal-ftehim tal-kirja tal-fond mertu tal-kawża.

L-intimat Carmel Farrugia xhed illi l-flat in kwistjoni ilu mikri għandu mis-sena 1970. Il-flat kellu bzonn xi xogholijiet qabel jidħlu jabitaw fih u dam għaddej xi sentejn qabel hu u martu daħlu jgħixu fih. Xhed illi s-sidien dejjem aċċettaw il-kera mingħandhom u dan sa' Lulju 2021 meta l-kera ma ġietx aktar aċċettata u għalhekk ġiet depożitata l-Qorti permezz ta' ċedola ta' depożitu numru 1688/21.

[1] Paġna 11 tal-proċess

Jirriżulta għalhekk mill-atti li r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond de quo liema titolu jagħtihom il-jedd li jitolbu l-ħarsien tal-jeddijiet fundamentali tagħhom. Jirriżulta sodisfaċentement ukoll illi l-intimati Farrugia huma l-inkwilini tal-istess fond u li ilhom hekk sa mill-bidu tas-snin sebgħin.

Ikkunsidrat;

Mertu

Ir-rikorrenti jilmentaw illi bil-kirja fuqhom forzata in forza tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16l, qed jiġi leż id-dritt fundamentali u konvenzjonali tagħhom protett b'Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi li

> ***"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-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.***
>
> ***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 tal-proprjeta` skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."***

Ir-rikorrenti isostnu li l-Kapitolu 69 u l-Att X tal-2009 iċaħduhom mid-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-possediment kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni sew għaliex

jagħmluha kważi mpossibbli li jirriprendu l-pussess effettiv tal-fond mertu tal-kawża in vista li l-liġi tagħti dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Farrugia; sew għaliex il-liġi attakkata timpedixxi lis-sidien milli jitolbu mingħand l-inkwilinat forzat fuqhom kera ġusta.

Min-naħa l-oħra l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jagħti lil persuna protezzjoni sew mit-teħid tal-pussess ta' ħwejjiġha sew protezzjoni tat-tgawdija ħielsa ta' ħwejjiġha.

Huwa paċifiku illi artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih tliet regoli:

L-ewwel regola tistabilixxi d-dritt li kull persuna (kemm fiżika u kif ukoll morali) tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet.

It-tieni regola trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku u bla ħsara ta' kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta' dritt internazzjonali.

It-tielet regola trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi, kontribuzzjonijiet jew pieni. (**Catherine Cauchi vs l-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim' Awla fl-14 ta' Jannar 2021).

Huwa wkoll paċifiku illi għalkemm il-Konvenzjoni tippermetti li l-Istat jieħu bil-forza mingħand l-individwu il-ġid jew it-tgawdija ta' dak il-ġid għal għanijiet pubbliċi, dan jibqa' dejjem l-eċċezzjoni għar-regola tad-dritt għat-tgawdija ħielsa tal-ġid filwaqt li jeħtieġ li anke f'dawk iċ-ċirkostanzi jinstab bilanċ bejn l-interessi tas-soċjeta' in ġenerali u d-drittijiet tal-individwu milqut b'dik l-azzjoni tal-Istat.

Għalhekk, meta l-Istat jgħaddi liġijiet li jċaħdu lis-sid mit-tgawdija paċifika ta' ħwejġu, mhux biżżejjed illi jkun qed jaġixxi fil-parametri tal-liġi u bi skop li tgawdi s-soċjeta' in ġenerali. Ikun jonqos u meħtieġ li sabiex jiġi evitat ksur tal-Konvenzjoni, min ikun ġie drastikament imċaħħad kontra r-rieda tiegħu mit-tgawdija ħielsa ta' ħwejġu jingħata kumpens adegwat, kumpens intiż sabiex jagħmel ġustizzja mal-vittma tal-leżjoni tad-dritt fundamentali u li jinnewtralizza sakemm possibbli id-dannu konsegwenzjali soffert.

Il-konsiderazzjonijiet fuq din it-tema legali dejjem jaslu fil-punt fejn irid jiġi evalwat jekk bil-liġi attakkata li tkun ħolqot indħil fit-tgawdija mis-sid tal-proprjeta' tiegħu, inżammx dak il-bilanċ proverbjali bejn l-interessi tas-soċjeta' in ġenerali u l-interessi tas-sid milqut b'dik il-liġi.

Dan il-bilanċ jinżamm jekk il-liġi tissodisfa l-kriterju ta' proporzjonalità li jagħmel ġustizzja ma' min ikun qiegħed kontra l-volonta tiegħu jiġi mċaħħad mit-tgawdija libera ta' ħwejġu.

Bilanċ u Proporzjonalità

Fir-rigward tal-ilment konvenzjonali mertu ta' din il-kawża; il-proporzjonalità tintlaħaq biss jekk jinstab illi l-liġi attakkata tipprovdi lis-sidien imċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom, kumpens adegwat illi jinnewtralizza sa fejn possibbli l-indħil fit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel

Protokoll l-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropeja għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li:

> *"Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognizes that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten-Czapska v Poland).*"[2]

Dwar l-interess pubbliku, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ta' **James v. Ir-Renju Unit** (21 ta' Frar 1985) spjegat:

> "*46. Because of their direct knowledge of their society and its needs the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is "in the public interest". Under the system of protection established by the*

[2] **Hutten-Czapska v. Poland** (Appl. Nru. 35014/97) deċiża fid-19 ta' Ġunju 2006.

Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment both of the existence of a problem of public concern warranting measures of deprivation of property and of the remedial action to be taken (see, mutatis mutandis, the Handyside judgment of 7 December 1976,Series A no. 24, p. 22, para. 48). Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a certain margin of appreciation. Furthermore, the notion of "public interest" is necessarily extensive. In particular, as the Commission noted, the decision to enact laws expropriating property will commonly involve consideration of political, economic and social issues on which opinions within a democratic society may reasonably differ widely. The Court, finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, will respect the legislature's judgment as to what is "in the public interest" unless that judgment be manifestly without reasonable foundation. In other words, although the Court cannot substitute its own assessment for that of the national authorities, it is bound to review the contested measures under Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1) and, in so doing, to make an inquiry into the facts with reference to which the national authorities acted."

Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u għalhekk il-każ għandu jiġi kunsidrat taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-istess Protokoll.

Iżda sabiex l-indħil tal-Istat ma jiksirx il-Konvenzjoni hemm bżonn li l-indħil ikun legali, magħmul fl-interess ġenerali u

jilħaq bilanċ bejn l-interess ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.

Is-silta li ssegwi tiġbor fiha l-eżerċizzju sħiħ li għandha tagħmel il-Qorti qabel ma tiddikjara seħħitx leżjoni jew le:

> "*56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 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 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 v. Italy, [GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151).***"[3]

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ odjern il-Qorti hi tal-fehma illi Kapitolu 69 inkluż l-emendi bl-Att X tal-2009 ħolqu indħil

[3] **Bradshaw and Others v. Malta**, Appl. Nru. 37121/15, deċiża 23 ta' Ottubru 2018. Ara wkoll **Zammit and Attard Cassar v. Malta,** Appl. Nru. 1046/12, deċiża 30 ta' Lulju 2015.

sproporzjonat fuq id-drittijet tar-rikorrenti u tal-ante kawża tagħhom għaliex kif ser naraw aktar 'l isfel, baqgħu jġorru għal ħafna snin piż finanzjarju kbir meta l-valur lokatizju tal-fond baqa' regolarment jiżdied filwaqt li l-kera mħallsa mill-inkwilini skont il-liġi attakkata hija kera baxxa ħafna li bl-ebda mod ma tista' titqies li tagħmel tajjeb għaċ-ċaħda forzata fuq is-sidien tat-tgawdija ta' ħwejjiġhom.

Dan iwassal lill-Qorti għall-konklużjoni li fil-kawża odjerna, bl-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Kapitolu 69 kif kienu viġenti sal-31 ta' Mejju 2021 (qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021) u tal-Kapitolu 16 r-rikorrenti u l-ante kawża qua sidien ġarrew piż eċċessiv u sproporzjonat.

Kif tajjeb ġie ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjoni fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs. Miriam Pace et** (Rik Kost 68/2019) fis-6 ta' Ottubru 2020, l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolu bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ[4] fil-Kodiċi Ċivili dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħu jkunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena fiż-żmien rilevanti kienet tammonta għal €217.50, b'mod li kien 'l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-propjetarju ta' ħwejġu.

Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "*Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-*

[4] "(1) Għall-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-1 ta' Jannar, 2010 għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont:

Iżda fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita.

(2) F'kull każ imsemmi fis-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni skont l-Artikolu 13 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2013."

Konvenzjoni". Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "*illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti.*"[5]

Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti billi dawn l-emendi ma kinux biżżejjed ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minħabba r-restrizzjoni kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4 (b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021.

Meta ġiet intavolata din l-azzjoni l-awment kontemplat fil-liġi ma kienx biżżejjed sabiex joħloq il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess tas-sidien u dak tal-pubbliku in ġenerali.

In oltre b'referenza għall-eċċezzjonijiet u osservazzjonijiet tal-Avukat tal-Istat fejn bl-introduzzjoni tal-Artikolu 4A fil-Kapitolu 69 kif ġie promulgat bl-Att XXIV tal-2021, is-sid jista' jitlob l-iżgumbrament tal-inkwilin jew l-awment tal-kera, din il-Qorti tikkunsidra li bħal l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158, l-Artikolu 4A jagħti l-possibilità lil kull persuna li qiegħda fl-istess sitwazzjoni tar-rikorrenti, li titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera tiffissa l-kera f'ammont li jkun sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, bil-possibilità wkoll li l-Bord jaċċetta d-dħul ta' kundizzjonijiet ġodda li jirregolaw dan il-ftehim ta' kirja kif ukoll li jiġi revedibbli kull sitt (6) snin. Il-Bord huwa obbligat jagħmel test tal-mezzi sabiex jara jekk l-inkwilin jissodisfax il-kriterji sabiex ikompli fil-kirja jew le.

[5] **Carmel sive Charles Sammut et vs. Maria Stella Dimech et** (Rik Kost 161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021.

Din il-Qorti tikkonsidra iżda li r-rimedji mogħtija f'dan l-artikolu saru disponibbli għas-sidien mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem u ċioe minn meta daħlu fis-seħħ l-emendi u għalhekk ma jindirizzax allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun seħħ antecedentement. Din il-Qorti tqis ukoll li l-Artikolu 4A ma joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li r-rikorrenti kienu jinsabu fiha qabel l-introduzzjoni tal-imsemmi artikolu.

Kien jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna qabel ġew introdotti l-emendi bl-Att XXIV tal-2021 għaliex il-kumpens li s-sidien kienu qegħdin jirċievu sabiex l-intimati Farrtugia jibqgħu joqgħodu fil-fond proprjetà tar-rikorrenti kien baxx wisq. Il-liġi, qabel l-emendi li ġew promulgati bl-Att XXIV tal-2021 ma kienet tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrenti.

Għalhekk il-prinċipju tal-proporzjonalità ma kienx qiegħed jinżamm fil-konfront tar-rikorrenti bil-konsegwenza li kien qiegħed jiġi leż id-dritt fundamentali tagħhom għall-protezzjoni kif sanċit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Il-Qorti tikkunsidra li in vista tal-emendi riċenti li ġabu aktar titjieb fl-eżerċizzju tad-drittijiet tas-sidien bħar-rikorrenti, l-ewwel talba tar-rikorrenti timmerita li tiġi milqugħa għall-perjodu mill-1987 sa qabel l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 permezz tal-Att XXIV tal-2021.

Ikkunsidrat;

Dwar l-eċċezzjoniji tal-intimati Farrugia li ma humiex il-leġittimi kontradittturi, il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali

Ġie ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali f'sentenza mogħtija fis-6 ta' Ottubru 2020 fl-ismijiet "**Michael Farrugia et vs Avukat Ġenerali et.**" : "illi fil-ġurisprudenza sabiex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li jipparteċipaw fih dawk kollha li huma nteressati fil-kawża. B'hekk tiġi assigurata kemm jista' jkun l-effikaċja tal-ġudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu parteċipi fih, kif ukoll jiġi rispettat il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju sabiex tiġi evitata multipliċita` ta' kawżi. Il-ġudizzju jibqa' integru mill-mument li jieħdu parti fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti. Speċifikament dwar min għandu jwieġeb għal xilja ta' ksur ta' jedd fondamentali, dan neċessarjament jiddependi mal-għamla tal-ksur li jkun u wkoll mal-għamla ta' rimedju li jista' jingħata. Illum il-ġurnata jingħarfu kategoriji differenti ta' persuni li jistgħu jitqiesu bħala leġittimi kuntradittturi f'azzjonijiet kostituzzjonali:

> Dawn jinqasmu fi tliet kategoriji, jiġifieri (a) dawk li jridu jwieġbu direttament jew indirettament għall-għamil li jikser id-dritt fundamentali ta' persuna, (b) dawk li jridu jagħmlu tajjeb (billi jipprovdu r-rimedju xieraq) għan-nuqqasijiet jew l-egħmejjel li bihom ħaddieħor jikser xi jedd fundamentali ta' xiħadd, u (ċ) dawk il-partijiet kollha li jkunu f'kawża meta kwestjoni ta' xejra kostituzzjonali jew konvenzjonali tqum waqt is-smigħ ta' xi kawża f'qorti. Ma' dawn, u dejjem jekk ikollhom interess fil-kawża, jistgħu jiddaħħlu persuni oħrajn bil-għan li jagħmlu sħiħ il-ġudizzju u jagħmluh rappreżentattiv ta' kull interess involut fil-kwestjoni.'

Għalkemm huwa minnu li f'kawża kostituzzjonali l-inkwilin ma jirrispondix għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji, xorta jibqa'

leġittimu kontradittur minħabba n-natura tar-rimedji li l-Qorti f'kawżi ta' din ix-xorta tista' tippronunzja. Kieku mhux għall-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fil-mori tal-kawża, rimedju disponibbli seta' kien li l-intimati Farrugia ma setgħux jistrieħu aktar qua inklini fuq il-protezzjoni lilhom mogħtija bil-Kapitolu 69 u bil-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Huwa evidenti illi f'kawżi ta' din ix-xorta l-inkwilin għandu jkun parti mill-proċeduri.

Rimedji:

Kif rajna *supra,* bl-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021 promulgat fil-mori ta' din il-kawża, illum-il ġurnata hemm rimedju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera permezz ta' liema l-intimati Farrugia jistgħu jiġu żgumbrati jekk ma jissodisfawx it-test tal-mezzi u l-kapital. B'dawn ir-rimedji ġodda sid jista' wkoll jitlob awment fil-kera. Artikolu 1531C tal-Kap 16 ma għadux kif kien meta ġiet intavolata l-kawża odjerna għaliex illum huwa subordinat għall-artikolu 4A tal-Kap 16 introdott bl-Att imsemmi. F'dawn iċ-ċirkostanzi ma hux indikat illi l-Qorti tiddikjara li Kap 69 ma hux applikabbli għall-kuntratt ta' kera de quo; għaliex jekk kellha tagħmel din ix-xorta ta' dikjarazzjoni tkun qed iġġib fix-xejn l-effett tal-Artikolu 4A tal-Kap 16, materja din li l-Qorti fl-ebda mument ma' ġiet mitluba sabiex tikkonsidra u tiddeċiedi dwarha. (ara. **Professur Ian Refalo nomine vs Nicholas Ciantar et** - Qorti Kostituzzjonali - 4 ta' Mejju 2022).

Kumpens.

Ma hemm ebda dubju li in vista tal-fatt li r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom sofrew piż sproporzjonat meta ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom kawża tal-applikazzjoni tal-provedimenti tal-Kapitolu 69 u tal-Att X tal-2009 kif applikabbli

fiż-żmien rilevanti, huma għandhom jingħataw rimedju xieraq konsistenti f'kumpens.

F'sentenza reċenti tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Professur Ian Refalo nomine vs. Nicholas Ciantar et** (Rik Kost 103/2019) mogħtija fl-4 ta' Mejju 2022 ġie riaffermat is-segwenti:

> "Il-Qorti tirrileva li llum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet isegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-attur kien jirnexxilu jżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attur, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."

Għaldaqstant skont il-linji gwida tal-QEDB sabiex jiġi ffissat kumpens pekunarju ġust għal-leżjoni tad-dritt fundamentali tas-sid, l-istima tal-kera tal-fond fis-suq miftuħ għandha titnaqqas:

a. bejn wieħed u ieħor b'30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali;
b. b'20% ġialadarba ma teżisti l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami; u
c. bil-valur tal-kera mħallsa mill-inkwilin jew fin-nuqqas bil-kera perċepibbli skond il-liġi.

Il-Qorti ħatret bħala espert tekniku lill-Perit Elena Borg Costanzi sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-fond

mertu tal-kawża b'effett mill-1987 sa' Marzu 2021 meta ġiet intavolata l-kawża odjerna.

Il-Qorti ser tapplika l-valuri mogħtija mill-Perit Tekniku sabiex tiddetermina u tillikwida l-kumpens pekunjarju xieraq dovut lir-rikorrenti skont il-kriterji fuq delineati. Il-Qorti ħadet kont ukoll tal-kera pagabbli skont il-liġi.

Dwar iż-żmien rilevanti għall-finijiet ta' komputazzjoni tad-danni pekunjarji, l-Qorti hi tal-fehma illi l-isproporzjon evidenti bejn id-dħul attwali mill-kera tal-fond u dak li potenzjalment setgħu jdaħħal l-antekawża tar-rikorrenti li kieku dan il-fond seta' jinkera fis-suq liberu tal-proprjetà, wassal biex kien hemm telf soffert fil-patrimonju tad-defunt ħu r-rikorrenti li għadda għand ir-rikorrenti. Il-Qorti tagħmel din l-osservazzjoni wkoll fid-dawl ta' dak li ingħad mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tas-26 ta' Mejju 2021 fl-ismijiet **Carmel Sammut et vs. Maria Stella Dimech et** (Rik Kost 161/2019) fis-sens illi:

> "17. Il-fatt li l-proprjeta` għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid. Min-naħa l-oħra ommhom Margaret Sammut hi attriċi u tgawdi l-użufrutt ta' ġidu bit-testment li għamel fis-16 ta' Settembru 1976 fl-atti tan-nutar Anthony Gatt."

Aktar riċenti, fil-każ fl-ismijiet **Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat** (Rik Kost 116/2019), deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022, reġa' ġie mtenni illi:

> "26. Fir-rigward tal-argument illi d-danni akkordati huma eċċessivi, ilQorti tibda billi tosserva illi ma taqbilx mal-ewwel

Qorti li ż-żmien relevanti beda jiddekorri mill-2001, u ċioe` minn meta l-fond in kwistjoni sar proprjeta` tal-atturi. Jirriżulta li l-atturi akkwistaw dan il-fond bħala leredi ta' ommhom, u għalhekk iż-żmien relevanti m'għandux jiġi ristrett għad-data meta l-atturi saru l-proprjetarji, ġaladarba bħala eredi ta' ommhom, huma daħlu fiż-żarbun tagħha. Dan ifisser għalhekk li lewwel Qorti ma akkordatx kumpens għal numru ta' snin li għalihom latturi kienu ntitolati għal kumpens."

Fuq l-istess linja ta' ħsieb hi s-sentenza **Nutar Pierre Attard vs. Avukat tal-Istat** (Rik Kost 202/2020) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-4 ta' Mejju 2022.

Il-Qorti għalhekk ħadet in konsiderazzzjoni l-valuri mogħtija mill-Perit Tekniku sabiex tiddetermina l-kumpens pekunjarji xieraq skont il-linji gwida tal-QEDB kif applikati mill-Qorti Kostituzzjonali għall-perijodu mis-sena 1987 sa Mejju 2021[6].

Il-valur loktaizju għall-perijodu rilevanti huwa s-segwenti:-

Sena	**Stima tal-Perit annwali (€)**		
1987	1,375.00		
1988	1,375.00		
1989	1,375.00		
1990	1,375.00		
1991	1,375.00		
1992	1,375.00		
1993	2,200.00		
1994	2,200.00		
1995	2,200.00		

[6] Meta daħal fis-seħħ Att XXIV tal-2021.

1996	2,200.00		
1997	2,200.00		
1998	2,200.00		
1999	3,135.00		
2000	3,135.00		
2001	3,135.00		
2002	3,135.00		
2003	3,135.00		
2004	3,135.00		
2005	4,235.00		
2006	4,235.00		
2007	4,235.00		
2008	4,235.00		
2009	4,235.00		
2010	4,235.00		
2011	5,005.00		
2012	5,005.00		
2013	5,005.00		
2014	5,005.00		
2015	5,005.00		
2016	5,005.00		
2017	8,470.00		
2018	8,470.00		
2019	8,470.00		
2020	8,470.00		
2021	3,529.00[7]		
Total	**€133,109.00**		

[7] Kalkolat sal-31 ta' Mejju 2021

Fir-rigward tal-kera perċepita jew perċibbli fil-perijodu rilevanti, jirriżulta li fl-1987 il-kera mħallsa kienet sitt lir Maltin fix-xahar u ċioe' tnejn u sebgħin liri Maltin (Lm72) fis-sena ekwivalenti għal €167.69.

Fis-sena 2021 il-kera mħallsa kienet ta' €203.16. Għall-prattiċita' l-Qorti ser tqis illi mill-1987 sal-2009 l-kera mħallsa kienet fis-somma ta' €167.69 fis-sena, u mis-sena 2010 sas-sena 2021 €200.00 fis-sena

Għaldaqstant il-Qorti qegħda tqis l-ammont ta' kera perċepit jew perċepibbli fiż-żmien rilevanti bħala ammontanti għal ħamest elef, disa' mija u tnejn u sebgħin ewro u wieħed u ħamsin ċenteżmu (€5,972.51).

Issegwi l-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji bil-mod kif fuq spjegat:

133,109 - 39,932.70 (30%) = 93,176.30 - 18,635.26 = 74,541.04 - 5,972.51 = 68,568.53

Għaldaqstant id-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti qegħdin jiġu likwidati fis-somma ta' tmienja u sittin elf, ħames mija u tmienja u sittin ewro u tlieta' u ħamsin ċenteżmu (€68,568.53).

In kwantu għad-danni non pekunjarji l-Qorti, wara li qieset li r-rikorrenti saru sidien tal-flat mertu tal-kawża fis-sena 2012, tqis somma ġusta fl-ammont ta' erbat elef u ħames mitt ewro (€4,500).

Spejjeż tal-kawża

Il-Qorti hija tal-fehma li l-intimat Avukat tal-Istat bħala r-rappreżentant tal-Istat responsabbli għall-miżura leġislattiva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ waslet għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, għandu jħallas l-ispejjeż tal-proċeduri odjerni. In segwietu għal dak li ingħad mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Paul Farrugia vs. Avukat tal-Istat et** (Rik Kost 148/2020) mogħtija fl-1 ta' Diċembru 2021, il-Qorti serja tordna li l-ispejjeż tal-intimati Farrugia għandhom jitħallsu mill-Avukat tal-Istat ukoll.

Decide.

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati konformement ma' dawk hawn fuq deċiż,

1. **Tilqa' l-ewwel talba, tiddikjara** illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti fiż-żmien rilevanti u ċioe' mill-1987 sa' Mejju 2021, li taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Farrugia ghall-fond **Flat 1, Mary Ann Flats, Triq l-Isptar, Gwardamangia, Pieta** seħħet vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta). Konbsegwentement tiddeċiexi illi r-rikorrenti għandhom jingħataw rimedju;

2. **Tilqa' t-tieni talba, tiddikjara** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u talk-Att X tal-2009 talli fiż-żmien rilevanti ma nzammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin;

3. **Tilqa' t-tielet talba, tillikwida** d-danni pekunjarji fis-somma ta' **tmienja u sittin elf, ħames mija u sebgħin ewro (€68,570.00) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' erbat elef u ħames mitt ewro (€4,500);**

4. **Tilqa' r-raba' talba, tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma globali fuq likwidata ammontanti għal tlieta u sebgħin elf u sebgħin ewro (€73,070).**

Bl-imgħax legali millum sad-data tal-effettiv pagament, u bl-ispejjeż kontra l-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
29 ta' Settembru 2022

Lydia Ellul
Deputat Registratur