MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-22 ta' Marzu, 2023

Rikors Numru 142/2022 LM

Carmen Muscat (K.I. 157053M); u Pauline Cassar (K.I. 618662M)
u Joyce Carr (K.I. 30361M)

vs.

Avukat tal-Istat; Doris Galea (K.I. 236345M)

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fit-8 ta' Marzu, 2022 mir-rikorrenti **Carmen Muscat (K.I. 157053M), Pauline Cassar (K.I. 618662M)** u **Joyce Carr (K.I. 30361M)** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettew dan li ġej:

Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond 69, Triq Brighella, Ħamrun, bis-saħħa tal-att tan-Nutar Dottor Anthony Abela tat-tmintax (18) ta' Jannar elfejn u tlieta (2003) (Ara Dok. A anness);

Illi l-fond surreferit kien oriġinarjament proprjetà ta' ommhom Salvina Galea flimkien ma' tliet ħutha oħra (aħwa Farrugia) li lkoll flimkien kellhom sehem indiviż mill-istess fond ossia kwart indiviż kull wieħed.

Illi waħda mill-aħwa Farrugia ossia Suor Martina Grazia kienet tat donazzjoni lit-tliet ħutha l-oħra s-sehem indiviż tagħha permezz tal-Att ta' donazzjoni tan-Nutar Pierre Falzon tal-ħamsa (5) ta' Settembru elfejn u wieħed (2001).

Illi l-aħwa Farrugia qasmu l-beni tagħhom b'kuntratt ta' diviżjoni tan-Nutar Dottor Anthony Abela tat-tmintax (18) ta' Jannar elfejn u tlieta (2003).

Illi omm ir-rikorrenti Salvina Galea mietet fit-tmintax (18) ta' Novembru tas-sena elfejn u wieħed (2001) u ħalliet il-fond in kwistjoni lit-tliet uliedha rikorrenti u l-użufrutt tal-istess lil żewġha Ambrogio Galea li miet ukoll fid-dsatax (19) ta' Diċembru tas-sena elfejn u ħmistax (2015).

Illi finalment il-fond in kwistjoni ossia 69, Brighella Street, Ħamrun, għadda għand it-tliet rikorrenti bejniethom b'dan li għandhom terz indiviż kull wieħed skont sitt testmenti ta' ommhom Salvina Galea fl-atti tan-Nutar Salvatore Abela tal-erbatax (14) ta' Mejju tas-sena elf disa' mija u sebgħa u ħamsin (1957); żewġ testmenti fl-atti tan-Nutar Joseph Agius tal-wieħed u għoxrin (21) ta' Lulju, tas-sena elf disa' mija u disgħa u sebgħin (1979), u tat-tnax (12) ta' Novembru, tas-sena elf disa' mija u tmenin (1980); u tliet testmenti fl-atti tan-Nutar Salvatore Abela tas-sebgħa (7) ta' Lulju, tas-sena elf disa' mija u tnejn u disgħin (1992), tas-sebgħa u għoxrin (27) ta' Jannar, tas-sena elf disa' mija u ħamsa u disgħin (1995), u tat-tmienja (8) ta' Novembru, tas-sena elf disa' mija u disgħa u disgħin (1999).

Illi għalhekk wara li miet missierhom Ambrogio Galea, il-fond ġie fil-pussess tat-tliet rikorrenti li llum huma proprjetarji assoluti tal-imsemmi fond 69, Brighella Street, Ħamrun, fl-intier tiegħu.

Illi għalhekk il-proprjetà in kwistjoni ossia 69, Triq Brighella, Ħamrun, tappartjeni fl-intier tagħha lir-rikorrenti in solidum *bejniethom.*

Illi l-imsemmi fond kien ġie mikri lill-antenati ta' żewġ l-intimata Doris Galea K.I. 0236345M għall-ħabta tas-sena elf disa' mija u tlieta u tletin (1933).

Illi sussegwentement fid-9 ta' Jannar, 1970 il-fond għadda għand żewġ l-intimata ossia Alfred Galea (K.I. 175480M) (wara l-mewt ta' ommu Rita Galea) li flimkien mal-intimata u uliedhom Romina u Geoffrey Galea bdew jirrisjedu fl-istess fond bil-kera ta' LM30 fis-sena (Vide Dok. C anness), liema kera kienet għoliet għal €185 fis-sena permezz tal-Att Nru. X tal-2009 u baqgħet tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih żdied l-indiċi tal-inflazzjoni skont l-artikolu 13 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar.

Illi finalment, il-fond għadda għand l-intimata Doris Galea (K.I. 02363245M) (Ara Dok. B anness) wara li żewġha Alfred Galea (K.I. 175480M) kien ġie nieqes u preżentement qed tħallas il-kera ta' mija u ħames euro kull sitt xhur (Vide Dok. D anness).

Illi tul dan iż-żmien kollu, l-intimata Doris Galea u/jew il-familjari u/jew l-antenati ta' żewġha kienu qed iħallsu kera baxx ħafna lill-esponenti b'kunsiderazzjoni għall-okkupazzjoni minnhom ta' dan il-fond u preżentement l-intimata Doris Galea tħallas kera a tenur tal-liġi li jammonta għal mija u ħames euro kull sitt xhur (€105), ossia €210 fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

Illi dan il-kera huwa irriżorju fis-suq tal-lum, u dan kif ser jiġi ppruvat aħjar fil-kors ta' din il-kawża.

Illi l-esponenti diġà talbu lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex, skont l-art. 4a tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, kif introdott bl-Att XXIV tal-2021, jirrevedi l-kera ta' dan il-fond pagabbli mill-intimat Alfred Attard, però l-kera hekk rivedut ma jista' qatt jeċċedi 2% (tnejn fil-mija) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ ta' din id-dar ta' abitazzjoni.

Illi ma hemm ebda raġuni legali li tiġġustifika d-differenza eżaġerata bejn il-kera perċepibbli fis-suq illum minn fond bħal dak okkupat mill-intimata Doris Galea, u l-kera irriżorja li tħallset sal-lum b'kunsiderazzjoni għall-okkupazzjoni tant duratura tal-fond proprjetà tal-esponenti.

Illi dawn ir-restrizzjonijiet ma jgħabbux fondi simili li nkrew għall-istess skop wara l-1 ta' Ġunju, 1995.

Illi minħabba f'dan kollu, dawn ir-restrizzjonijiet fl-Ordinanza u/jew l-operazzjoni tagħhom jiksru d-drittijiet fundamentali tal-esponenti għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom, għal rimedju effettiv u għall-protezzjoni minn diskriminazzjoni kif protetti bl-artikoli 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Artikoli 13, 14 u 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi u dawk l-oħra li jirriżultaw fil-kors tas-smigħ ta' din il-kawża, l-esponenti jitolbu bir-rispett li din il-Qorti jogħġobha, prevja kull ordni jew provvediment ieħor opportun:

(i) tiddikjara u tiddeċiedi li fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021, u/jew l-applikazzjoni tiegħu għall-fond urban uffiċjalment markat bin-numru 69, Triq Brighella, Ħamrun, proprjetà tal-esponenti, kien u/jew għadu jilledi d-drittijiet fundamentali tagħha kif fuq ingħad u senjatament dawk protetti bl-artikoli 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikoli 13, 14 u 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;

(ii) tagħmel dawk id-dikjarazzjonijiet, tagħti dawk l-ordnijiet, u rimedji u l-provvedimenti kollha meħtieġa biex tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali fuq imsemmija tal-esponenti, inkluż billi tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, iħallsu kumpens xieraq għall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija tal-esponenti, u tal-awturi tagħha qabilha, u għall-okkupazzjoni tal-fond imsemmi bi vjolazzjoni tad-drittijiet tagħha.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li jibqgħu inġunti minn issa għas-subizzjoni.

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'] li ġiet ippreżentata fit-30 ta' Marzu, 2022, li biha eċċepixxa:

1. *Illi fl-ewwel lok ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond in kwistjoni 69, Triq Brighella, il-Ħamrun;*
2. *Illi fit-tieni lok ir-rikorrenti għandhom ukoll iġibu prova li l-intimata Doris Galea tassew tgawdi minn kirja protetta taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*
3. *Illi r-rikorrenti jilmentaw li l-applikazzjoni tal-Kap. 69 fil-konfront tagħhom tilledilhom id-dritt għar-rimedju effettiv kif protett bl-**artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.** L-esponent jirrileva li sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikolu 13 tal-Konvenzjoni irid ikun hemm bilfors impediment għal persuna milli tfittex rimedju fl-ordni ġuridika domestika għal kwalunkwe pretensjoni li ġie vjolat xi dritt ieħor taħt il-Konvenzjoni, b'mod partikolari l-aċċess għall-Qrati. Dan joħroġ ċar anke minn qari merament testwali tal-artikolu 13 – "*Kull min ikollu miksura d-drittijiet u l-libertajiet tiegħu kontemplati f'din il-Konvenzjoni għadu jkollu rimedju effettiv quddiem awtorità nazzjonali."
4. *Illi għalhekk l-esponenti ma jistax jifhem kif ir-rikorrenti qegħdin jagħmlu din l-azzjoni biex ifittxu rimedju għal allegat ksur tad-drittijiet tagħhom fuq il-proprjetà u biex ifittxu rimedju. Din il-kawża preżenti hija proprjament possibbli għax l-Istat Malti ħaseb għal rimedju meta kwalunkwe persuna tallega li d-drittijiet tagħha taħt il-Konvenzjoni ġew miksura. Minn dan kollu jsegwi li fiċ-ċirkostanzi odjerni ma hemm l-ebda vjolazzjoni tal-artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea, u għalhekk l-ewwel talba tar-rikorrenti f'dan ir-rigward għandha tiġi miċħuda. Isegwi wkoll li anke t-tieni talba konsegwenzjali tagħhom mhijiex mistħoqqa;*
5. *Illi r-rikorrenti jilmentaw ukoll minn diskriminazzjoni fil-konfront tagħhom, għax il-Kap. 69 ma japplikax għal kirjiet li bdew wara Ġunju tal-1995, in vjolazzjoni tal-**artikolu 45 tal-Kostituzzjoni** kif ukoll tal-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.** Dan l-ilment huwa manifestement infondat peress li dawn l-artikoli mhumiex*

applikabbli stante li r-rikorrenti ma jinkwadrawx l-ilment tagħhom taħt waħda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li għalihom jirreferu l-artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni rispettivament; bħalma huma razza, post ta' oriġini, fehmiet politiċi, kulur, fidi, sess jew orjentament sesswali. Għalhekk dan in-nuqqas għandu jwassal għaċ-ċaħda tal-ilment tar-rikorrenti;

6. *Illi apparti minn hekk, diġà ġie deċiż f'kawżi oħra ta' din ix-xorta li* ***ma hemm l-ebda ksur la tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u lanqas tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni minħabba li tingħażel data partikolari għad-dħul fis-seħħ ta' xi reġim legali ġdid.*** *Huwa manifest li l-liġi li qed tiġi attakkata mir-rikorrenti, tapplika indiskriminatament għal kull min bħar-rikorrenti għandu ġid li huwa soġġett għal kirja maħluqa qabel l-1995. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jargumentaw li ġew żvantaġġati meta mqabbel ma' ħaddieħor għaliex dak il-ħaddieħor ġie trattat eżattament bħalhom. B'hekk jirriżulta li ma saret l-ebda diskriminazzjoni fuq bażi ta'* 'like with like'. *Għalhekk ukoll dan l-ilment tar-rikorrenti għandu jiġi miċħud;*

7. *Illi r-rikorrenti jilmentaw ukoll li bl-operazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-****Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom skont l-****artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea.*** *Fl-ewwel lok, l-esponent jirrileva li fid-dawl ta' dak li jiddisponi l-****artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta,*** *ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perijodi li ġew qabel it-30 ta' April, 1987. F'kull każ, ir-rikorrenti ma jistgħu qatt jiġu kkumpensati u/jew imħallsa xi danni għal perijodi li fihom huma ma kellhom l-ebda jedd legali li jirċievu l-kera;*

8. *Illi bla ħsara għal dan, l-esponent jirrileva wkoll li skont il-proviso ta'dan l-artikolu l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestement mingħajr bażi raġonevoli. Dan żgur mhux il-każ għaliex id-disposizzjonijiet tal-****Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *għandhom:*

   (i) *għan leġittimu għaliex joħorġu mil-liġi;*
   (ii) *huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom; u*
   (iii) *jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali.*

9. *Illi dwar l-ilment marbut mal-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-****Att X tal-2009*** *l-esponent jirrileva li dawn l-emendi żgur mhux forsi xeqleb il-bilanċ tal-interessi favur is-sidien. Biżżejjed jingħad li l-****artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili*** *jipprovdi*

*mekkaniżmu xieraq ta' kumpens u li l-**artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili** jagħmel elenku speċifiku ta' ċirkostanzi fejn tista' tiġi tramandata l-kirja favur tagħhom;*

10. *Illi bla preġudizzju għal dak suespost, l-**Att XXIV tal-2021** xaqleb il-bilanċ tal-interessi aktar u aktar favur is-sidien. L-esponent jirrileva li l-Qorti Kostituzzjonali diġà osservat fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatto et vs. l-Avukat tal-Istat et** (tat-23 ta' Novembru, 2020) li l-emendi tal-Att XXVII tal-2018, li huma essenzjalment identiċi għall-emenda tal-Att XXIV tal-2021 li jibdlu l-Kap. 69, joffru rimedju ordinarju lis-sidien. Fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Reginald Fava et vs l-Avukat Ġenerali et** (tat-23 ta' Frar, 2022) il-Qorti Kostituzzjonali reġgħet ikkonfermat li l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021 iżommu bilanċ proporzjonat u għalhekk ma hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sidien (ara paragrafu 33);*

11. *Illi għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħu jippretendu l-ebda ksur tal-**artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1** għall-perijodu mill-1 ta' Ġunju, 2021 'il quddiem qabel ma huma jkunu fittxew ir-rimedji ordinarji disponibbli għalihom;*

12. *Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità u dwar id-diffikultà tagħhom sabiex jieħdu lura l-pussess tal-fond tagħhom mhumiex ġustifikati għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-**artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea**, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-artikolu mhijiex mistħoqqa;*

13. *Illi jekk permezz tat-tieni talba tar-rikorrenti, senjatament fejn huma qegħdin jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tagħti r-rimedji kollha meħtieġa, huma jridu jfissru li din l-Onorabbli Qorti għandha tiddikjara li l-intimata Doris Galea ma tistax tibqa' tistrieħ fuq il-protezzjoni mogħtija lilha taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponent umilment jeċċepixxi li l-Qorti Kostituzzjonali diġà ddeċidiet (fis-sentenza preċitata **Reginald Fava et vs. l-Avukat Ġenerali et**) li ladarba r-reġim attwali, senjatament wara l-emendi tal-2021, jirrispetta proporzjonalità u b'hekk ma jilledix id-drittijiet fundamentali tas-sidien mela ma hemm l-ebda lok għal tali dikjarazzjoni.*

14. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.*

Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

3. Rat ir-Risposta tal-intimata **Doris Galea (K.I. 236345M)** [minn issa 'l quddiem 'l-intimata Galea'] li ġiet ippreżentata fit-23 ta' Mejju, 2022, li biha eċċepiet:

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

2. *Illi l-esponenti u l-antekawża tagħha dejjem imxew skont id-disposizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura hija l-inkwilina idoneja ai termini tal-liġi, saħansitra rikonoxxuta ukoll mir-rikorrenti, qatt ma kisret il-kundizzjonijiet tal-kiri jew il-liġi, u dejjem ħallset il-kera fil-ħin. Għaldaqstant, l-intimata ma għandha issofri l-ebda konsegwenza ta' dan u lanqas m'għandha tiġi kkundannata responsabbli għad-danni. Konsegwentament, l-intimata lanqas ma għandha tinżamm responsabbli sabiex tħallas xi kumpens bħala danni jew saħansitra li tiżgumbrawha mill-fond in kwisjtoni (69, Brighella Street, Ħamrun) u konsegwentement titlef l-unika saqaf fuq rasha;*

3. *Illi għandu wkoll jingħad, illi l-esponent u l-antekawża tagħha għamlu diversi xogħlijiet u benefikati fl-imsemmi fond, kif ser jirriżulta fil-mori u s-smigħ tal-kawża, u dan għandu wkoll jittieħed in konsiderazzjoni meta din l-Onorabbli Qorti, tevalwa l-valur lokatizju tal-istess fond;*

4. *Illi l-esponenti qiegħda tgawdi d-drittijiet tagħha fuq il-proprjetà de quo b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skont il-liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita taħt il-liġijiet tal-kera u għalhekk mhux qed tippreġudika d-drittijiet tar-rikorrenti. Oltre dan, permezz tal-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili nħoloq mekkaniżmu ta' awment fil-kera li permezz tiegħu l-kera tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni;*

5. *Illi l-esponenti tgawdi mill-protezzjoni tal-liġi, u kif inhu ben saput, ma għamlet l-ebda liġijiet u per konsegwenza ma għandhiex tinstab ħatja ta' ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, kif minnu allegat, u lanqas konsegwentement ma għandha tbati ebda konsegwenzi, jew tiġi ddikjarata responsabbli għal xi danni, wisq anqas tiġi kkundannata tħallas kumpens, jew addirittura ssofri xi spejjeż kif mitlub fi-rikors promutur;*

6. *Illi m'hemm l-ebda vjolazzjoni ta' drittijiet u libertajiet fundamentali tal-bniedem u ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta da parti tal-intimata, fis-sens li l-kera li titħallas minnha hija skont il-liġi viġenti u raġonevolment adegwata fil-kuntest u proporzjonata meta kkomparata mal-fond de quo;*

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

dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)..."*;*

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

9. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva 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.*

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

11. *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 tagħha riċenti fl-ismijiet* ***'Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et'*** *tas-27 ta' Jannar, 2017 qalet hekk:* "Huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' Akkomodazzjoni Soċjali l-Istati Membri għandhom marġini 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."

12. *Illi għaldaqstant, jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar. Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-*

riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;

13. *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-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupanta. 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-okkupant;*

14. *Illi bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 2021 u l-emendi li saru fil-Kap. 69, b'mod speċjali l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A, il-liġi qed tagħti rimedju effettiv għall-infrazzjonijiet futuri li jistgħu jġarrbu l-atturi. Għaldaqstant permezz ta' dawn id-disposizzjonijiet ġodda, l-intimata Calleja tista' tibqa' tistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

15. *Illi tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera u ċioe tal-Att X tal-2009, daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippubblikata l-White Paper li ġġib l-isem:* "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma" *f'Ġunju tal-2008 u dan kollu qed jingħad sabiex jintwera li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istitut;*

16. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm l-ebda ċertezza illi li kieku l-fond de quo ma kienx suġġett għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, tali fond kien ser ikun mikri fis-suq liberu għal dawn l-għexieren ta' snin mingħajr interruzzjoni. Konsegwentement din l-Onorabbli Qorti għandha tieħu in konsiderazzjoni dan il-fatt fl-eventwalità li jogħġobha tordna kumpens u tillikwida d-danni ai termini tal-liġi hekk kif rikjest mir-rikorrenti fir-rikors promutur;*

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

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

19. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk hemm xi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, dan huwa pjuttost fil-konfront tal-intimata, li qed tiġi pperikolata l-aspettattiva leġittima tagħha li tkompli tikri l-fond de quo mingħajr ebda xkiel u kontra l-liġi anke meta l-istess intimata m'għandhiex mezzi alternattivi sabiex tipprovdi għall-akkomodazzjoni alternattiva;*
20. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, għandu jkun l-Istat li jerfa' r-responsabbilità tal-prezz finanzjarju ta' liġi li daħħal l-Istat stess u mhux l-intimat;*
21. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu ttrattati fil-mori tal-kawża.*

Għaldaqstant, għal dawn ir-raġunijiet l-intimata titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġia la darba r-rikorrenti ma sofriet l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fundamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-2 ta' Novembru, 2022, fejn il-partijiet ingħataw l-fakultà li jippreżentaw noti ta' sottomissjonijiet, u fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ippreżentata mill-Avukat tal-Istat.

<u>Provi u riżultanzi</u>

4. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tal-kuntratt ta' diviżjoni tat-18 ta' Jannar, 2003 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela[1],

[1] *A fol.* 6 tal-proċess.

kopja tal-karta tal-identità tal-intimata Doris Galea[2] sabiex juru li hija rreġistrata bħala residenti fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, kif ukoll kopja tal-irċevuta tal-kera tal-1993[3] u oħra tat-18 ta' Diċembru, 2021, bħala prova tal-ammont ta' kera li qiegħed jitħallas mill-intimata għall-fond in kwistjoni.[4]

5. Fl-udjenza tal-10 ta' Ġunju, 2022, il-Qorti ħatret lill-**Perit Konrad Xuereb** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju sabiex wara li jaċċedi fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, li jinsab f'numru 69, Triq Brighella, Ħamrun [minn issa 'l-fond'], jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-istess fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà mill-1987 sat-8 ta' Marzu, 2022 b'intervalli ta' ħames snin kull wieħed.[5] Il-Perit Xuereb ippreżenta r-rapport tiegħu fid-19 t'Awwissu, 2022[6], fejn spjega li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri jikkonsisti f'*maisonette* fi Triq Brighella, il-Ħamrun, u jinsab fil-pjan terran. Il-Perit Xuereb ikkonstata li l-fond, minkejja li antik, jidher li qiegħed jintuża u huwa fi stat ġeneralment tajjeb. Qal li l-fond jidher li nbena madwar disgħin sena ilu, u s-soqfa huma tat-travi tal-injam bix-xorok bejniethom, li jserrħu fuq ħitan tal-ġebel. Il-Perit Xuereb żied jgħid li hemm partijiet mill-bini u l-istruttura li kienu mgħottijin u li huwa ma setax jeżaminahom, iżda qies li huma f'kundizzjoni tajba. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qal li l-valur ta' dan il-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà huwa ta' €135,000, filwaqt li kkonstata li l-valur lokatizju tal-fond varja minn €443 fl-1987, €726 fl-1992, €1,296 fl-1997, €1,736 fl-2002, €2,737 fl-2007, €2,601 fl-2012, €3,755 fl-2017, u €4,725 fl-2022.

6. Ir-rikorrenti **Carmen Muscat**, fl-*affidavit* tagħha[7] qalet li hija ko-proprjetarja tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, flimkien ma' ħutha r-

[2] *A fol.* 16 tal-proċess.
[3] *A fol.* 17 tal-proċess.
[4] *A fol.* 18 tal-proċess.
[5] *A fol.* 35 tal-proċess.
[6] *A fol.* 41 tal-proċess.
[7] *A fol.* 82 tal-proċess.

rikorrenti l-oħra, b'sehem ta' terz indiviż kull wieħed. Qalet li l-fond kien oriġinarjament proprjetà ta' omm ir-rikorrenti, u spjegat il-provenjenza tal-fond. Qalet li wara l-mewt tal-ġenituri tar-rikorrenti, il-fond iddevolva fuq it-tliet aħwa rikorrenti. Qalet li l-fond ġie mikri lill-antenati tal-intimata fis-sena 1933, u fid-9 ta' Jannar, 1990 il-fond ġie mikri lil Doris Galea u lir-raġel tagħha Alfred Galea, li bdew jirrisjedu fil-fond b'kera ta' LM30 fis-sena, liema kera żdiedet għal €185 *ai termini* tal-Att X tal-2009, u baqgħet tiżdied b'mod proporzjonali kull tliet snin skont l-indiċi tal-inflazzjoni. Ir-rikorrenti spjegat li hija u ħutha kellhom jiftħu dawn il-proċeduri għaliex il-kera tal-fond fis-suq miftuħ hija ferm aktar minn hekk. Ix-xhud qalet li minkejja li safejn taf hi, il-fond jinsab miżmum fi stat tajjeb, u qatt ma kien hemm problemi mal-inkwilini, mhuwiex ġust li hi u ħutha qegħdin jerfgħu l-piż tal-akkomodazzjoni soċjali li teħtieġ l-intimata. Anki ħut ir-rikorrenti, **Josephine Carr**[8] u **Pauline Cassar**[9] ippreżentaw *affidavits,* fejn taw l-istess informazzjoni dwar il-fond u l-kirja tiegħu.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

7. Ir-rikorrenti istitwew il-proċeduri odjerni bħala sidien tal-fond, li ddevolva favur tagħhom mill-wirt tal-ġenituri tagħhom. Oriġinarjament il-fond kien proprjetà ta' omm ir-rikorrenti u ħutha. Il-kirja lill-antenati tal-intimata kienet bdiet fl-1933, u l-kera li titħallas hija baxxa ħafna, tant hu hekk li fil-preżent l-kera li qegħda titħallas hija ta' €210 fis-sena. Ir-rikorrenti fetħu dawn il-proċeduri għaliex il-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ huwa ferm aktar minn dak li huma u l-antekawża tagħhom irċevew tul is-snin. Ir-rikorrenti spjegaw li minħabba t-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta'

---

[8] *A fol.* 85 tal-proċess.
[9] *A fol.* 88 tal-proċess.

Malta, huma qegħdin isofru ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, senjatament tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, [minn issa 'il-Kostituzzjoni'] u tal-artikoli 13 u 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il-Konvenzjoni Ewropea'] u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Permezz tat-talbiet tagħhom lil din il-Qorti, ir-rikorrenti talbuha tiddikjara li l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021, u/jew l-applikazzjoni tagħhom għall-fond urban mertu ta' dawn il-proċeduri kien u għadu jilledi l-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, bl-artikoli 13 u 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti għalhekk talbu lil din il-Qorti tagħmel dawk id-dikjarazzjonijiet, ordnijiet u rimedji li jidhrulha xierqa biex tiżgura l-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tagħhom.

8. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond, kif ukoll prova li l-fond huwa suġġett għal kirja protetta kif regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-intimat Avukat tal-Istat qal li fil-każ odjern ma jistax jingħad li hemm ksur tal-jedd fundamentali protett bl-artikolu 13 tal-Konvenzjoni, għaliex l-Istat Malti ħaseb għal rimedju f'każ li persuna tallega ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha taħt il-Konvenzjoni. Ġie eċċepit ukoll li ma jista' jkun hemm l-ebda ksur qabel it-30 t'April, 1987, u li fi kwalunkwe każ l-Istat għandu kull dritt iwettaq liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess ġenerali. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li ma jistax jingħad li l-jeddijiet tar-rikorrenti għadhom qegħdin jiġu miksura wara l-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021, u dan għaliex bl-emendi li ġew introdotti, il-bilanċ qiegħed ixaqleb ħafna lejn is-sidien, u għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux isostnu li wara l-1 ta' Ġunju, 2021, huma baqgħu jsofru minn ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom. Finalment, l-

intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrenti għandhom rimedju ordinarju għall-ksur li qegħdin jgħidu li komplew iġarrbu anki wara d-dħul tal-Att XXIV tal-2021.

9. L-intimata Doris Galea eċċepiet li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u li tul is-snin hija dejjem kienet inkwilina idonea, li qatt ma kisret il-kundizzjonijiet tal-kiri u dejjem ħadet ħsieb tħallas il-kera fil-ħin. Qalet li hija ma kisret l-ebda dritt fundamentali tar-rikorrenti, u għalhekk m'hemm l-ebda ħlas ta' kumpens li huwa dovut minnha. L-intimata eċċepiet li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn ksur tal-jeddijiet fundamentali protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà, u l-Att XXIV tal-2021 u l-emendi li saru għall-Kap. 69 tul is-snin servew biex jipprovdu rimedju effettiv lis-sidien anki għal infrazzjonijiet futuri li jistgħu jġarrbu. L-intimata Doris Galea eċċepiet li l-fond inkera bi ftehim bejn is-sidien u l-antenati tagħha, u ma kien hemm l-ebda impożizzjoni li dan il-fond kellu jinkera bilfors. Qalet ukoll li f'każ li hija tiġi żgumbrata minn mill-fond hija ser issofri minn *hardship,* għaliex dan huwa l-uniku post fejn hija tista' tirrisjedi u m'għandha l-ebda residenza alternattiva. Qalet ukoll li f'każ li hija tiġi żgumbrata mill-fond, ser ikun hemm ksur tal-aspettattiva leġittima tagħha li tibqa' tgħix fil-fond, u fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jħallas il-kumpens dovut lis-sidien.

10. Minkejja li l-intimata Galea ressqet eċċezzjoni dwar l-applikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għaċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, ir-rikorrenti ma ressqu l-ebda pretensjoni li l-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta b'xi mod qegħda tilledi l-jeddijiet fundamentali tagħhom kif imħarsa bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u għalhekk il-Qorti m'hija sejra tagħmel l-ebda konsiderazzjonijiet dwar l-imsemmija eċċezzjoni.

11. Jirriżulta wkoll li minkejja li l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa in linea preliminari li r-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond, kif ukoll prova li l-kirja in kwistjoni hija regolata mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, dawn l-eċċezzjonijiet ġew irtirati fin-nota ta' sottomissjonijiet tal- Avukat tal-Istat, wara li qies li r-rikorrenti ssodisfaw kemm il-prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond, kif ukoll il-prova li l-kirja hija regolata mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Jifdal għalhekk li l-Qorti tistħarreġ jekk hemmx ksur tal-artikoli l-oħra tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea, kif pretiż mir-rikorrenti.

12. 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."

13. 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 tal-Konvenzjoni Ewropea, 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).*

[10] 07.04.2005

...

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."

14. Fis-sentenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il-Qorti Ewropea'] fl-ismijiet **Attard & Zammit Cassar *v.* 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).

15. Fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et**[12], il-Qorti Kostituzzjonali 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'

[11] 30.07.2015.
[12] 24.06.2016.

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 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."

16. Fis-sentenza fl-ismijiet **Patricia Curmi et *vs.* Marthese Pace et**, 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****).*

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."

17. Il-Qorti kompliet tispjega r-raġunijiet għaliex is-sidien ġew imqegħda f'sitwazzjoni ta' żvantaġġ meta mqabbla mal-inkwilini:

"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 sproporzjon 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 jirripendu 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."

18. In vista ta' dawn l-insenjamenti tal-Qrati tagħna, huwa ċar li l-intervent leġislattiv li wassal biex l-intimata ġiet protetta bħala inkwilina tal-fond għal dawn is-snin kollha, huwa leżiv tal-protezzjoni mogħtija taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Minkejja li l-intimata Doris Galea eċċepiet li l-ftehim ta' kera ntlaħaq b'mod volontarju bejn il-predeċessuri tagħha fit-titolu u l-antenati tar-rikorrenti, b'daqshekk ma jfissirx li l-jeddijiet tar-rikorrenti bħala sidien tal-fond ma ġewx miksura, partikolarment meta wieħed jikkonsidra li r-rikorrenti u l-ante-kawża tagħhom bl-ebda mod ma setgħu jipprevedu kif kien ser ikun l-andament tas-suq tal-kera mal-medda tas-

snin, jew kemm huma kienu ser idumu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Bid-diversi interventi leġislattivi li saru f'dawn l-aħħar snin sabiex persuni fis-sitwazzjoni tal-intimata Doris Galea jibqgħu protetti fil-kirja u fl-okkupazzjoni tal-fond, imma l-leġislatur ma ħasibx biex jipproteġi l-jeddijiet tas-sidien bl-istess mod. Dan wassal għal sitwazzjoni fejn persuni bħar-rikorrenti kienu mistennija li għal diversi snin iġorru waħedhom dan il-piż soċjali bi proprjetà tagħhom mingħajr ma ġew megħjuna jagħmlu dan mill-Istat. Dan wassal għal żbilanċ inordnat bejn min-naħa l-waħda l-jeddijiet tal-inkwilini, u l-jeddijiet tas-sidien 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.

19. Dwar dan anki l-Qorti Ewropea ppronunzjat ruħha f'sentenza dwar każ simili ħafna għal dak odjern, fl-ismijiet **Amato Gauci *vs* Malta (47045/06)**, fejn ingħad 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.*"

20. Il-Qorti tqis illi mill-atti jirriżulta li hemm sproporzjon mhux raġonevoli u assolutament m'hemmx paragun bejn l-ammont ta' kera attwalment perċepit mir-rikorrenti, u l-ammont ta' kera li r-rikorrenti kienu jdaħħlu li kieku dan il-fond seta' jinkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Fil-fatt jirriżulta li bejn l-1987 u l-

1992, il-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà kien ta' €443 fis-sena; bejn l-1992 u l-1997 kien ta' €726 fis-sena; bejn l-1997 u l-2002 kien ta' €1,296 fis-sena; bejn l-2002 u l-2007 kien ta' €2,737 fis-sena; bejn l-2007 u l-2012 kien ta' €2,601 fis-sena; u bejn l-2017 u l-2021 kien ta' €3,755 fis-sena, filwaqt li fil-preżent, il-valur lokatizju tal-fond huwa ta' €4,725. Ir-rikorrenti ma kinux sidien tal-fond għall-perijodu kollu tal-kirja wara l-1987, għaliex jirriżulta li sa Settembru tal-2001, omm ir-rikorrenti kellha biss kwart tal-fond, filwaqt li bejn Settembru 2001 u Jannar 2003, tnejn minn tlieta tal-fond kienu jappartjenu lil membri oħra tal-familja ta' omm ir-rikorrenti. Kien biss wara l-2003 li r-rikorrenti saru sidien tal-fond fl-intier tiegħu u għalhekk it-telf soffert minnhom ser jinħadem abbażi tal-ishma rispettivi. Fil-fatt il-Qorti qieset li bejn l-1987 u l-2001, ir-rikorrenti kellhom dħul potenzjal fl-ammont ta' (€443 x 5) + (€726 x 5) + (€1,296 x 5) = €12,325, u dan fi żmien meta omm ir-rikorrenti kienet sid ta' kwart indiviż tal-fond, sabiex b'hekk it-telf potenzjali soffert f'dan il-perijodu kien ta' €3,081.25. Bejn Settembru tal-2001 u Jannar tal-2003, ir-rikorrenti kienu sidien ta' terz tal-fond, u għalhekk it-telf potenzjali soffert minnhom kien ta' €1,296 + €1,736 li jekwivalu għal €3,032, li minnhom ir-rikorrenti kellom sehem potenzjali ta' €1,010.67. Bejn l-2003 u l-2021, ir-rikorrenti kellhom dħul potenzjal fl-ammont ta' (€1,736 x 4 = €6,944) + (€2,737 x 5 = €13,685) + (€2601 x 5 = €13,005) + (€3,755 x 4 = €15,020) + €1564.58 (€3755/12 x 5) = €50,218.58. B'hekk il-kera potenzjali għar-rikorrenti tul dawn is-snin kollha kienet ta' €54,310.50, meta l-intimata ħallset biss ftit mijiet bħala kera. Huwa għalhekk evidenti l-isproporzjon u t-telf inkors mir-rikorrenti tul is-snin.

21. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[13], 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 ....".*

22. Fis-sentenza fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[14], 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."*

23. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[15], 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."*

---

[13] 29.04.2016.
[14] 27.06.2019.
[15] 30.09.2016.

24. Kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, il-Qorti kkonsidrat il-fattur tat-telf materjali soffert minnhom konsegwenza tad-differenza sostanzjali bejn il-kera li ħallset l-intimata Galea, meta mqabbel mal-kera potenzjali li r-rikorrenti setgħu rċevew tul is-snin li kieku l-fond seta' jinkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà, 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 tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għandu jitħallas kumpens mill-Istat.

25. 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. 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 għadd ta' fatturi li din il-Qorti kkonsidrat qabel waslet 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 kienu jirċievu r-rikorrenti kien ikun ta' madwar €55,000, meta fir-realtà huma rċevew biss ftit mijiet ta' Euro bħala kera. Huwa fatt ukoll li għal diversi snin, l-Istat ma wera l-ebda ħeġġa sabiex jintroduċi l-bidliet leġislattivi meħtieġa sabiex din is-sitwazzjoni ta' sidien ta' proprjetajiet bħar-rikorrenti tiġi rranġata, u meta eventwalment iddaħħlu emendi leġislattivi bħall-Att X tal-2009, dawn ma kinux suffiċjenti biex jindirizzaw is-sitwazzjoni prekarja tas-sidien. L-emendi ppromulgati fi snin riċenti fl-2018 u fl-2021, huma maħsuba biex jirregolaw l-ammont ta' kera li jistgħu jdaħħlu s-sidien fil-futur, iżda m'hemm xejn f'dawn l-emendi li huwa maħsub biex jindirizza l-leżjonijiet tal-jeddijiet fundamentali

sofferti minn sidien bħar-rikorrenti fis-snin li għaddew. Fi kwalunkwe każ il-Qorti tqis li r-rikorrenti għandhom jiġu kkumpensati għaċ-ċaħda mill-użu u t-tgawdija ta' dan il-fond mill-1987 sal-lum, u dan anki b'ħarsien għal dak deċiż mill-Qorti Ewropea fil-kawża **Radmilli *v.* Malta (28711/19)**, fejn ġie spjegat illi:

> *"There is therefore no reason to exclude the years during which the applicant only part-owned the property, or those where it was held by the applicant's ascendant – bearing in mind, however that the disproportionality must not have arisen immediately."*

26. Il-Qorti tqis li fil-każ odjern għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, u dan għaliex il-vjolazzjoni tal-jeddijiet fundamentali 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 fond in kwistjoni.

27. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju li jammonta għal tmintax-il elf Euro (€18,000) u kumpens non-pekunjarju li jammonta għal sitt elef, sitt mija u ħamsin Euro (€6,650) għandu jkun kumpens xieraq għall-ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti. Hawnhekk il-Qorti qieset li għal perijodu ta' erbatax-il sena, l-ante-kawża tar-rikorrenti kellha biss kwart indiviż mill-fond, filwaqt li għas-sentejn ta' wara hija kellha terz indiviż.[16] Id-danni morali ġew likwidati fl-ammont ta' €300 għal kull sena li r-rikorrenti kienu qegħdin jiġu leżi l-jeddijiet fundamentali tagħhom. Dawn id-danni għandhom jitħallsu lir-rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Istat Malti.

[16] (€300 x 14)/4 + (€300 x 2)/3 + €300 x 18 + €6650.

28. Il-Qorti sejra tillimita ruħha għal sejbien ta' ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti jilmentaw ukoll minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, kif ukoll bl-artikoli 13 u 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Minkejja dan, tul il-proċeduri quddiem din il-Qorti r-rikorrenti naqsu milli jagħtu prova ta' kif fil-fehma tagħhom huma qegħdin jiġu diskriminati. L-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jitkellem dwar protezzjoni minn diskriminazzjoni minħabba fir-razza, il-post tal-oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew l-orjentazzjoni tal-ġeneru, li minħabba fihom persuni ta' deskrizzjoni waħda bħal dawn ikunu suġġetti għal inkapaċitajiet jew restrizzjonijiet li persuni ta' deskrizzjoni oħra bħal dawn ma jkunux suġġetti għalihom jew ikunu mogħtija privileġġi jew vantaġġi li ma jkunux mogħtija lil persuni ta' deskrizzjoni oħra bħal dawn. L-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea jitkellem dwar protezzjoni minn diskriminazzjoni prattikament għall-istess raġunijiet. Il-Qorti tqis li ladarba s-sidien ta' fondi li kienu suġġetti għal kirjiet li bdew qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, huma kollha milquta mill-istess restrizzjonijiet leġislattivi, u ladarba ma tirriżultax id-diskriminazzjoni kontemplata fl-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u fl-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, f'dan il-każ lanqas l-imsemmija disposizzjonijiet tal-liġi ma jirriżultaw li ġew miksura. Dawn il-proċeduri kienu possibbli wkoll għaliex l-Istat ħaseb għat-tfassil ta' sistema li toffri rimedju effettiv lil min jallega ksur tal-jeddijiet fundamentali tiegħu, u għalhekk lanqas m'huwa l-każ li hemm ksur tal-artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea.

__Decide__

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

1) Tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u tiddikjara li t-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 għas-sitwazzjoni tal-kirja preżenti huwa leżiv tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif imħarsa bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

2) Ma tilqgħax it-talbiet tar-rikorrenti safejn talbu għal dikjarazzjoni li l-Att XXIV tal-2021 huwa wkoll leżiv tal-jeddijiet fundamentali tagħhom;

3) Tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat fl-ammont komplessiv ta' erbgħa u għoxrin elf, sitt mija u ħamsin Euro (€24,650);

4) Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati safejn inkompatibbli ma' dak hawnhekk deċiż.

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. Speaker tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur