FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 10 ta' Ottubru 2023

Rikors Kost. Nru. 130/2023 GM

Rusaria sive Lucy Camilleri (ID 584038M), Maria sive Mary Aquilina (ID 577356M), Rose Cauchi (ID 577060M), John Camilleri (ID 619555M), Speranza Agius (ID 185167M), Stephen Camilleri (ID 417770M), Carmel *sive* Charles Camilleri (ID 431368M), Lucienne Borg (ID 0014773M), Clint Camilleri (ID 0209084M)

vs

L-Avukat ta' l-Istat
u
Emanuel Vella (ID 745346M) u Mary Rose Vella (ID 778351M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Rosaria sive Lucy Camilleri et li permezz tiegħu wara li ppremettew illi :

1. L-esponenti huma s-sidien tal-fond Flat 1, Camilleri Flats, Triq l-Għajn tal-Ħasselin ġia Triq il-Garċin Msida, liema fond huma jikru lill-intimati Vella versu l-kera ta' €302 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

2. L-esponenti Rosaria sive Lucy Camilleri kienet akkwistat il-fond flimkien ma' żewgha Francesco Camilleri permezz tal-kuntratt 31 ta' Ottubru 1973 fl-Atti tan-Nutar Jospeh Raymond Grech li kopja tiegħu qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok A.

3. L-imsemmi Francesco Camilleri miet u l-wirt tiegħu inkluż il-fond in kwistjoni iddevolva fuq r-rimanenti atturi, ħlief l-imsemmija Rosaria Camilleri li ingħatat użufrutt ġenerali b'legat u dan permezz tat-testment tiegħu tat-3 ta' Frar 2006. Fl-Atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani li kopja tiegħu qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok B u r-riċerki appożiti Dok C

4. Dan il-fond ġie debitament dikjarat fil-causa mortis Dok D tad-29 ta' Settembru 2017.

5. Fuq dan il-fond qatt ma nħarġet ordni ta' dekontroll u dan kif jirriżulta minn Dok E hawn anness.

6. Il-kera li l-intimat qiegħed iħallas hija miżera u irriżorja meta kkumparata mal-valur lokatizzju tal-proprjeta' fuq is-suq. L-esponenti huwa pprojbit ai termini tal-artikolu 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta milli jirriprendu lura l-pussess tal-fond kif ukoll milli jibdew jirċievu kera ġusta, xierqa u ta' lanqas tirrispekkja l-valur tal-proprjeta'.

7. Anki bl-emendi magħmula fil-liġi bl-Att X tal-2009 senjatament ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u ai termini tal-istess liġi, r-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni skont l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar bl-aħħar awment fl-1 ta' Jannar 2022, u għalhekk anki l-kirja kif awmentata bl-emendi hija rriżorja u mimima u ma tirrispekjax il-valur lokatizzju tal-fond.

8. Qqabel l-emenda ai termini tal-Att X tal-2009, kien japplika l-*'fair rent'* a tenur tar-'Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance' tal-1944 fejn kien jistabbilixxi l-fair rent a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, liema *'fair rent'* a tenur tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma seta' qatt jeċċedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ossija kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi jekk il-fond kien inkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awwissu 1914.

9. Dan ifisser illi r-rikorrenti ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni u jirċievu kera ġusta stante li bil-liġi dak li kienu jirċievu kien kera kif stipulat fil-1914 u baqa' hekk sal-2010 bl-aġġustamenti rriżorji tal-Att X tal-2009.

10. Billi l-kera hija fissa fil-liġi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem jogħlew, illum il-ġurnata tesisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq

il-fond u r-redditu li l-istess fond jista' jġib f'suq ħieles, b'konsegwenza illi tali diskrepanza tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u l-bżonn soċjali li għalih ġiet kreata l-liġi.

11. Għalkemm xi snin ilu daħal fis-seħħ l-Att X tal-2009 sabiex itaffi d-diskriminazzjoni u l-inġustizzji li l-liġi speċjali tal-kera kienu joħolqu versu s-sidien ta' proprjeta', din l-istess liġi bl-ebda mod ma tgħin lill-esponenti peress li għadha teżisti diskrepanza u għalhekk *an unfair and excessive burden* bejn id-dritt tal-istat li jilleġiżla għall-bżonnijiet soċjali u d-drittijiet proprjetarji tas-sidien li qegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom.

12. Għalkemm il-perjodu oriġinali tal-kirja kien biss għal sena, din l-istess kirja baqgħet tiġġedded kull sena u r-rikorrenti m'għandu l-ebda dritt li jirrifjuta li jġedded din il-kirja u wisq anqas m'għandu dritt illi jitlob żieda xierqa fil-kera li qiegħda titħallas ġialadarba dan huwa pprojbit bl-Artikolu 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema preġudizzju huma għadhom issofru minkejja l-emendi tal-Att X tal-2009.

13. B'dan il-mod, ir-rikorrenti qiegħed jiġi mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu mingħajr ma qed jingħata kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond u dan peress illi l-kera li jitħallsu bl-ebda mod ma huwa qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

14. Il-privazzjoni tal-proprjeta' tar-rikorrenti tammonta għal leżjoni tad-dritt tal-proprjeta' kif protetti mill-Kostituzzjoni skont l-Artikolu 37 u l-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Protokoll 1.

15. Ir-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum jew jieħdu l-pussess lura tal-fond ai termini tal-Artikoli 3 u 4 Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u stante illi dak li effettivament huma jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta li kkumparat mal-valur lokatizzju fuq is-suq huwa ammont irriżorju.

16. Dan kollu ġja ġie determinat fil-kawżi Amato Gauci vs Malta no. 47045/06 diċiża 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 deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 diċiża fit-30 ta' Lulju 2015 kif ukoll aktar riċentament fil-kawża Anthony Debono et vs Avukat Ġenerali, diċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fit-8 ta' Mejju 2019.

17. Ir-rikorrenti qed isofru minn nuqqas ta' *fair balance"* bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif diċiż 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 għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalita kif ġie diċiż f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010.

18. Ir-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta' tagħhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll 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).

19. Inoltre, il-liġi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 għal kirjiet li daħlu fis-seħħ wara l-1 ta' Ġunju 1995.

20. Il-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, senjatament l-Artikolu 3 u 4, jilledi d-drittijiet kostituzzjonali ta' l-esponenti ġialadarba jċaħħad lill-esponenti mit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu u jikkreja sproporzjon u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif ukoll l-applikazzjoni tal-Kap 69 hija diskriminatorja kontra l-esponenti ġialadarba bl-amendi bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 ġiet diskrepanza enormi f'dawk li huma d-drittijiet tas-sid għall-kirjiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u wara u dan bi skur tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif del resto diġà' ġie diċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża Amato Gauci vs. Malta – diċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta diċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

21. Għalhekk l-esponenti jħossu li fir-rigward tagħhom qed jiġi miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u u dan billi huma b'mod diskriminatorju ġew privati u mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom mingħajr ma jingħataw kumpens ġust għal dan.

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

i. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-opra tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta inkluż imma mhux limitat għall-Artikoli 3 u 4 ta' l-istess Kap u bl-opra tal-Liġijiet viġenti li qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Emanuel u Rose Vella tal-fond Flat 1, Camilleri Flats, Triq l-Għajn tal-Ħassellin ġia Triq il-Garċin Msida u li qegħdin iċaħħdu lill-esponenti milli jirċievu kirja ġusta, wasslu u/jew qegħdin iwasslu għall-vjolazjoni d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta)

ii. Tordna u Tagħti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni

iii. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-vjolazjoni minnhom sofferta ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

iv. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

v. Tikkundanna lill-intimati jew minn minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Rat ir-Risposta tal-Avukat tal-Istat li permezz tagħha eċċepixxa illi :

1. In vena preliminari, ir-rikorrenti jridu jġibu prova:
a. tat-titolu li għandhom fuq il-fond Flat 1, Camilleri Flats, Triq l-Għajn tal-Ħasselin ġia Triq il-Garċin Msida; u
b. tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja tabilħaqq hija regolata bil-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;**

2. Preliminarjament u mingħajr preġudizzju, l-esponent jeċepixxi illi r-rikorrenti kollha għajr Rosaria sive Lucy Camilleri m'għandhomx l-interess ġuridiku neċessarju sabiex iressqu din l-azzjoni stante li l-użufrutt tal-fond jidher illi għadu jippertjeni lil Rosaria sive Lucy Camilleri biss, u għalhekk hi biss tista' titqies illi għandha l-interess ġuridiku neċessarju u/jew 'victim status' minn allegat nuqqasijiet relatati mal-kirja in kwistjoni;

3. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea u **tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali;

4. Mingħajr preġudizzju, l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** mhux applikabbli għaliex il-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u dan skont ma jipprovdi **l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**;

5. Fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

6. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur jista' jissustixxi biss **bejn it-30 ta' April, 1987 sal-1 ta' Ġunju 2021** u cioè mid-data stabbilita fl-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV ta' 2021;

7. Bla ħsara għal dak ġia eċċeppit, mal-miġja tal-**artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti ma jistgħux iżjed jilmentaw dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-

rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% iżżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess **artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;

Konsegwentement u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimata qed tokkupa l-fond in mertu bis-saħħa **Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. Konsegwentement din l-Onorabbli Qorti **lanqas ma għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-intimati ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;

8. Safejn it-talbiet tar-rikorrenti jinvokaw l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni, dawn ma jiswewx għaliex dan l-artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u, f'kull każ, ma jagħmilx parti mil-liġi Maltija;

Rat ir-Risposta ta' Emanuel Vella u Mrry Rose Vella li permezz tagħha eċċepew illi :

1. It-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. L-ewwel u qabel kollox, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova adegwata tal-ftehim tal-kirja li qed jiġi attakkat permezz ta' dan ir-rikors promotur. M'hemm 1-ebda riferenza għad-data ta' meta saret il-kirja li qiegħda tiġi kkontestata u lanqas m'hemm riferenza għall-kundizzjonijiet kontrattwali li setgħu nnegozzjaw il-partijiet. Għaldaqstant fl-eventwalita' li tali kirja ma saritx qabel l-1 ta' Ġunju 1995, sew id-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif ukoll l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta m'humiex applikabbli.

3. L-esponenti deijem imxew skont id-disposizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura huma linkwilini idonei ai termini tal-liġi, saħansitra rikonoxxuti wkoll mir-rikorrenti, qatt ma kisru l-kundizzjonijiet tal-kiri jew il-liġi, u dejjem ħallsu l-kera fil-ħin. Għaldaqstant l-intimati m'għandhomx isofru l-ebda konsegwenzi ta' dan u lanqas m'għandhom jiġu kkundannati responsabbli għad-danni. Konsegwentament, l-intimati lanqas m'għandhom jinżammu responsabbli sabiex iħallsu xi kumpens bħala danni jew saħansitra li jiġu żgumbrati mill-fond in kwistjoni u konsegwentament jitilfu l-unika saqaf fuq rashom.

4. Għandu jingħad ukoll li l-esponenti 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 lokatizzju tal-istess fond.

5. L-esponenti jgawdu mill-protezzjoni tal-liġi u kif inhu ben saput huma m'għamlux l-ebda liġijiet. Per konsegwenza huma m'għandhomx jinstabu ħatja ta' xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif minnhom allegat, u konsegwentament lanqas m' għandhom ibatu ebda konsegwenzi jew jiġu ddikjarati responsabbli għal xi danni, wisq anqas jiġu kkundannati jħallsu kumpens.

6. L-esponenti qegħdin igawdu d-drittijiet tagħhom fuq il-proprjeta' de quo b'titolu ta' lokazzjoni kif permess skont il-liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita taħt il-liġijiet tal-kera. Għalhekk mhux qed jippreġudikaw id-drittijiet tar-rikorrenti. Oltre dan permezz tal-Artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili nħoloq mekkaniżżmu ta' awment fil-kera li permezz tiegħu l-kera tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun żdied l-indiċi ta' inflazzjoni. Ulterjorment jingħad li bl-emendi introdotti permezz tal-Att numru XXVII tal-2018 kif sussegwentement emendati permezz tal-Att XXIV tal-2021 mhux impossibbli għas-sid li jirriprendi lura l-fond billi hemm rimedju ordinarju disponibbli. Inoltre permezz ta' dawn l-emendi l-kirja issa tista' tirrifletti l-kera ta' fond fis-suq miftuħ.

7. M'hemm l-ebda vjolazzjoni tad-drittijiet u libertajiet fundamentali tal-bniedem u ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta da parti tal-intimati, fis-sens li 1-kera li titħallas minnhom hija skont il-liġi viġenti u raġjonevolment adekwata fil-kuntest u proporzjonata meta komparata mal-fond de quo.

8. Bla ħsara għall-premess jingħad li l-ilment tar-rikorrenti ma jistax jiġi kopert mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u dan għaliex Kapitoli 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta bħala liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 jinsabu mħarsa permezz tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni li jipprovdi li "1-ebda ħaġa fl-Artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)...".

9. Sa fejn 1-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrilevaw li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasbrgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jiddentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Il-liġijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu klassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali. L-intimati huma tal-opinjoni li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

10. L-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Allura fil-kuntest ta' proprjeta li qed isservi għall-finijiet ta' social housing, żgur li ma jistax jiġi kontemplat xi dritt simili.

11. F'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti nteress ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjeta' 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 cioe' 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 lokatizzju ta' fond fis-suq ħieles ".

12. Għaldaqstant jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizzju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġiżla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar. M'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. Jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu preġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur rejali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-Artikoli tal-Kap 69 jew tal-Att X tal-2009.

14. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, m'hemm l-ebda ċertezza illi li kieku l-fond de quo ma kienx suġġett għad-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tali fond kien se jkun mikri fis-suq liberu għal dawn l-għexieren ta' snin mingħajr interruzzjoni. Konsegwentament din l-Onorabbli Qorti għandha tieħu in konsiderazzjoni dan il-fatt fl-eventwalita li jogħġobha tordna kumpens u tillikkwida d-danni ai termini tal-liġi hekk kif rikjest mir-rikorrenti fir-rikors promotur.

15. Mingħajr preġudizzju għas-suespost f'każ li din l-Onorabbli Qorti tilqa' t-talbiet attriċi għall-kumpens u likwidazzjoni tad-danni, għandu jkun l-Istat li jerfa' r-responsabbilta tal-prezz finanzjarju ta' liġi li daħħal l-Istat stess, u mhux l-intimati. Jekk it-talbiet attriċi jintlaqgħu, l-intimati ser jgħaddu minn piż finanzjarju enormi (hardship) liema piż m'għandhomx jerfgħu huma iżda tali piż għandu jiġi merfugħ mill-Istat b'miżuri soċjali adekwati.

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

Rat li b'verbal tagħha tat-8 ta' Mejju 2023 ħatret lill-Perit Mario Cassar sabiex jistabilixxi l-valur kummerċjali u dak lokatizju tal-fond *de quo* kull ħames snin mis-sena 1987 sas-sena 2021.[1]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtura ppreżentat fit-13 ta' Ġunju 2023.[2]

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti u tal-Avukat tal-Istat.

Rat l-atti kollha tal-każ.

Fatti

Ir-rikorrenti Rosaria sive Lucy Camilleri akkwistat il-fond Flat 1, Camilleri Flats, Triq l-Għajn tal-Ħasselin ġia Triq il-Garcin, Imsida flimkien ma' żewġha Francesco Camilleri, permezz ta' kuntratt datat 31 t'Ottubru 1973 fl-atti tan-Nutar Joseph Raymond Grech.[3] Ir-raġel tar-rikorrenti Rosaria Camilleri ġie nieqes fl-1 ta' April 2017 u l-wirt tiegħu ddevolva fuq uliedu, ir-rimanenti rikorrenti, bid-dritt ta' użufrutt tal-ġeneralita` tal-assi tiegħu favur martu permezz ta' testment tat-3 ta' Frar 2006 fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani.[4]

Skont l-irċevuti esibiti, dan il-fond ilu mikri lill-intimati Vella mis-sena 1974 bil-kera ta' Lm80 fis-sena. Illum il-kera hija ta' €300 fis-sena.

Il-fond in kwistjoni mhux dekontrollat.[5]

---

[1] Fol 57
[2] Fol. 63.
[3] Dok. A a fo.l 7.
[4] Dok. B a fol. 21.
[5] Dok. E a fol. 44.

Titlu

L-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu jgħid li jinsab sodisfatt bil-prova ta' titolu miġjuba mir-rikorrenti.

Għall-fini ta' żmien rilevanti li fih dam l-allegat ksur ta' jedd fundamentali, jgħodd ukoll il-perjodu rilevanti li matulu missier Rosaria Camilleri kien sid tal-fond *de quo* u dan skont is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali **Nutar Dottor Pierre Cassar v Avukat tal-Istat** tal-4 ta' Mejju 2022. Dan sa mhux qabel it-30 ta' April 1987 meta daħal fis-seħħ il-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta sas-27 ta' Mejju 2021 meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV.2021. Kif sejjer jiġi spjegat iktar 'l isfel, dan l-Att ġab bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin.

Għaldaqstant, il-kumpens li huma ntitolati għalih ir-rikorrenti ulied Rosaria Camilleri huwa ta' nofs indiviż (1/2) mis-sena 1987 sas-sena 2016 bħala werrieta ta' missierhom. Mis-sena li ġie nieqes missierhom, u ċjoe' s-sena 2017, il-kumpens irid jingħata lir-rikorrenti Rosaria Camilleri peress li hija użufruttwarja tal-assi kollha tiegħu. Għalhekk, ir-rikorrenti Rosaria Camilleri hija intitolata għal bqija tan-nofs indiviż mis-sena 1987 sas-sena 2016 bħala ko-propjetarja tal-fond u kumpens sħiħ mis-sena 2017 sas-sena 2021.

It-tielet, il-ħames, parti mis-sitt eċċezzjoni u l-ħmistax-il eċċezzjoni tal-intimati Vella

Huwa kkonsolidat fil-ġurisprudenza li l-inkwilin huwa leġittimarju passiv validu fi proċeduri bħal dawn iżda ma jbatix spejjeż.

Applikabilita` tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni

Sewwa jeċepixxu l-Avukat tal-Istat fir-raba' eċċezzjoni tiegħu u l-intimati Vella fit-tmien eċċezzjoni taghhom li l-Kap 69 huwa protett mill-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni li teżenta mill-effetti tal-Kostituzzjoni l-ħdim ta' kull liġi fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962.

Barra minn hekk, il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza riċentissima **Martinelli v Avukat Ġenerali**[6] stabbiliet li "għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet m'għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-Art. 37(9)" (recte: Art. 47(9)) "Għalhekk l-Avukat tal-Istat sewwa qal illi l-Kap 69 kif emendat, ma jintlaqax bl-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni."

Parti mit-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat; m'hemmx deprivazzjoni ta' proprjeta`; semmai ta' użu, u kwindi m'hemmx ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni.

Din l-eċċezzjoni tisfa' waħda akkademika in vista ta' dak li l-Qorti għadha kif qalet
fil-paragrafu ta' qabel dan.

Rimedju Ordinarju

L-intimat Avukat tal-Istat permezz tas-seba' eċċezzjoni tiegħu, u l-intimati Vella permezz ta' parti mis-sitt eċċezzjoni tagħhom jissottomettu li r-rikorrenti kellhom rimedju disponibbli u dan taħt il-liġi ordinarja (Art. 1531Ċ tal-Kap 16 u Art. xv 4A tal-Kap 69) li jiffakoltizzaw li l-kera ma teċċedix it-2% fis-sena tal-valur

[6] Lilian Martinelli v. Avukat Ġenerali 23.11.2020.

liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni. Tabilħaqq wara l-promulgazzjoni tal-Att XXIV.2021 hemm rimedju alternattiv li joħloq bilanċ bejn l-inkwilin u sid-il kera, u fil-każijiet hemm imsemmija jista' jwassal saħansitra għat-tmiem tal-kirja iżda dan ma jistax jingħad għas-sitwazzjoni legali anteċedenti.

Ir-rata ta' kera ta' bħalissa hija ġeneralment meqjusa bir-rata ta' 3.5% tal-valur kummerċjali tal-proprjeta`. L-Att XXIV.2021 jagħti d-dritt sa massimu ta' 2%. Tenut kont tal-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu, li l-kera li s-sid huwa intitolat għalih huwa inqas minn dik kummerċjali minħabba l-kunsiderazzjoni soċjali tal-ħarsien tal-akkomodazzjoni residenzjali, din ir-rata hija waħda ġusta u għalhekk mid-data tal-promulgazzjoni ta' dan l-Att id-disposizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera *de quo agitur* m'għadhomx jiksru d-dritt fundamentali tat-tgawdija tal-proprjeta`.

Din l-eċċezzjoni għalhekk hija valida biss sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021.

L-eċċezzjoni ta' ndħil permessibbli bħala miżura soċjali

L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-liġi in kwistjoni hi valida għaliex hi ta' natura soċjali fl-interess tal-ġid komuni. Filwaqt li dan huwa minnu, il-liġi tibqa' soġġetta għall-prinċipju tal-proporzjonalita`. Il-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu stabbiliet tlett indaġnijiet li jridu jsiru biex jiġi stabbilit jekk l-indħil tal-Istat huwiex permessibbli a tenur tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja:

(1) il-miżura tkun saret taħt qafas legali.
(2) l-iskop tagħha kien leġittimu.

(3) iżżomm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

M'hemmx dubju li l-liġi *de quo* tissodisfa l-ewwel żewġ elementi. Mhux l-istess iżda jista' jingħad dwar it-tielet element.

Bilanċ bejn tgawdija tal-proprjeta` u l-interess pubbliku

L-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jaqra hekk:

> "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."

Għalhekk il-Protokoll jawtorizza ndħil fit-tgawdija tal-proprjeta` fl-interess pubbliku. Iżda safejn jista' jasal dan l-indħil? Fejn jitqiegħed is-sinjal l-aħmar? Il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropeja tal-Jeddijiet tal-Bniedem daħħlet il-kunċett ta' bilanċ bejn it-tgawdija tal-proprjeta` u l-interess pubbliku. Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv,[7] billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita` tal-indħil tal-Istat fil-liberta` tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji la tkun arbitrarja u l-anqas imprevedibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.[8]

---

[7] James & Others, Amato Gauci v. Malta.
[8] Immobiliare Saffi v Italy, GC no. 22774/93,§54, ECHR -1999-V, u Broniowski, §151; Attard & Zammit Cassar v Malta, Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem 30.07.2015.

Kif inhu paċifikament stabbilit, il-proporzjon m'għandux ikun mal-valur tal-kirjiet fis-suq ħieles, imma mal-valur tagħhom tenut kont tal-interess soċjali. Ġaladarba l-obbligu tal-Istat huwa li jżomm bilanċ bejn l-interess privat ta' massimazzjoni tal-isfruttament tal-proprjeta` privata u l-ħtieġa tal-Istat li jipprovdi l-akkomodazzjoni soċjali, loġikament il-kumpens li tipprovdi Qorti f'Sede Kostituzzjonali m'għandux ikun allaċċjat mas-suq ħieles, imma jrid ikun ittemperat skont dan il-bilanċ.

Minn din il-qagħda, l-Qorti tikkonkludi li l-liġijiet viġenti imponew fuq l-atturi piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali mal-interess tagħhom.

Artiklu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropeja

Fit-tieni talba tagħhom, ir-rikorrenti jitolbu rimedju skont l-Art. 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Dan l-Artiklu iżda jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati ta' Malta. Ma jifformax parti mil-liġi ta' Malta għaliex mhux inkluż fit-tifsira ta' Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali kif riprodotta fl-Art. 2 tal-Kap 319 u lanqas ġie traspost fil-liġi domestika skont Art. 3(3) tal-Kap 304.[9]

Likwidazzjoni tal-kumpens

Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* huwa ta' €185,000. Il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 1987 sa 2021 tela' minn €652 għal €5,550.

[9] Ara Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella v. Avukat Ġenerali 30.09.2016 Qorti Kostituzzjonali, Thomas Cauchi v. Avukat Ġenerali 02.03.2018, Joseph Grima v L-Avukat Ġenerali 27.03.2020 u Anthony Debono v Avukat Ġenerali 08.10.2020.

Fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropeja, **Cauchi vs Malta** tal-25 ta' Marzu 2021 intqal li l-kumpens jista' jonqos b'xi 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjeta` kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu. Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat sentenza tal-Ewwel Qorti[10] fejn naqqset 35% u mhux 30% minħabba interess ġenerali. Żiedet tgħid illi m'għandu jkun hemm l-ebda tnaqqis ieħor minħabba li l-atturi baqgħu passivi għal perjodu twil.[11]

Billi l-Istat kiser id-drittijiet tal-atturi kif imħarsa mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ta' Konvenzjoni Ewropeja, l-Istat għandu jħallas danni morali kif ukoll danni pekunjarji. Il-Qorti qiegħda tistabbilixxi li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas lir-rikorrenti kumpens pekunjarju li jammonta għal wieħed u tletin elf ewro (€31,000) li għandu jinqasam in kwantu għal €21,000 lir-rikorrenti Rosaria Camilleri u in kwantu għal €10,000 jinqasmu ugwalment bejn ir-rimanenti rikorrenti. Dan l-ammont inħadem konformement mal-prinċipji suesposti kif ġej:

MIS-SENA	SAS-SENA	VALUR LOKATIZZJU		KERA MĦALLSA
1987	1991	(€652 x 5)	**€3,260**	(€186.35[12] x 5) = **€931.75**
1992	1996	(€894 x 5)	**€4,470**	(€186.35 x 5) = **€931.75**
1997	2001	(€1,224 x 5)	**€6,120**	(€302.82 x 5) = **€1,514.10**
2002	2006	(€1,677 x 5)	**€8,385**	(€302.82 x 5) = **€1,514.10**
2007	2011	(€2,298 x 5)	**€11,490**	(€300 x 5) = **€1,500**
2012	2016	(€3,149 x 5)	**€15,745**	(€300 x 5) = **€1,500**
2017	2020	(€4,314 x 4)	**€17,256**	(€300 x 4) = **€1,200**
2021			**€5,550**	**€300**
TOTAL			**€72,276**	**€9,391.70**

[10] Fl-istess ismijiet deċiża fid-29.10.2020 Prim'Awla – JZM.
[11] Sammut Carmel sive Charles et v Dimech Maria Stella et – 26.05.2021 – Qorti Kostituzzjonali.
[12] Lm80 – fol. 92 et seq.

1987-2016

€49,470 - €7,891.70 = €41,578.30
€41,578.30- 35% = €27,025.90
€27,025.90- 20% = €21,620.72/2= €10,810.36 - **€10,000**

2017-2021

€22,806 - €1,500 = €21,306
€21,306- 35% = €13,848.90
€13,848.90- 20% = €11,079.12 - **€11,000**

Id-dannu morali ġej minn ksur tal-jedd ta' proprjetà huwa anqas gravi minn dak ġej minn ksur ta' jeddijiet marbuta mal-ħajja jew mal-personalità, u għalhekk il-Qorti sejra tillikwidahom fis-somma ta' €500 li għandha tinqasam €300 lir-rikorrenti Rosaria Camilleri u €200 ugwalment bejn ir-rikorrenti l-oħrajn.

Decide:

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

(1) Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati safejn m'humiex kompatibbli ma' din is-sentenza.

(2) Tilqa' in parte l-ewwel u t-tieni talba u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-opra tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta inkluż imma mhux limitat għall-Artikoli 3 u 4 tal-istess Kap u

bl-opra tal-Liġijiet viġenti taw dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Emanuel u Mary Rose Vella tal-fond Flat 1, Camilleri Flats, Triq l-Għajn tal-Ħasselin ġia Triq il-Garcin, Imsida u li ċaħdu lill-esponenti milli jirċievu kirja ġusta, wasslu għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap.319 tal-Liġijiet ta' Malta) għall-perjodu mis-sena 1987 sas-sena 2021.

(3) Tilqa' l-bqija tat-talbiet fis-sens biss li tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens tad-danni mġarrba mir-rikorrenti għall-perjodu bejn is-sena 1987 u s-sena 2021; tillikwidah fis-somma ta' wieħed u tletin elf ewro (€31,000) bħala danni pekunarji u €500 bħala danni mhux pekunarji li għandha tinqasam kif spjegat taħt il-Kap 'Likwidazzjoni ta' Danni'; tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-ħlas effettiv.

Bl-ispejjeż a karigu tal-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA