QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar il-Ħamis
Disgħa u għoxrin (29) ta' April 2021

Rikors Numru 143/2019 FDP

Fl-ismijiet

Carmel sive Charles Sammut (ID 257363 M), Anthony Sammut (ID 82962 M), Lawrence Sammut (ID 324970 M) u Margaret armla minn Costantino Sammut (ID 193234 M)

Vs

L-Avukat Ġenerali, liema atti ġew sussegwentement assunti mill-Avukat tal-Istat
u
Paul Mizzi (ID 848 M) u Inez Mizzi (ID 142546 M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 7 ta' Awissu 2019, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

   i. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 191 ġia 72, George, Triq in-Naxxar, Birkirkara li ilu mikri lill-intimat Paul Mizzi għal dawn l-aħħar ċirka ħamsin sena u qablu lill-mejjet missieru Spiridione Mizzi.*

   ii. *Illi l-mejjet Costantino Sammut wiret il-fond mingħand il-mejta, ġenituri tiegħu Carmelo u Antonia Sammut, u dan kif jirriżulta*

b'kuntratt ta' dikjarazzjoni causa mortis tas-27 ta' Ġunju 1994 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja kif korrett b'kuntratt ieħor tat-30 ta' Marzu 1998, ft-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja, li kopja tiegħu hija hawn annessa u mmarkata bħala "Dokument A".

iii. *Illi Costantino Sammut miet fit-22 ta' Ottubru 2008 u l-wirt tiegħu ddevolva b'testment unica charta tas-16 ta' Settembru 1976 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt fejn innomina bħala eredi tiegħu lir-rikorrenti tliet uliedu ossia Anthony, Carmel u Lawrence aħwa Sammut, waqt li rriżerva l-użufrutt fuq ġidu kollu lir-rikorrenti martu Margaret armla minn Costantino Sammut.*

iv. *Illi b'kuntratt tal-24 ta' Frar 2009 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Abela hawn anness u mmarkat bħala "Dokument B" r-rikorrenti ddikjaraw causa mortis l-eredita' tal-mejjet Costantino Sammut u ħallsu t-taxxa addebita lid-Direttur Ġenerali tat-Taxxi Interni.*

v. *Illi l-fond kien oriġinarjament mikri minn nanniet paterni tar-rikorrenti, lil missier Paul Mizzi, u wara l-mewt tal-istess Spiridione Mizzi, missier ir-rikorrenti rrikonoxxa lill-intimat b'żieda fil-kera ta' sebgħin lira (Lm70) fis-sena.*

vi. *Illi minkejja dan, Paul Mizzi, waqt li aċċetta din it-tali kera, adebixxa lill-Bord li Jirregola l-Kera f'kawża fl-ismijiet Paul Mizzi vs Carmel Sammut, liema Bord reġa' naqqas il-kera għal Lm32 fis-sena ai termini tad-disposizzjonijiet tal-Ordinanza XVI tal-1944.*

vii. *Illi llum il-ġurnata l-intimati Mizzi qed iħallsu kera irriżorja ta' €209.00c fis-sena, meta l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar għoli minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009 kif wkoll l-Ordinanza XVI tal-1944.*

viii. *Illi l-fond de quo proprjeta' tar-rikorrenti mhux fond dekontrollat kif ser jirriżulta matul it-trattazzjoni tal-kawża, u b'hekk kien soġġett għar-rekwiżizzjoni kif wkoll għall-'fair rent' a tenur tar-'Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance 1944' u ċioe' tal-Ordinanza XVI tal-1944 li flimkien mal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jistabbilixxu l-'fair rent' a tenur ta' l-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' Awissu 1914.*

ix. *Illi għalhekk din il-kirja kienet forzuza fuq ir-rikorrenti u mhux volontarja stante illi l-Bord li Jirregola l-Kera naqqas il-kirja għal dak li l-fond kien jinkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awwissu 1914 abbażi tal-liġijiet fuq indikati.*

x. *Illi l-fond imsemmi bl-emendi tal-Att X tat-2009 ilium għandu kera ta' €209.00c fis-sena 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 tlett snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar.*

xi. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (14) tal-Konvenzjoni u l-antekawża tar-rikorrenti ma kellha l-ebda alternattiva biex tieħu ħsieb ħwejjiġha u biex tevita r-rekwiżizzjoni.*

xii. *Illi l-lokazzjoni tal-fond b'kera irriżorja kienet l-unika għażla li l-antekawża tar-rikorrenti kellha biex tipproteġi ħwejjiġha mir-rekwiżizzjoni u mill-'fair rent'.*

xiii. *Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilita' tat-teħid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini kkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.*

xiv. *Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huma jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

xv. *Illi dan kollu ġia ġie determinat fil-kawżi Amato Gauci vs Malta no. 47045/06 deċiża 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 applikazzjoni nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015.*

xvi. *Illi ġialadarba r-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 deċiż 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. 44302/02,575, ECHR2007-111) u għalhekk il-prinċipju ta' proporzjonalita kif ġie deċiż f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 5 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010.*

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

xviii. *Illi 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 2005.*

xix. *Illi din hija wkoll diskriminatorja sia ai termini tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.*

xx. *Illi l-valur lokatizzju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandha tirċievi b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 u 14 tal-Protocol Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġa' ġie deċiż mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża Amato Gauci vs. Malta - deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.*

xxi. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġa' kellha okkażjoni tikkummenta f'każi li rrigwardjaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li ndividwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjeta' għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża "Ghigo vs Malta", deċiża fis-26 ta' Settembru 2006, il-Qorti sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjeta' tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (55) Euro fis-sena bħala kera. Fis-sentenza "Fleri Soler et vs Malta", mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet sentenza*

tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif ġara wkoll fil-kawża ta' "Franco Buttiġieg & Others vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.

xxii. *Illi fil-kawża surreferita "Fleri Soler & Camilleri vs MALTA" l-Qorti qalet "Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a "legitimate aim" in the "general interest", but there must also be 'a reasonable relation of proportionality' between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights."*

xxiii. *Illi b'sentenza deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Ġenerali et, fit-8 ta' Mejju 2019, din l-Onorabbli Qorti ddeċidiet illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu l-kera ġusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Ġenerali ġie kkundannat jħallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjeż kollha tal-kawża.*

xxiv. *Illi in vista tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, ċertament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed ssofri leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha ta' proprjeta kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*

GĦALDAQSTANT ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:

(I) *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Artikoli 3 u 4 tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Ordinanza XVI tal-1944 u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Paul u Inez Mizzi għall-fond 191, Triq in-Naxxar, Birkirkara, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja*

(l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandhom jingħataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż l-iżgumbrament tal-intimati Mizzi mill-fond de quo.

(II) *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat Ġenerali huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Artikoli 3 u 4 tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Ordinanza XVI tal-1944 u l-Att X tal-2009, talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-Liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi.*

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

(IV) *Tikkundanna lill-intimat Avukat Ġenerali jħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi.*

Bl-ispejjeż kollha, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali 2718/2019 tad-19 ta' Lulju 2019 li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala "Dokument C" u bl-inġunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni.

2. Rat illi fit-22 ta’ Awissu 2019 l-**Avukat Ġenerali** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

   1. *Illi in suċċint il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li qed jiġi allegat li bit-tħaddim tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta qed jilledi d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Kap 319. L-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens li huma kellhom jidħlu f’kirja sfurzata mal-intimati Mizzi mingħajr dritt li jieħdu lura l-fond għall-użu tagħhom u mingħajr lanqas qegħdin jirċievu mill-użu tiegħu, dħul jew kumpens xieraq meta wieħed iqis kemm jiswa l-post fuq is-suq u kemm jiswa l-valur li bih jista’ jinkera li kieku ma kienx imħares bil-liġijiet speċjali.*

   2. *Illi l-esponent jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li, kif ser jiġi spjegat aktar ‘l isfel, l-ebda aġir ta’ l-esponenti ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti.*

   3. *Illi preliminarjament jiġi eċċepit li r-rikorrenti m'għamlux użu mir-rimedji ordinarji provduti fil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. l-esponent huwa tal-fehma li r-raġuni prinċipali għaliex ir-rikorrenti fetħu din il-*

kawża m'hijiex as such minħabba li l-fond in kwistjoni qiegħed jiġi mikri iżda semmai minħabba li l-kera li qed iħallas il-club hija waħda baxxa wisq meta wieħed jikkonsidra l-valur fis-suq tal-fond. Sabiex ir-rikorrenti jitolbu żieda fil-kera setgħu dejjem għamlu talba f'dak is-sens lir-Rent Regulation Board.

4. *Ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minħabba li l-kirja hija mħarsa bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li bħala liġi eżistenti qabel l-1962 tinsab protetta bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Illi f'dan il-każ, il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie introdott fis-sistema legali sa minn ħafna żmien qabel Marzu tal-1962. La dan hu hekk, allura fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, din il-liġi ma tistax tkun soġġetta għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.*

5. *Illi fi kwalunkwe każ r-rikorrenti ma jistgħux jistrieħu fuq l-artikolu 37 tal- Kostituzzjoni. Dan għaliex dan l-artikolu mhuwiex applikabbli għas-sura tal-każ li għandna quddiemna għaliex hawnhekk m'għandniex każ ta' teħid ta' proprjeta iżda, jekk xejn, kontroll fl-użu tal-proprjeta;*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għal-fuq espost, safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap 69 tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-ewwel protokoll huwa ben magħruf li l-marġini ta' apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-Liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjeta' ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjeta' demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvillup soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettivita. Il-provvedimenti tal-Kap 69 huma mirati lejn ċirkostanzi speċjali fil-pajjiż li jinkwadraw ruħhom f'dawk iċ-ċirkostanzi speċjali li iskont li juġġustifikaw lil-leġislatur sabiex fl-interess nazzjonali jkun hu li b'liġi jistabbilixxi l-kumpens.*

7. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap 16 f'dak li jirrigwarda ammont fil-kera għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom.*

8. *Illi jsegwi għalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din l-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe' mill-aspett tal-proprozjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

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

10. *Illi jiġi enfasizzat li fil-każijiet Amato Gauci vs Malta, Saliba vs Malta u Ghigo vs Malta il-Qorti Ewropeja kienet waslet għal konklużjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji biss f'dawk il-każijiet u f'dawk iċ-ċirkostanzi partikolari u allura ma stabbilew ebda prinċipju universali. Id-deċiżjonijiet, ikkwotati mir-rikorrenti jikkostitwixxu stat biss fil-konfront tal-partijiet f'dawk il-każijiet partikolari.*

11. *Illi mis-suespost isegwi li ma hemm ebda ksur ta' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jew l-Artikolu 1 tal- Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja.*

12. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

13. *Bl-ispejjeż.*

3. Rat illi fit-23 ta' Settembru 2019 l-intimati Paul Mizzi u Inez Mizzi irrispondew għal dak mitlub billi qajmu is-segwenti difiżi:

1. *Illi fl-ewwel lok u in linea preliminari, b'referenza għall-ilment tar-rikorrenti fuq ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni Ewropea imdaħħla fil-liġi permezz tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta, qatt ma jista' jkun hemm ksur ta' dan l-artikolu u dan fid-dawl ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta. Għaldaqstant, it-talbiet rikorrenti f'dan ir-rigward għandhom jiġu miċħuda u dan wkoll anke għar-raġunijiet li ser jiġu trattati fil-kors ta' dina l-kawża;*

2. *Illi fit-tieni lok u wkoll in linea preliminari, l-allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fid-dawl tal-fatti ta' dan il-każ, dak li qed jallegaw ir-rikorrenti u anke fid-dawl tal-Artikolu 47 subinċiż 9 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, ma jista' qatt ikun hemm leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostitutuzzjoni ta' Malta u dan kif ser jiġi ppruvat f'dina l-kawża.*

3. *Illi fit-tielet lok u wkoll in linea preliminari, in kwantu tal-allegat leżjoni tal-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u wkoll in vista tal-Artikolu 47 subinċiż 9 tal-Kostituzzjoni, l-effetti tal-Artikolu 12 tal-Kap 249 tal-Liġijiet ta' Malta jxejnu għall-kollox l-azzjoni kif proposta mir-rikorrenti.*

4. *Illi fir-raba' lok wkoll in vena preliminari, ir-rikorrenti jrid iġib il-prova ta' meta sar il-kuntratt ta' lokazzjoni mal-intimati tal-fond in kwistjoni. In vista ta' dan, l-esponenti jirriserva d-dritt li bil-permess ta' dina l-Onorabbli Qorti, jressaq eċċezzjonijiet ulterjuri la darba jinġiebu dawn il-provi jekk ikun il-każ.*

5. *Illi fil-ħames lok u wkoll in linea preliminari, dejjem skont kif indikat fir-rikors promotur stess li r-rata għal fond imsemmi hija waħda annwali, l-istess rata ta' kera hija regolata bl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, liema dispożizzjoni qed tiġi rispettata, u dan anke kif ammess mir-rikorrenti stess fir-rikors promotur.*

6. *Illi fis-sitt lok, għall-kuntrarju ta' dak li ingħad fir-rikors promotur, jiġi rilevat li l-antenati tar-rikorrenti fl-ebda stadju ma kienu sforzati li jikru l-fond 191 ġia 72, George, Triq in-Naxxar, Birkirkara, iżda sempliċiment ġiet regolarizzata l-kera u dan ai termini tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza XVI tal-1944.*

7. *Illi fis-seba' lok jingħad wkoll li r-rikorrenti naqsu milli jeżawrixxu r-rimedji ordinarji u dan kif stabbilit fl-Artikoli 1531C u 1531F tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-rikorrenti lanqas biss ressaq talba quddiem il-Bord li jirregola l-Kera għal awment fil-kera jew għal xi bdil fil-kundizzjonijiet tal-kera u dan skont l-Artikolu 14 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jew għal xi bdil fil-kundizzjonijiet tal-kera jew sabiex ir-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-fond u dan ai termini tal-Artikoli 8 u 9 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

   Għaldaqstant għar-raġunijiet suiċitati, dina l-Onorabbli Qorti ma għandhiex teżerċita s-setgħat Kostituzzjonali tagħha u dan ai termini tal-Artikolu 4(2) tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni.

8. *Illi fit-tmien lok mill-fatti ndikati fir-rikors promotur stess, missier ir-rikorrenti rrikonoxxa l-intimati bħala inkwilini mingħajr ma kien imġiegħel u dan meta l-Artikolu 3 tal-Kap 69 tal- Liġijiet ta' Malta kienu diġa' fis-seħħ. Għalhekk ġaladarba missier ir-rikorrenti għażel minn jeddu li jirrikonoxxi l-intimati bħala inkwilini, jeżisti ness ġuridiku mar-rikorrenti meta ddikjaraw causa mortis l-eredita' tal-mejjet Costantino Sammut.*

9. *Illi fid-disa' lok subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-intimati jopponu għat-talbiet kif dedotti fir-rikors promotur u dan stante li ma kien hemm l-ebda vjolazzjoni da parti tagħhom li setgħet b'xi mod twassal għall-allegat leżjoni ta' drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u ċioe' tal-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u/jew l-Artikolu 3 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dan minħabba s-segwenti:*

a. *Illi l-Artikolu 3 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ċitat mir-rikorrenti ma jipprojbix b'mod assolut lir-rikorrenti milli jirrifjutaw li jġeddu l-kirja jew li jimponu kundizzjonijiet ġodda, kull ma timponi l-liġi huwa li dan it-tibdil fil-kundizzjonijiet jew l-awment fir-rata tal-kera sseħħ bl-awtorizzazzjoni tal-Bord;*

b. *Illi r-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet ta' propjeta' dment illi mhux fl-ambitu ta' svestiment assolut tad-drittijiet kollha fuq l-imsemmija immobbli. Illi fil-każ in diżamina ma hemm l-ebda dubju li r-rikorrenti ma ġiex svestit mid-drittijiet kollha tal-propjeta' in kwistjoni;*

c. *Illi permezz ta' dan l-artikolu, l-istat sempliċiment irregolarizza s-sitwazzjoni soċjali għall-ġid komuni tas-socjeta' u dan fil-parametri stabbiliti kemm mill-Kostituzzjoni ta' Malta u anke mill-Konvenzjoni Ewropea u ċertament mhux biex jieħu b'mod forzuz il-propjeta' u għalhekk qatt ma ppreġudika d-drittijiet tar-rikorrenti.*

d. *Illi għalhekk ma hemm l-ebda dubju li l-liġi, permezz tal-Artikolu 3 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta tilħaq l-għan soċjali fl-interess pubbliku.*

e. *Illi rigward dak li jikkonċerna l-ewwel Artikolu tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta, jiġi rilevat illi meta l-iskop pubbliku jkun wieħed soċjali, ma jistax jiġi argumentat li l-valur li għandu jkun ikkunsidrat għandu jkun dak li jirrifletti l-valur tas-suq dment illi l-iskop ma jkunx "manifestly without foundation".*

f. *Di fatti, fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet Mellacher vs Austria deċiża fid-19 ta' Diċembru, 1989, il-Qorti ġustament stabbiliet li l-ammont ta' kera stabbilita mill-Bord li Jirregola l-Kera, żgħir kemm hu żgħir, huwa ġustifikat u legalment korrett Għaldaqstant dan l-aġġustament fil-kera ċertament jissodisfa il-bilanċ bejn l-interess ġenerali tas-soċjeta' ma' dak tal-privat.*

10. *Illi fl-għaxar lok jirriżulta b'mod ċar mir-rikors promotur li la r-rikorrent u anqas id-defunt missieru ma qatt lmentaw li l-kera ma tħallsitx u per konsegwenza ġiet aċċettata l-kera. Għalhekk ġaladarba l-kera dejjem tħallset b'mod regolari, ir-rikorrenti ma jista' jagħmel l-ebda talba għal kumpens, partikolarment għal żmien meta r-rikorrenti anqas biss kien is-sid tal-propjeta' in kwistjoni, stante li dan imur kontra l-ftehim u l-liġi viġenti fi żmien li fih sar l-ftehim bejn il-partijiet.*

11. *Illi fil-ħdax il-lok huwa essenzjali li l-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni flimkien mal-Artikolu 3 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jiġu interpretati bl-istess intenzjoni tal-leġiżlatur, liema intenzjoni tirrifletti wkoll l-pożizzjoni tal-Kummissjoni fi Strasburgu li ġiet iċċitata fl-ismijiet Connie Zammit and others vs Malta deċiża nhar it-12 ta' Jannar, 1991 fil-kliem kif ġej:*

    "The Commission recalls the case-law of the Commission and Court which recognizes that state intervention in socio-economic matters such as housing is often necessary in securing social justice and public benefit In this area, the margin of appreciation available to a legislature in implementing social and economic policies is necissarily a wide one both with regard to a problem of public concern warranting measures of control and as to the choice of the rules for the implementation of such measures."

12. *Illi fit-tnax il-lok, preżentement, il-liġi viġenti mhijiex l-istess bħal tal-passat, u dan għaliex il-leġiżlatur ried jaċċerta li l-bilanċ bejn l-interess soċjali vis-a-vis l-privat jibqa' fis-seħħ. Infatti, permezz tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll bl-emendi li seħħew kemm fil-Kap 16 permezz tal-Att Xtal-2009 kif ukoll fil-Kap 69, il-leġiżlatur ħoloq bilanċ ġust li jikkawtela li l-bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilin u s-sid. Il-leġiżlatur ma waqafx hawn, iżda bl-emendi li seħħew ta garanzija lis-sid li qatt ma hu ser jiġi pprivat mill-propjeta' tiegħu u għaldaqstant it-tgawdija ta' post mikri hija temporanja.*

13. *Illi fit-tlettax il-lok, rigward l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea jiġi rilevat illi dan qatt ma jista' jirriżulta stante li bl-ebda mod ma jista' jigi ppruvat li l-Istat f'dan il-każ partikolari mexa mar-rikorrenti b'mod differenti milli mexa ma' propjetarji oħra f'każijiet simili.*

14. *Illi fl-erbatax il-lok, dato ma non concesso jekk dina l-Onorabbli Qorti tiddikjara li r-rikorrenti sofra leżjonijiet fid-drittijiet fundamentali tiegħu, l-esponenti umilment jikkontendu illi dikjarazzjoni ta' ksur għandha tkun suffiċjenti.*

15. *Illi fil-ħmistax il-lok, dato ma non concesso, fi kwalunkwe każ li dina l-Onorabbli Qorti tiddikjara li r-rikorrenti sofra ksur fid-drittijiet fundamentali tiegħu, l-esponenti ma huwiex il-persuna li għandha ssofri kwalsiasi dannu jew kumpens mogħti favur ir-rikorrenti. Dan għaliex l-esponenti, bħal kull ċittadin ieħor, qiegħed jeżerċita d-drittijiet tiegħu fil-parametri ta' dak stabbilit fil-liġi. Illi f'każ li dawn il-liġijiet jiġu dikjarati anti-kostituzzjonali, bl-ebda mod m'għandu jkun l-esponenti li jirrispondi għal xi tip ta' kumpens, u huwa għal kollox inkonċepibbli li l-esponenti jiġu assoġġettati għat-talba ta' żgumbrament. Dan għaliex huwa unikament l-Istat li għandu jwieġeb għal kwalsiasi nuqqasijiet fil-liġi viġenti u ċertament mhux iċ-ċittadin.*

16. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet su-indikati, l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet rikorrenti fl-intier tagħhom u tiddikjarhom bħala infondati fil-fatt u fid-dritt, bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti li huma minn issa nġunti in subizzjoni.

Provi:

4. Rat l-affidavit tar-rikorrent Carmel sive Charles Sammut ippreżentat fil-15 ta' Ottubru 2019 (fol 44).

5. Rat illi fil-15 ta' Ottubru 2019 ir-rikorrenti ddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippreżenta.

6. Rat illi fid19 ta' Novembru 2019 tqabbdet il-Perit Elena Borg Costanzi sabiex taċċedi fuq il-fond, tagħmel kostatazzjonijiet dwar l-istat tal-fond u l-użu tiegħu u tirrelata dwar il-valur lokatizzju tiegħu

7. Rat illi fl-20 ta' Jannar 2020, il-Perit Tekniku ppreżentat ir-rapport tagħha, li ġie maħluf fl-14 ta' Frar 2020 (fol 57).

8. Rat illi l-Avukat tal-Istat, fis-7 ta' Lulju 2020, ddikjara illi ma kellux provi x'jippreżenta.

9. Rat illi fis-16 ta' Diċembru 2020, wara żewġ seduti fejn l-intimat Mizzi ma ressaq ebda provi, l-Qorti ddikjarat il-provi ta' l-intimati Mizzi bħala magħluqa.

10. Rat illi fis-16 ta' Diċembru 2020 il-kawża ġiet differita għas-sottomissjonijiet rikorrenti bil-miktub.

11. Rat illi fit-22 ta' Diċembru 2020 ġew ippreżentati is-sottomissjonijiet rikorrenti bil-miktub.

12. Rat illi fit-23 ta' Frar 2021 il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet intimati bil-miktub.

13. Rat illi fit-18 ta' Marzu 2021 ġew ippreżentati s-sottomissjonijiet bil-miktub ta' l-Avukat tal-Istat, filwaqt illi l-intimat Paul Mizzi et ma ppreżenta ebda sottomissjonijiet.

14. Rat illi fit-18 ta' Marzu 2021 il-kawża ġiet differita għal-lum għas-sentenza.

15. Rat illi sa llum ma daħlet ebda talba da' parte tal-intimati Mizzi sabiex jippreżentaw sottomissjonijiet bil-miktub.

Fatti tal-każ

16. Jirriżulta li l-fond numru 191, ġia 72, George Triq in-Naxxar B'kara kien mikri lil Paul Mizzi u Inez Mizzi, liema kera kienet protetta b'titolu ta' kera ai termini tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

17. Jirriżulta li oriġinarjament l-imsemmi fond kien jappartjeni lid-defunti Carmelo u Antonia Sammut. Costantino Sammut, bin il-konjuġi Sammut, illum ukoll defunt, kien wiret il-fond *de quo* kif jirriżulta mill-kuntratt dikjarazzjoni *causa mortis* datat 27 ta' Ġunju 1994 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja kif korrett b'kuntratt ieħor datat 30 ta' Marzu 1998 eżebit bħala Dok A.

18. Sussegwentement, ir-rikorrenti wirtu l-fond in kwistjoni, mingħand Costantino Sammut u ddikjaraw id-dikarazzjoni *causa mortis* permezz ta' kuntratt datat 24 ta' Frar 2009 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Abela eżebit bħala Dok B.

19. Jirriżulta mix-xhieda li l-fond *de quo* kien oriġinarjament mikri min-nanniet paterni tar-rikorrenti lil missier l-intimat Paul Mizzi. Sussegwentement, wara l-mewt ta' Spiridione Mizzi, il-predeċessur fit-titolu tal-intimati, ġie rikonoxxut minn missier ir-rikorrent bħala inkwilin b'żieda fil-kera ta' LM 70.

20. Jirriżulta wkoll li Paul Mizzi kien ippreżenta każ quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera fil-każ Paul Mizzi vs Carmel Sammut u l-Bord kien naqqas il-kera għal Lm 32 a tenur tad-disposizzjonijiet tal-Ordinanza XVI tal-1944.

21. Jirriżulta li llum l-intimati Mizzi iħallsu kera ta' Ewro 209 fis-sena. Il-fond in kwistjoni kien fond mhux dekontrollat kif jidher miċ-ċertifikat eżebit a fol 34. Jirriżulta li ġie ppreżentat rapport tal-perit nominat mill-Qorti il-Perit Elena Borg Costanzi, fejn il-valur fis-suq tal-fond numru 191, ġia 72, George, Triq in-Naxxar B'kara ġie stmat għal-valur ta' Ewro 420,000. Il-Perit Elena Borg Costanzi ikkonstatat ukoll il-valur lokatizzju tal-fond matul is-snin:

Fl-1986-1991	valur lokatizzju ta'	Ewro	750
Fl-1992-1997		Ewro	1,200
Fl-1998-2003		Ewro	3,255
Fl-2004-2009		Ewro	5,600
Fl-2010- 2015		Ewro	10,150
Fl-2016 sal-lum		Ewro	13,000

22. Jirriżulta illi fil-post odjern bħalissa ma jirrisjedi ħadd w meta għamlet l-aċċess il-Perit Tekniku, il-post kien jidher battal u mhux abitabbli għalkemm f'kundizzjoni pjuttost tajba.

Kunsiderazzjonijiet

23. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti, permezz tal-azzjoni prezenti, qed jilmentaw li l-operazzjoni tal-Artikoli 3 u 4 tal-Ordinanaza li Tirregola it-Tiġdid tal-Kera tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Ordinanza XVI tal-1944,

u tal-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qed jagħtu d-dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Mizzi, u konsegwentement qegħdin jikkontendu li dan qed jikser id-drittijiet fundametali tagħhom permezz tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Eċċezzjonijiet tal-intimati konjuġi Mizzi

24. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-intimati Paul u Inez Mizzi qajmu, is-segwenti difiżi:

    1. Li ma jistax ikun hemm ksur tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea fid-dawl ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 7 tal-Kap 319.
    2. Ma jistax ikun hemm allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni fid-dawl tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta.
    3. L-effetti tal-Artikolu 12 tal-Kap 249 ixejnu l-azzjoni tar-rikorrenti kif proposta.
    4. Ir-rikorrenti iridu iġibu prova ta' meta sar il-kuntratt ta' lokazzjoni mal-intimati tal-fond in kwistjoni.
    5. Ir-rata tal-kera hija regolata skont l-Artikolu 1531C tal-Kap 16.
    6. L-antenati tar-rikorrenti ma kinux sfurzati jikru l-fond in kwistjoni iżda ġiet biss regolarizzata l-kera a tenur tal-Ordinanza XVI tal-1944.
    7. Ir-rikorrenti ma eżawrewx ir-rimedji ordinarji kif stabbilit fl-Artikoli 1531C u 1531F tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta
    8. Missier ir-rikorrenti kien irrikonoxxa lill-intimati bħala inkwilini mingħajr ma kien imġiegħel meta l-artikolu 3 tal-Kap 69 kien diġa' fis-seħħ.
    9. L-intimati jsostnu li ma kien hemm l-ebda leżjoni ta' drittijiet fundamentali da parti tagħhom, u li mxew skont l-artikolu 3 tal-Kap 69.
    10. Il-kera dejjem tħallset u dejjem ġiet aċċettata, għalhekk ma jistax ikun hemm talba għal kumpens, partikolarment għaż-żmien meta ma kinux is-sid tal-proprjeta`.
    11. L-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni għandha tinqara flimkien ma' l-artikolu 3 tal-Kap 69.
    12. Il-liġi viġenti mhijiex l-istess bħal tal-passat, għaliex il-leġislatur ried jaċċerta li l-bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilin u s-sid jibqgħu fis-seħħ.
    13. L-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jistax jirriżulta stante li l-Istat bl-ebda mod ma mexa differenti milli ma' proprjetarji u sidien oħrajn.
    14. F'każ li jiġi dikjarat li kien hemm ksur, dikjarazzjoni ta' ksur ta' drittijiet fundamentali għandha tkun suffiċjenti.

15. L-intimati m'għandhomx ikunu responsabbli għal dannu jew kumpens għaliex kull ma għamlu l-intimati huwa li eżerċitaw id-drittijiet tagħhom fil-parametri ta' dak stabbilit mil-liġi.

25. **Dwar l-ewwel eċċezzjoni**, tal-intimati Mizzi, jirriżulta li ġie eċċepit li m'hemmx leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, din hija kwistjoni fil-mertu li qed tiġi sollevata wkoll mill-Avukat tal-Istat, li ser tiġi trattata aktar 'il quddiem fil-mertu. Għalhekk a skans ta' ripetizzjoni, dak sollevat ser jiġi ttratat aktar 'il quddiem fil-mertu tal-każ. Madankollu, kif ser jiġi trattat fil-mertu, din l-eċċezzjoni ma tistax tirnexxi. F'kull każ l-intimati Mizzi ma rnexxielhom jippruvaw bl-ebda mod li m'hemmx ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea fid-dawl ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 7 tal-Kap 319, kif qed jallegaw tramite din l-eċċezzjoni tagħhom.

26. Għalhekk, din l-ewwel eċċezzjoni qed tiġi miċħuda.

27. **Dwar it-tieni eċċezzjoni** tal-intimati Mizzi, fejn ċie eċċepit li m'hemm l-ebda allegat ksur ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta fid-dawl tal-Artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni, din hija wkoll kwistjoni fil-mertu li qed tiġi sollevata mill-Avukat tal-Istat, li ser tiġi trattata. Abbażi ta' dak li ser jiġi trattat fil-mertu, aktar 'il quddiem, tilqa' din it-tieni eċċezzjoni.

28. **Dwar it-tielet eċċezzjoni** tal-intimati Mizzi, jirriżulta li ġie eċċepit li in kwantu l-allegata leżjoni kif dedotta fir-rikors promotur, l-effetti tal-Artikolu 12 tal-Kap 249 tal-Liġijiet ta' Malta ixejnu għal kollox l-azzjoni tar-rikorrenti kif proposta. Jiġi osservat, li l-intimati Mizzi ma rnexxielhomx jippruvaw bl-ebda mod li t-talbiet tar-rikorrenti huma mxejna permezz tal-Artikolu 12 tal-Kap 249, kif qed jallegaw tramite din l-eċċezzjoni.

29. Għalhekk, din it-tielet eċċezzjoni qed tiġi miċħuda.

30. **Dwar ir-raba' eċċezzjoni** tal-intimati Mizzi, jirriżulta mill-atti tal-każ, u mix-xhieda, li r-rikorrenti ppruvaw għas-sodisfazzjon tal-Qorti, li l-kuntratt ta' lokazzjoni mal-intimati tal-fond in kwistjoni kompla jiġi rispettat matul is-snin, wara li r-rikorrenti wirtu l-fond mingħand Costantino Sammut, il-kera dejjem baqgħet titħallas u m'hemmx kontestazzjoni dwar dan.

31. Għalhekk, tiċħad ir-raba' eċċezzjoni tal-intimati Mizzi.

32. **Dwar il-ħames eċċezzjoni**, ġie eċċepit li r-rata tal-kera hija regolata skont l-Artikolu 1531C tal-Kap 16. Jirriżulta mit-talbiet tar-rikors, li r-rikorrenti qed jikkontendu li l-Liġijiet viġenti qed jivvjolaw id-drittijiet tagħhom ta' sidien tal-fond. Għalhekk, fid-dawl tat-talbiet kif dedotti, din l-eċċezzjoni ma tistax treġġi għaliex il-kuntest li jrid jiġi mistħarreġ mhuwiex jekk il-kera hijiex regolata skont il-Liġijiet viġenti iżda, jekk hemmx ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

33. Għalhekk, tiċħad din il-ħames eċċezzjoni.

34. **Dwar is-sitt eċċezzjoni**, ġie eċċepit li l-aventi kawża tar-rikorrenti ma kinux sfurzati jikru l-fond. Jiġi ritenut, li din il-kwistjoni sollevata hija ta' natura ċivili u ma tirrigwardax l-istħarriġ neċessarju fil-każ odjern, dwar jekk hemmx ksur o meno tad-drittijiet fundamentali.

35. Għalhekk, tiċħad din is-sitt eċċezzjoni.

36. **Dwar is-seba' eċċezzjoni**, l-intimati qed isostnu li r-rikorrenti kellhom jirrikorru għall-Bord Li Jirregola l-Kera biex tiġi aġġustata l-kera, u mhux għal dan il-każ. F'dan il-kuntest, il-Qorti tqis li kemm-il darba r-rikorrenti kienu jirrikorru għall-Bord Li Jirregola l-kera, kif kellhom kull dritt li jagħmlu, sabiex tiġi aġġustata l-kera quddiem il-Bord sabiex tirrifletti aktar iż-żminijiet tal-lum, xorta waħda l-kera ma kinitx ser togħla b'mod li tirrifletti l-valur lokatizzju kif ikkonstatat mill-Perit espert nominat, b'hekk l-ammont ipperċepit jibqa' ferm anqas minn dak kif valutat skont il-valur lokatizzju tal-lum. Minbarra hekk, kif tajjeb sottomess fis-sottomissjonijiet tar-rikorrenti, il-Bord Li Jirregola l-Kera jista' biss jistħarreġ kwistjonijiet bejn is-sid u l-inkwilin, u bl-ebda mod ma jista' jistħarreġ ilmenti Kostituzzjonali b'referenza għal ksur ta' drittijiet tal-bniedem.

37. Għaldaqstant, tiċħad is-seba' eċċezzjoni tal-intimati Mizzi.

38. **Dwar it-tmien eċċezzjoni**, jirriżulta li qed jiġi eċċepit li missier ir-rikorrenti kien irrikonoxxa lill-intimati meta l-Artikolu 3 tal-Kap 69 kien diġà fis-seħħ. Madankollu, din il-Qorti tqis li f'azzjoni Kostituzzjonali ta' din ix-xorta, huwa imperattiv li jiġi mistħarreġ jekk hemmx leżjoni tad-drittijiet fundamentali li qed jiġu vantati mir-rikorrenti u mhux jekk ir-rikorrenti u l-aventi kawża tagħhom kinux irrikonoxxew o meno dak ikkonkordat.

39. Għalħekk, tiċħad it-tmien eċċezzjoni tal-intimati Mizzi.

40. **Dwar id-disa' u l-ħmistax-il eċċezzjoni** imqajma mill-intimati Mizzi, dawn huma konnessi. Infatti, fiż-żewġ eċċezzjonijiet, qed jiġi sostnut li huma bl-ebda mod ma vvjolaw id-drittijiet tar-rikorrenti, iżda eżerċitaw id-drittijiet tagħhom fil-limiti ta' dak stabbilit mil-liġi.

41. F'dan il-kuntest, huwa relevanti dak ritenut fil-ġursiprudenza nostrana. Il-qofol tal-azzjoni ta' ilment dwar ksur ta' jedd fundamentali huwa l-għoti ta' rimedju xieraq għal tali ksur, minbarra s-sejbien fih innifsu tal-ksur. (Ara **Raymond u Geraldine Cassar Torregiani vs A.G. et** deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Frar 2013). F'dan il-każ kompla jingħad hekk:

> *"Illi l-Qorti tagħraf il-fatt li l-kwistjoni dwar min għandu jwieġeb għall-ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali tal-bniedem ilha żmien tkidd lil min ikun involut f'kawżi bħal dawn. Biż-żmien tfasslu, regoli ta' prattika biex jingħaraf kontra min kawża bħal din imissha titressaq ... il-ħsieb dejjem kien ... biex jiġi mistħarreġ min tassew jista' jagħti r-rimedju f'każ li jirriżulta li l-ilment tal-ksur tad-dritt fundamentali kien wieħed mistħoqq".*

(Ara wkoll **Abela vs il-Prim Ministru et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 1990 LXXIV.i.261; Joseph **M. Vella et vs Kummissarju tal-Pulizija et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 1990).

42. Infatti, huwa prinċipalment obbligu tal-Istat u mhux tal-inkwilin li jassigura li d-drittijiet fundamentali taċ-ċittadini ma jinkisrux. Mhux obbligu tal-intimat bħala inkwilin, li jara li l-Liġijiet tal-pajjiż ikunu konduċenti għal sistema ġusta ta' kera. (Ara **Gatt vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-5 ta' Lulju 2011).

43. Għalhekk, in vista ta' dawn il-prinċipji enunċjati fil-ġurisprudenza u in vista tal-fatt, li evidentement, il-każ odjern huwa wieħed li jindirizza prinċipalment il-ksur ta' jedd ta' dritt fundamentali, fil-każ odjern, l-Istat huwa responsabbli ta' ksur ta' jedd fundamentali ta' proprjeta`, u mhux l-intimati.

44. Għaldaqstant, tilqa' d-disa' u l-ħmistax-il eċċezzjoni tal-intimati Mizzi, u tiddikjara li l-intimati ma vvjolawx id-drittijiet tar-rikorrenti.

45. **Dwar l-għaxar eċċezzjoni**, l-intimati sostnew li ladarba l-kera dejjem tħallset u ġiet aċċettata matul is-snin, m'hemmx lok għal kumpens. Illi jiġi osservat li m'hemm l-ebda kontestazzjoni dwar karenza ta' ħlas ta' kera. Għalhekk, dan ma jiffurmax parti mill-ilment tar-rikorrenti f'dan il-każ. Inoltre`, il-fatt li dejjem tħallset il-kera m'għandux ness u ma jimpinġix fuq jekk jiġix determinat li għandu jingħata kumpens fil-każ in eżami. Tajjeb jiġi puntwalizzat, li l-kumpens mitlub fir-rikors promotur huwa konness ma hemmx leżjoni o meno tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kwindi id-determinazzjoni u deċiżjoni dwar kumpens huwa solament konness mal-kwistjoni ta' stħarriġ jekk jirriżultax li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali kif allegat.

46. Għaldaqstant, tiċħad l-għaxar eċċezzjoni tal-intimati Mizzi.

47. **Dwar il-ħdax il-eċċezzjoni**, jirriżulta li ġie eċċepit l-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta trid tiġi interpretata flimkien mal-Artikolu 3 tal-Kap 69, fejn għandha tiġi interpretata l-intenzjoni tal-leġislatur li jimplimenta miżuri soċjali u ekonomiċi, din ukoll hija kwistjoni fil-mertu sollevata mill-Avukat tal-Istat, li ser tiġi trattata aktar fid-dettal fil-mertu aktar 'il quddiem. Minbarra hekk, jiġi meqjus f'dan ir-rigward li minn imkien ma jirriżultax li l-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni u li l-Artikolu 3 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta formanti parti mil-Liġijiet viġenti tal-kera, għandhom jinqraw jew jiġu interpretati flimkien.

48. Għaldaqstant, din l-eċċezzjoni tal-intimati wkoll ma treġġix u qed tiġi miċħuda.

49. **Dwar it-tnax-il eċċezzjoni**, jirriżulta li ġie eċċepit li l-Kap 69 u l-emmendi X tal-2009 kif ukoll fil-Kap 69, inħoloq bilanċ ġust li jikkawtela l-bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilin u s-sid, u li s-sid għandu garanzija li qatt ma huwa ser jiġi pprivat mill-proprjeta` tiegħu. Din il-kwistjoni, ser tiġi mistħarrġa aktar, fid-dettal aktar'il quddiem, stante li hija kwistjoni sollevata wkoll mill-Avukat tal-Istat. Iżda, tajjeb jiġi ritenut, li kif ser jiġi trattat aktar 'il quddiem, din l-eċċezzjoni ma

tistax tirnexxi. L-intimati Mizzi ma rnexxielhomx jipprovaw dak sollevat f'din l-eċċezzjoni, speċifikament ukoll, dwar il-kwistjoni tal-garanzija tar-rikorrenti li mhumiex qatt ser jiġu pprivati mill-proprjeta` tagħhom.

50. Għalhekk, tiċħad it-tnax-il eċċezzjoni tal-intimati Mizzi.

51. **Dwar it-tlettax-il eċċezzjoni** l-intimati Mizzi rrilevaw li ma jistax ikun hemm leżjoni tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Fil-fatt, jiġi osservat, li għalkemm ir-rikorrenti qed jivvintaw leżjoni tad-drittijiet tagħhom ukoll abbażi ta' dan l-Artikolu tal-Konvenzjoni Ewropea, dan l-Artikolu 14 m'għandux eżistenza indipendenti. Il-Qorti tqis, kif ser jiġi kkunsidrat fid-dettal aktar 'il quddiem, li r-rikorrenti ma rabtux dan l-Artikolu 14 ma' l-ebda disposizzjoni oħra tal-Konvenzjoni Ewropea, kwindi, ma tistax tinstab leżjoni taħt l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

52. Konsegwentement, tilqa' it-tlettax-il eċċezzjoni tal-intimati Mizzi.

53. **Dwar l-erbatax-il eċċezzjoni**, jiġi ritenut, li l-kwistjoni ta' kumpens hija direttament konnessa mad-dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali, kwindi sta għall-Qorti li tevalwa t-talbiet kif dedotti, anke ai fini ta' rimedju ossija kumpens, anke in vista ta' ġurisprudenza stabbilita f'dan ir-rigward. Għalhekk, din l-erbatax-il eċċezzjoni ma treġġix.

54. Għaldaqstant, tiċħad l-erbatax-il eċċezzjoni tal-intimati Mizzi.

Eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat

55. Fit-tielet eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat tal-Istat isostni li r-rikorrenti m'għamlux użu mir-rimedji ordinarji provduti fil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, billi dejjem setgħu jippreżentaw każ quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu żieda fil-kera.

56. Ir-rikorrenti laqgħu għal din l-eċċezzjoni billi rreferew, fis-sottomissjonijiet għall-fatt li l-kompetenza tal-Bord Li Jirregola l-kera hija determinata strettament minn dak provvdut fil-liġi li waqqfitu, għalhekk l-ilment dwar ksur ta' jedd fundamentali tar-rikorrenti ma jistax bl-ebda mod jitqajjem f'dak il-Bord. Fil-fatt anke jekk tqum il-kwistjoni Kostituzzjonali, il-Bord mhuwiex f'qagħda li jistħarreġ dan skont l-artikolu 46(3) tal-Kostituzzjoni u bl-artikolu 4(3) tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta. Għaldaqstant, il-Bord jista' jistħarreġ biss kwistjonijiet bejn il-partijiet, u ma jistax jistħarreġ ksur ta' jedd fundamentali. Għalhekk ma jistax jingħad li r-rikorrenti kellhom rimedju ieħor għajr li jipproċedu b'każ Kostituzzjonali sabiex jiġi mistħarreġ jekk veramanet kienx hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha, jekk mhux abbażi tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni iżda abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti kompliet tirreferi wkoll għall-emmendi li seħħew bl-Att tal-2009 fejn sostnew li lanqas dan ma huwa rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti.

57. Kif ingħad għadd ta’ drabi fil-ġurisprudenza, l-eżistenza ta’ rimedju ieħor lill-parti li tressaq azzjoni ta’ allegat ksur ta’ jedd fundamentali taħt il-Kostituzzjoni jew taħt il-Konvenzjoni għandha tirriżulta lill-Qorti bħala stat ta’ fatt attwali u oġġettiv. Huwa biss meta jirriżulta lill-Qorti li jeżisti rimedju ieħor effettiv lir-rikorrenti, li l-Qorti tista’ tiddelibera jekk il-Qorti għandhiex twarrab milli teżerċita s-setgħat tagħha li tisma’ l-ilment imressaq quddiemha. F’każ li ma jirriżultax li kien hemm rimedju ieħor xieraq, il-Qorti trid tieħu konjizzjoni tal-ilment. F’każ anke li jirriżulta li kien hemm rimedju ieħor, il-Qorti xorta jibqagħlha s-setgħa li tiddeċiedi li ma ċċediex l-eżerċizzju tas-setgħa tagħha. (Ara **George Scerri et vs l-Awtorita` ta’ Malta Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali (45/2009) fl-1 ta’ Frar 2011); **Tretyak vs Direttur taċ-Ċittadinanza u Expatriate Affairs** (22/05) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-16 ta’ Jannar 2006).

58. Għal dawn il-motivi, tiċħad it-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

Meritu tal-każ

59. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, wara l-kuntratt ta’ lokazzjoni rigward il-fond 191 ġia 72, George, Triq in-Naxxar B’Kara, billi qed jiġi sostnut li qed jiġu vvjolati d-drittijiet tar-rikorrent bl-operazzjonijiet tal-Artikolu 3 u 4 tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini, ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, l-Ordinanza XVI tal-1944 u tal-Att X tal-2009 meta qed jingħata d-dritt ta’ rilokazzjoni lill-intimati.

60. Il-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra dan il-każ, fl-ottika tad-difiżi mqajjma mill-intimat l-Avukat tal-Istat.

<u>Azzjoni taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni</u>

61. Fir-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat, sostna li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt. Preliminarjament ġie eċċepit, li r-rikorrenti ma għamlux użu mir-rimedji ordinarji provduti skont il-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta. Fil-mertu, ġie eċċepit li r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Inoltre`, b’referenza għall-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, ġie eċċepit, li l-marġini tal-Istat huma wiesgħa u l-Kap 69 huwa mmirat lejn ċirkostanzi speċjali fil-pajjiż li jinkawdraw ruħhom fl-interess nazzjonali. B’hekk, l-Avukat tal-Istat qed isostni li dan il-każ għandu jitqies mill-aspett ta’ proporzjonalita` fid-dawl tar-realta` soċjali u ekonomiku tal-pajjiż. Di piu`, ġie sostnut, li jekk ikun misjub li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali, dikjarazzjoni ta’ ksur hija suffiċjenti u m’hemmx lok għal rimedji oħra mitluba.

62. Fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jissottolinea li fil-każ in eżami, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta ma japplikax, stante li ma jokkorrux l-estremi tal-ewwel paragrafu tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta, in kwantu

hawn non si tratta ta' teħid ta' proprjeta`, jew ta' jedd fuqha taħt xi forma jew oħra iżda ta' limitazzjoni tal-użu tal-istess proprjeta`. Minbarra hekk, ġie sottomess ukoll li l-Kap 69 ġie introdott fis-sistema legali sa ħafna żmien qabel Marzu 1962, u dan ingħad fit-termini tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Għalhekk, l-argument prinċipali tal-Avukat tal-Istat huwa li l-Kap 69, ma jistax ikun soġġett għall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dwar l-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvnezjoni Ewropea, fis-sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat, jissottolinea, li jridu jiġu mistħarrġa l-elementi li jsawru dan l-artikolu. Saret referenza għall-interferenza tal-Istat fuq id-dritt ta' proprjeta`, fejn ġie sostnut mill-Avukat tal-Istat li ma jidhirx li r-rikorrenti ġew mgħobbija "*with a disproportionate and excessive burden*". Inoltre`, ġie sottomess ukoll li t-trapass ta' żmien jimmilita kontra r-rikorrenti. Di piu`, ġie sostnut ukoll mill-Avukat tal-Istat, li l-proporzjonalita` trid tiġi mistħarrġa wkoll minn kuntest ta 'social housing' u mhux titpoġġa fl-istess keffa tal-valur tal-proprjeta` fis-suq ħieles.

63. Minn naħa l-oħra, r-rikorrenti ma jaqblu xejn ma' dak eċċepit mill-Avukat tal-Istat u jikkontendu illi sofrew leżjoni tad-dritt tagħhom stante li baqgħu jirċievu kera annwali miżera ta' € 205, meta l-valur lokatizzju tal-fond *de quo* ġie stmat mill-Perit Tekniku għal € 13,000 fil-preżent, b'hekk qed jiġi ipperċepit ammont ta' anqas minn tnejn fil-mija (2%) tal-valur fis-suq. Ġie sottolineat ukoll fis-sottomissjonijiet tar-rikorrenti, li l-leżjoni prinċipali lamentata mir-rikorrenti hija l-kera irriżorja, fejn m'hemmx garanzija proċedurali u termini raġonevoli, li ser jirċievu l-proprjeta` libera u franka minn kull inkwilinat, iżda l-inkwilinat qed jintiret *ex lege* lill-inkwilin meta l-proprjeta` hija tar-rikorrenti.

64. B'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, ir-rikorrenti sostnew li għalkemm is-setgħa tal-Istat li jindaħal għall-ġid nazzjonali hija setgħa wiesgħa u diskrezzjonali, iżda tibqa' l-ħtieġa li jintwera mill-Istat li l-interess ġenerali u l-bilanċ xieraq bejn l-interessi tal-individwu u dak tal-komunita`. F'dan is-sens, ġie sottomess mir-rikorrenti, li m'hemmx dubju li bis-saħħa tal-Kap 69, u bl-emendi tal-Att X tal-2009 seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-ħwejjeġ tar-rikorrenti, stante li l-inkwilini Mizzi baqgħu jirrisjedu fil-fond bħala inkwilini bis-saħħa tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69. Inoltre`, ġie wkoll sostnut, li r-rikorrenti kellhom jibqgħu jirrikonoxxu lill-inkwilini Mizzi bħala l-inkwilini tagħhom ai termini tal-Kap 69. Għalhekk, dak argumentat huwa, li kumpens ta' 2% ta' dak li suppost qed jirċievu r-rikorrenti ma jistax ikun ġust. F'dan il-kuntest, ir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet tagħhom, irreferew għall-każ **Vella vs Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea fis-27 ta' Frar 2018, fejn ġie deċiż li d-disposizzjonijiet tal-konvenut japplikaw anke għal dawk il-Liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel ma ġiet iffirmata l-istess Konvenzjoni Ewropea mill-Istat Malti. B'dan ir-raġunament, għalhekk, jista' jinstab li l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jikser l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

65. B'referenza għall-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, ir-rikorrenti issottomettew, li ladarba l-inkwilinat ta' l-intimati Mizzi ma kienx jiprevali qabel it-3 ta' Marzu 1962, (id-data stipulata fl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta'

Malta), mhuwiex il-każ li jitqies li dak li ikun sar taħt il-Kap 69, ma jkunx sar bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta.

66. L-**Artikolu 37(1) tal-Kostuzzjoni ta’ Malta** jipprovdi illi:

> “*Ebda propjeta’ ta’ kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pusses tagħha b’mod obligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq propjeta ta’ kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b’mod obbligatorju ħlief meta hemm dispozizzjoni ta’ liġi applikabbli għal dak it-teħid ta’ pusses jew akkwist – (a) Għall-ħlas ta’ kumpens xieraq; (b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta’ aċċess lil Qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b’ligi sabiex jigi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-propjeta’ u l-ammont ta’ kull kumpens li għalih tista’ tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas ta’ dak il-kumpens; u (c) Li tiżgura lil kull parti proċeduri f’dik il-Qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta’ appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f’Malta*.”

67. Il-Qorti Kostituzzjonali f’deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et**, qalet illi:

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

68. Fil-ġurisprudenza, diġa’ tressqu eċċezzjonijiet simili għal dik in eżami referibbilment għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Fil-każ **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et** deċiża fit-30 ta’ Ġunju 2020 ġie deċiż:

> “*Skont l-Avukat tal-Istat, l-ilment tar-rikorrenti bbażat fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa nfondat billi dik id-dispożizzjoni ma tistax tiġi invokata għall-applikazzjoni ta’ liġi li kienet fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta’ Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissotitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data. Fil-każ tal-lum il-kirja favur l-intimati Vella hija regolata bil-Kap 69 li saret qabel it-3 ta’ Marzu 1962 u allura kienet saved bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.”*

69. Bl-istess mod, fil-każ **Lawrence Fenech Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta' Novembru 2012 tressaq aggravju fis-sens, li l-Ewwel Qorti ma setgħetx issib ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minħabba l-Artikolu 47(9). L-aggravju kien milqugħ proprju għaliex il-Kap 88 sar liġi tal-pajjiż qabel it-3 ta' Marzu 1962.

70. Hawnhekk, il-Qorti ser tirreferi għas-sentenza reċenti deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020 fl-ismijiet **Lilian Martinelli et vs Avukat Ġenerali et,** fejn kien ġie rilevat hekk mill-Avukat tal-Istat, li ladarba l-kirja mertu tal-każ kienet imħarsa bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li daħal fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931, il-Qorti kellha tieħu wkoll konjizzjoni tal-Artikolu 37 u 47(9) tal-Kostituzzjoni.

71. L-**Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta** jipprovdi:

"*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) u li ma -*

(a) Iżżidx max-xorta ta' proprjeta` li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta` li jistgħu jiġu miksuba;

(b) Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta` jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;

(c) Tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjeta`; jew

(d) *Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (c) tal-Artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."*

72. Fil-każ **Lilian Martinelli et vs l-Avukat Ġenerali et**, ġie deċiż li għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'Liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-Liġijiet ma għandhomx l-effetti imsemmija fil-paragrafu (a) sa (d) tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk, ġie deċiż li l-Kap 69 kif emendat ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Dan l-istess prinċipju ġie applikat fil-każ **Josephine Mary sive Joyce Cachia et vs L-Avukat Ġenerali et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020. Din il-Qorti ser tadotta dan il-prinċipju hawnhekk enunċjat, u tiddikjara bl-istess mod, li l-Kap 69 ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. F'dan ir-rigward, l-ewwel talba, sa fejn jikkonċerna l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma tistax tintlaqa'.

73. Għalhekk, tilqa' r-raba' u l-ħames eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat. Tilqa' wkoll it-tieni eċċezzjoni tal-intimati Mizzi f'dan ir-rigward.

74. Għalhekk, din il-Qorti ser tgħaddi issa sabiex teżamina l-ilment tar-rikorrent mil-lat tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>Azzjoni taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea</u>

75. **L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem** jgħid illi:

> "*Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat tgawdija paċifika tal-possediment 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.*"

76. Il-Qorti, f'dan l-istadju, jidhrilha xieraq illi tagħmel referenza għal dak dikjarat mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fis-sentenza **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-25 ta'Frar 2016, fejn ingħad hekk:-

> "*Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. L-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li: "(1) Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph. covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the contracting states are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. Three rules are not however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see among other authorities, **James and others vs the United Kingdom**, 21 Feb 1986 § 37, Series A no.98, which reiterates in part the principles laid down by the court in **Sporrong and Lonnroth vs Sweden**, 23 September 1982, § 61 series A no. 52; see also **Broniowski vs Poland** (GC), no 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). **Hutten Czapska vs Poland** - (App No. 35015/97 -19 June 2006*)."

77. Kif tajjeb ribadit fil-każ reċenti deċiż mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et**, fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħux ikunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn Ewro 215 fis-sena, b'mod li għadu l-bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess Ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu.

Fil-każ suċitat ingħad:

> *"Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni".*

78. Fis-sentenza reċenti tal-Qorti Ewropea **Aquilina vs Malta** – 40246/18 tad-9 ta' Ġunju 2020.

> *"However, the Court has already held that the 2009 and 2010 amendments affecting different controlled rent regimes had only slightly improved the situation of landlords and such rents remained in stark contrast with the market values of the property……..."(See, for example, Anthony **Aquilina vs Malta** no. 3851/12, § 63, 11 December 2014; **Montanaro Gauci & others vs Malta**, 31454/12, § 54-55, 30 August 2016; and **Zammit and Attard Cassar vs Malta**, cited above § 62).*

79. F'dan il-kuntest huwa relevanti wkoll dak li intqal fil-każ tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem **Amato Gauci vs Malta** 47045/06:

> "*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 accommodation.*"

80. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-rikorrenti sostnew, li jirċievu kera miżera ta' €205 fis-sena meta fl-2019 il-Perit stmat il-fond in kwistjoni bl-ammont ta' valur lokatizzju ta' €13,000 fis-sena, li jfisser li r-rikorrenti qed tipperċepixxi biss 2% tal-valur lokatizzju, li huwa sproporzjon kbir. Għalhekk, ir-rikorrenti komplew jirreferu għar-rapport tal-Perit fejn jidher li r-rikorrenti sofrew telf pekunarju konsiderevoli matul is-snin, stante li l-kera li pperċepew kienet irriżorja komparata mal-valuri lokatizzji hemmhekk elenkati.

81. Fil-każ in eżami jirriżulta li l-fond in kwistjoni 191, Triq in-Naxxar B'kara, ma kienx fond dekontrollat kif jidher minn dokument eżebit a fol 34, b'hekk a tenur tal-Ordinanza XVI tal-1944 u flimkien mal-Kap 69 il-'fair rent' ma setgħetx teċċedi dak stipulat fl-Artikolu 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

82. Relevanti huwa l-każ **Cassar vs Malta** (950570/13) deċiż mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Jannar 2018, fejn ingħad:

> "*In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It further notes that from 2008 onwards, the Court found the legitimacy of the aim pursued highly questionable and thus does not justify a reduction compared with the free market rental value." (Ara wkoll* ***Sergio Falzon et vs L-A.G. et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Jannar 2018).*

83. Di piu, r-rikorrenti komplew jirreferu għar-rapport tal-Perit fejn jidher li r-rikorrenti sofrew telf Pekunjarji konsiderevoli matul is-snin, stante li l-kera li pperċepew kienet irriżorja komparata mal-valuri lokatizzji hemmhekk elenkati.

84. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-tiġdid tal-kiri tal-bini l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, u l-Liġijiet viġenti ħalaq sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, id-deprivazzjoni u tgawdija ta' proprjetà` tar-rikorrenti twassal għal vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom. Din il-Qorti ħadet konjizzjoni mhux biss tan-nuqqas ta' tgawdija ta' proprjetà`, iżda wkoll tal-kera irriżorja li ġiet ipperċepita mir-rikorrenti matul is-snin, fejn ġie ipperċepit biss persentaġġ minimu tal-valur lokatizzju fis-suq. Għalhekk, il-Qorti ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti mhux abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u dan kif spjegat aktar 'il fuq, iżda hemm leżjoni a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

85. Għalhekk, id-difiża sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

86. Jiġi osservat, li fir-rikors promotur, ir-rikorrenti qed jibbażaw it-talba tagħhom wkoll ai termini tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

87. F'dan l-kuntest, tajjeb jingħad li kif inhu risaput fil-ġurisprudenza, jista' jkun hemm vjolazzjoni ta' dan l-artikolu 14, anke jekk il-Qorti ma ssibx li hemm vjolazzjoni ta' disposizzjoni oħra tal-Konvenzjoni. Mill-banda l-oħra, l-Artikolu 14 m'għandux eżistenza indipendenti mill-artikoli l-oħra, u dejjem irid ikun hemm ness bejn il-fatt li qed jiġi allegat li hu diskriminatorju u xi ħaġa li taqa' fl-ambitu ta' xi wieħed jew aktar mid-drittijiet sostantivi tal-Konvenzjoni. (Ara **Ruth Deboo Sultana et vs Dipartiment għal Standards fil-Ħarsien Soċjali et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-3 ta' April 2009; **Anne Miller pro et noe vs l-Avukat Ġenerali et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Marzu 2009; **Anthony Grech Sant vs l-A.G**. (50/2009/1) deċiża fit-8 ta' Frar 2010 mill-Qorti Kostituzzjonali. Ukoll fil-każ **Petrovic vs Austria** deċiża fis-27 ta' Marzu 1998, ingħad:

> *"The Court has said on many occasions that Article 14 comes into play whenever "the subject-matter of the disadvantage …… constitutes one of the modalities of the exercise of a right guaranteed"*

88. Fil-każ, **Haas vs the Netherlands**, deċiża fit-13 ta' Jannar 2004, para 41, tingħad il-formula klassika ta' kif jopera l-Artikolu 14

> "*Article 14 of the Convention complements the other substantive provisions of the Convention and the protocols. It has no independent existence since it has effect solely in relation to the enjoyment of the rights and freedoms safeguarded by those provisions. Although the application of Article 14 does not presuppose a breach of those provisions, and to this extent, it is autonomous, there can be no room for its application unless the facts at issue fall within the ambit of one or more of the latter.*"

89. Kif ingħad fil-każ **Spadea & Scalabrino vs Italy** deċiża fit-28 ta' Settembru 1995:

> "*Article 14 will be breached where, without objective and reasonable justification, persons in 'relevantly' similar situations are treated differently. For a claim of violation of this Article to succeed, it has therefore to be established, inter alia, that the situation of the alleged victim can be considered similar to that of persons who have been treated". (Ara f'dan is-sens, ukoll **Raymond Vella et vs il-Kummissarju tal-Artijiet** (551/1995/1) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta' Mejju 2004*)."

90. Jiġi osservat, li fil-każ in eżami, ir-rikorrenti ma semmewx dan l-artikolu 14 fis-sottomissjonijiet u ma rabtux dan l-artikolu ma' l-ebda disposizzjonijiet oħra tal-Konvenzjoni Ewropea. Fin-nuqqas ta' dan in-ness, billi r-rikorrenti ma rreferewx għal ebda konnessjoni oħra mad-dispożizzjoniet l-oħra, u lanqas ma ppruvaw id-diskriminazzjoni minnhom allegata, din il-Qorti ser tieqaf milli tistħarreġ l-ilment tar-rikorrenti abbażi ta' dan l-Artikolu 14, proprju għaliex kif insenjat, dan l-Artikolu, strettament m'għandux eżistenza indipendenti, u kwindi, mhuwiex suffiċjenti li wieħed jallega d-diskriminazzjoni abbażi ta' dan l-Artikolu. Għaldaqstant, l-ilment tar-rikorrenti abbażi ta' dan l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea ma tistax tintlaqa'.

Rimedji xierqa

91. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti, talbu lill-Qorti sabiex tipprovdilhom rimedji xierqa u opportuni sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia' indikat, jiġi rimedjat u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi li għandhom ir-rikorrenti talli nkisru d-drittijiet tagħhom.

92. Il-Qorti tirrileva l-ewwel u qabel kollox, illi r-rikorrenti fir-rikors promotur qed jivvantaw rimedju u kumpens billi anke rreferew għall-Artikolu 14 tal-

Konvenzjoni Ewropea. Iżda, kif diġa' spjegat, aktar 'il fuq, u għar-raġunijiet spjegati, din il-Qorti mhijiex ser tistħarreġ ulterjorment l-ilment tar-rikorrenti abbażi ta' dan l-Artikolu 14.

93. Infatti, r-rikorrenti għamlu referenza għall-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea mingħajr ma sostnew din it-talba tagħha b'ness ma' disposizzjonijiet oħra tal-Konvenzjoni, b'hekk din il-Qorti għar-raġunijiet diġa' spjegati, ma tistax tistħarreġ it-talba abbażi ta' dan l-artikolu. Iżda, xorta waħda din il-Qorti ser tipprovdi għal danni u dan a tenur tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll rimedji oħra.

94. Jirriżulta illi, fit-talba tar-rikorrenti, huma talbu għal ħlas ta' kumpens u danni, li l-Qorti tifhem li jfisser pretensjoni għad-danni Pekunjarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-Pekunjarji għal-leżjoni sofferti mir-rikorrenti.

95. Jirriżulta wkoll illi talbu li jingħataw rimedji xierqa inkluż l-iżgumbrament tal-intimati Mizzi mill-fond.

96. Ġaladarba instab li hemm ksur tad-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, il-Qorti tqis li tali talba għal danni, kemm Pekunjarji kif ukoll non-Pekunjarji, kif ukoll rimedji oħra, huma kollha mistħoqqa li tiġi kkunsidrata.

Danni Pekunjarji

97. Dwar danni pekunjarji, f'dan l-istadju tagħmel referenza għas-sentenza **Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża fil-31 ta' Ottubru 2014, fejn f'materja ta' komputazzjoni ta' kumpens għal leżjoni ta' dritt fundamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:

> "*Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mil-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull każ għandu jiġi trattat u deċiż fuq il-fattispecie tiegħu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropea ħasset li f'ċerti każijiet kellha tagħti kumpens f'ammont inferjuri għal dak li ingħata lir-rikorrenti mil-ewwel Qorti, ma' jfissirx li allura il-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija tagħhom b'mod li bilfors kumpens li jingħata jkun f'ammont viċin dak li tagħti il-Qorti Ewropea. Fil-każ odjern l-ewwel Qorti ħadet in konsiderazjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li għandha tagħti f'dan il-każ ikun fl-ammont ta' ħamsa u għoxrin elf ewro (EUR 25,000). Hija ikkunsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jieħdu il-proċeduri opportuni, il-valur ta l-immobbli, iż-żmien tat-twil li r-rikorrenti ilhom privati mil-godiment tal-propjeta tagħhom mingħajr ma ngħata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-eżistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma dawn għandu jiġi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-propjeta' tagħhom ir-rikorrenti kellhom permess mil-bord kompetenti sabiex jiżviluppaw il-fond".*

Issa għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali *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 għal-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul taż-żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu il-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet Kostituzzjonali tagħhom: (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-*introjtu *li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, ikkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti, ikkunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li jagħmlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu il-fond abitabbli u (4) l-ordni li se tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-artikolu 5 tal-Kap 158.*"

98. Il-Qorti tosserva wkoll illi fil-kalkolu tal-kumpens illi huwa dovut għal leżjoni tat-tip kontemplat permezz ta' l-azzjoni odjerna, hija ta' benefiċċju għal parti li jkun regola ċara u sempliċi dwar kif il-Qorti tasal għal tali kumpens.

99. Il-Qorti kif ippreseduta, temmen li huwa fl-aħjar interess tal-ġustizzja u tal-partijiet kollha li jkun hemm regola ċara u sempliċi li abbażi tagħha wara li tkun qieset li l-elementi kollha fuq ġia msemmija lkoll jirriżultaw, il-Qorti tasal biex tiffissa l-kumpens, u tħoss illi tali regola għandha tkun ta' kumpens ekwivalenti għal ħamsin fil-mija (50%) tal-valur medju lokatizzju tul il-perjodu kollu fejn ir-rikorrenti ġew imċaħħda mill-proprjeta`.

100. Il-Qorti tqis li tali ċarezza u sempliċita` fir-regola ta' applikazzjoni ta' kumpens għandha tkun ta' assistenza u għajnuna għall-partijiet sabiex jistgħu jaslu għal indikazzjoni ta' kumpens ġust <u>qabel</u> ma jinbdew il-proċeduri odjerni, liema fatt ikun jista' jwassal sabiex jitnaqqsu l-volum kbir ta' kawżi Kostituzzjonali fuq kumpens illi l-Qorti bdew jiffaċċjaw reċentement.

101. Jirriżulta mill-assjem tal-provi, li r-rikorrenti wirtu l-fond mingħand Costantino Sammut, kif jirriżulta mid-dikjarazjoni *causa mortis* Dok B datat **<u>24 ta' Frar 2009</u>**. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens li għandu jingħata lir-rikorrenti, bħala sidien tal-fond mertu tal-kawża odjerna tista' ssir mill-2009 'il quddiem.

102. Jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku tal-Qorti w il-valuri minnha stabbiliti u indikati f'paragrafu 11 aktar 'il fuq, illi bejn is-sena 2009 sa Awissu 2019,

Fis-sena 2009	Ewro 5,600
Fis-snin 2010 sa 2015	Ewro 10,150
Fis-snin 2016 sa 2019	Ewro 13,000

103. Jirriżulta għalhekk, li kkunsidrat li s-sena 2009 tiġi kkunsidrata fl-intier tagħha, il-qliegħ prevvist li setgħu jipperċepixxu ipotetikament ir-rikorrenti sal-preżentata ta' dan il-każ fl-2019, kien jammonta għal €108,350.

104. Jirriżulta għalhekk li applikat ir-regola fuq imsemmija, ossija li l-Gvern għandu jagħmel tajjeb in linea ta' danni għall-ammont ta' nofs il-qliegħ li seta' jiġi rikavat, il-kumpens għandu jkun ta' erbgħa u ħamsin elf, mija u ħamsa u sebgħin Ewro (€54,175) li huwa mill-2009 'il quddiem, illi fiha tali leżjoni kienet ċarament ikkawżata fil-konfront tar-rikorrenti bħala sidien tal-fond sas-sena tal-prezentata tal-kawża odjerna.

105. Il-Qorti tosserva li tali somma ċertament tinkorpora fiha l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku il-konsegwenza ta' tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

Danni Non-Pekunjarji

106. Din il-Qorti tagħmel referenza wkoll għall-każ **Henry Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, fejn il-Qorti qieset li d-danni pekunjarji kellhom ikunu fl-ammont ta' €300,000 u rigward id-danni non-pekunjarji ta' € 9,000 kif likwidata mill-ewwel Qorti, li tissarraf fl-ammont ta' € 500 għal kull sena li l-appellant sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, hija kkunsidrata illi ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.

107. Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti ser tevalwa d-danni non-pekunjarji fl-ammont ta' €500 għal kull sena li r-rikorrent sofra ksur tad-drittijiet fundamentali. Tenut kont li l-proprjeta` intirtet mir-rikorrenti fl-2009, sad-data tal-preżentata tal-kawża fl-2019 għaddew għaxar snin, għalhekk il-kumpens għandu jkun ta' ħamest elef Ewro (€5,000).

108. Tenut kont tal-fatt, li mill-2009, ir-rikorrenti kienu spussessati mill-proprjeta` tagħhom mingħajr ebda kumpens, il-Qorti tqis illi l-kumpens li r-rikorrenti għandhom jingħataw għan-nuqqas fil-konfront tagħhom għandu jkun ekwivalenti għal erba' u ħamsin elf, mija u ħamsa u sebgħin Ewro (Ewro 54,175) bħala danni Pekunjarji u ħamest elef Ewro (€5,000) bħala danni non-Pekunjarji, li flimkien jagħmlu total ta' disgħa u ħamsin elf, mija u ħamsa u sebgħin Ewro (Ewro 59,175).

Żgumbrament

109. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti, fit-talbiet tagħhom, talbu sabiex jingħataw rimedji xierqa inkluż, jekk opportun, l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond.

110. Il-Qorti tosserva illi r-rimedju aħħari ta' żgumbrament huwa rimedju li diffiċilment jingħata mill-Qorti Kostituzzjonali, stante illi, bħala regola, tapplika

l-ħsieb li l-kerrejja għandhom jingħataw il-protezzjoni pprovduta mill-Bord tal-Kera w il-leġislazzjoni intiża sabiex tilħaq, sa fejn possibbli, bilanċ bejn il-kerrej u s-sid.

111. Dina l-Qorti, kif ppresjeduta, tqis illi tali massimu huwa wieħed ġust u li għandu jiġi kkunsidrat minnha f'każijiet bħal dawk odjerni.

112. Madanakollu, il-Qorti tqis illi tali regola ma għandhiex tiġi abbużata u ċertament ma għandhiex tiġi applikata meta jirriżulta ampjament ippruvat illi l-fond meritu tal-każ odjern, ma huwiex qiegħed jintuża bħala residenza fil-mument tal-proċeduri odjerni, u għalhekk il-kerrej ma huwiex ser jiġi inġustament penalizzat f'każ illi jiġi ordnat l-iżgumbrament tiegħu – il-Qorti Kostituzzjonali qiegħda hemm sabiex tagħti rimedju u mhux sabiex tiġi abbużata.

113. Fil-każ odjern, jirriżulta ċar mir-rapport tal-Perit tal-Qorti, l-Perit Elena Borg Costanzi, kif ukoll mill-varji ritratti minnha ppreżentati, illi l-fond ma huwiex qiegħed jintuża bħala residenza, u di fatti huwa fond vojt mingħajr għamara u jidher illi, għalkemm fi stat relattivament tajjeb, għadu problemi varji fis-soqfa tal-binja.

114. Jirriżulta ċar, għalhekk, illi l-fond ma huwiex qiegħed jintuża bħala residenza tal-intimati Mizzi, bir-riżultat illi l-Qorti ma tara ebda diffikulta' illi tapplika l-massimu rimedju li tista' tagħti l-Qorti, ossija l-iżgumbrament tal-intimati Mizzi mill-fond.

115. Jirriżulta wkoll illi, tul dawn il-proċeduri, l-intimati Mizzi qatt ma ressqu xi provi u wisq anqas ma ressqu xi sottomissjonijiet in sostenn mad-difiża tagħhom u qatt ma taw x'tifhem lill-Qorti illi huma jirrisjedu fil-fond meritu tal-kawża odjerna.

116. Għalhekk, il-Qorti qiegħda ukoll takkorda t-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament, u qiegħda tordna lill-konjuġi Paul u Inez Mizzi sabiex jiżgumbraw mill-fond 191, ġia 72, George, Triq in-Naxxar, Birkirkara, u dana fi żmien tlett xhur mid-data tas-sentenza.

Konklużjoni

Il-Qorti;

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensur tar-rikorrenti u tal-Avukat tal-Istat;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tilqa' t-tieni, d-disa', it-tlettax u l-ħmistax-il eċċezzjoni ta' l-intimati Mizzi għar-raġunijiet spjegati.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha ta' l-intimati Mizzi għar-raġunijiet spjegati.

Tilqa' r-raba' u l-ħames eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

Tiċħad l-eċċezzjonijet l-oħra kollha ta' l-Avukat tal-Istat.

Tilqa' l-**Ewwel Talba** tar-rikorrenti limitatament, kif ġej billi:

Tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Artikoli 3 u 4 tal-Ordinanza Dwar it-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Ordinanza XVI tal-1944 u l-Att X tal-2009, u l-operazzjonijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni għall-fond 191, Triq in-Naxxar B'kara, lill-intimati Mizzi, b'hekk ir-rikorrenti sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) iżda tiċħad it-talba għar-rigward tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u abbażi tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea għar-raġunijiet spjegati.

Tordna l-iżgumbrament tal-intimati konjuġi Paul u Inez Mizzi mill-fond 191, Triq in-Naxxar, Birkirkara, preżentement mhux abitabbli, sa mhux aktar tard minn tlett xhur mid-data tas-sentenza, b'dan illi wara t-trapass ta' tali perjodu, r-rikorrenti għandhom id-dritt jirriprendu l-pussess tal-fond mingħajr ħtieġa ta' ebda pre-avviż.

Tilqa' t-**Tieni Talba** u għalhekk

Tiddikjara li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Artikolu 3 u 4 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Ordinanza XVI tal-1994 u l-Att tal-2009, stante li ma żammewx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini peress li l-kera pagabbli a tenur tal-Liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta` in kwistjoni ai termini tal-Liġi.

Tilqa' t-**Tielet Talba** kif ġej: u

Tillikwida l-ammont ta' erba' u ħamsin elf, mija u ħamsa u sebgħin Ewro (Ewro 54,175) f'danni pekunjarji u ħamest elef Ewro (€5,000) f'danni non-ħekunjarji, li flimkien jagħmlu total ta' disa' u ħamsin elf, mija u ħamsa u sebgħin Ewro (€59,175) u dan unikament abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Tilqa' r-Raba' Talba kif gej:

Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' erbgħa u ħamsin elf, mija u ħamsa u sebgħin Ewro (Ewro 54,175) f'danni pekunjarji u ħamest elef Ewro (€5,000) f'danni non-pekunjarji, li flimkien jagħmlu total ta' **disa' u ħamsin elf, mija u ħamsa u sebgħin Ewro (€59,175)** u dan unikament abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

L-ispejjeż għall-proceduri odjerni, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali 2718/2019 datata 19 ta' Lulju 2019, eżebita bħala Dok C, għandhom ikunu kollha a kariku tal-Avukat tal-Istat filwaqt illi l-intimati Mizzi għandhom ibagħtu l-ispejjeż tagħhom.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras - Deputat Reġistratur