MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-15 ta' Settembru, 2021

Rikors Kostituzzjonali Numru 103/2020 LM

[1] Austin Psaila (K.I. nru 780747M); [2] Anthony Psaila (K.I. nru 079853M); [3] Alexander Psaila (K.I. nru 200651M) u b'digriet tat-3 ta' Mejju, 2021, l-atti tal-kawża ġew trasfużi fil-persuni ta' Christian Psaila (K.I. 0549179M), Rebekah Psaila (K.I. 0451080M) u Nicole Koch (Passaport Ġermaniż C4VN0XRWC) stante l-mewt ta' missierhom Alexander Psaila; [4] Anna Maria Rossi (K.I. nru 517954M); [5] Joseph Psaila (K.I. nru 041449M); [6] Philip Psaila (K.I. nru 458357M)

vs.

[1] L-Avukat tal-Istat; [2] Emma Randon

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors Kostituzzjonali mressaq fit-18 ta' Ġunju, 2020, mir-rikorrenti **Austin Psaila (K.I. nru 780747M), Anthony Psaila (K.I. nru 079853M), Alexander Psaila (K.I. nru 200651M), Anna Maria Rossi (K.I. nru 517954M), Joseph Psaila (K.I. nru 0411449M)** u **Philip Psaila (K.I. nru 458357M)** [minn issa 'l quddiem "ir-rikorrenti"] fejn issottomettew dan li ġej:

"Jesponu bir-rispett:

1. *Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond ossija flat internament immarkat numru* ***tlieta (3) fi blokk numru sitta (6) Hamilton Flats, Triq Dun Karm Galea, tas-Sliema*** *(ġia Alexandra Street Sliema), liema fond jinsab mikri lil intimata Randon u li ilha tiddetjeni dan il-fond għal snin twal;*

2. *Illi skont ir-riċerki pubbliċi u rapport redat min-Nutar Matthew Agius (kopja tar-rapport anness u mmarkat bħala* ***Dokument AP001****), irriżulta li Aristide Psaila iben Giuseppe Psaila u Antonia née Stivala akkwista l-imsemmija propjetà immobbli permezz ta' kuntratt ta' likwidazzjoni u diviżjoni fl-atti tan-Nutar Joseph Gatt datat tnejn ta' Diċembru tas-sena elf disa' mija tmienja u ħamsin (2.12.1958) fejn Aristide Psaila akkwista l-Porzjon ittra 'D' liema porzjon isemmi 'Hamilton Flats, Alexandra Street, Sliema numru sitta suġġetti għaċ-ċens perpetwu ta' tlieta u għoxrin lira sitt xelini u għaxar soldi.'*

3. *Illi Aristide Psaila ġie nieqes fis-sbatax ta' Novembru tas-sena 1969 ġewwa St Pancras, Londra u dan skont ċertifikat tal-mewt anness mar-rapport mmarkat bħala* ***Dokument AP001****;*

4. *Illi skont ir-riċerki testamentarji eżegwiti min-Nutar Matthew Agius, kemm pubbliċi u kemm sigrieti, l-imsemmi Aristide Psaila kellu testment wieħed Unica Charta reġistrat fir-Reġistru Pubbliku ta' Malta ossija dak datat tlieta u għoxrin ta' Diċembru tas-sena elf disa' mija ħamsa u ħamsin (23.12.1955) fl-atti tan-Nutar Joseph Gatt;*

5. *Illi f'dan it-Testment* Unica Charta *datat tlieta u għoxrin ta' Diċembru tas-sena elf disa' mija ħamsa u ħamsin (23.12.1955) fl-atti tan-Nutar Joseph Gatt, Aristide Psaila flimkien ma' martu ħassru kwalunkwe testment preċedenti u ħallew l-użufrutt lil xulxin iżda wara l-mewt tat-testaturi, l-imsemmija testaturi xtaqu li l-ġid jgħaddi fuq uliedhom imwieldin u lill uliedhom nati u naxxituri;*

6. *Illi Mary Anne Psaila mart Aristide Psaila bint Alexander Cirigottis u Egizia née Strano imwielda Karthum, Sudan ġiet nieqsa fis-sebgħa u għoxrin ta' Diċembru tas-sena elfejn u tlietax (27.12.2013) u dan skont ċertifikat tal-mewt anness mar-rapport mmarkat bħala* ***Dokument AP001****;*

7. *Illi skont ir-riċerki testamentarji kemm pubbliċi u kemm sigrieti, l-imsemmija Mary Anne Psaila kellha żewġ testmenti reġistrati fir-Reġistru Pubbliku ta' Malta li minnhom irriżulta li l-patrimonju tagħha kien jinsab regolat minn dawn iż-żewġ testmenti, ċioé dak imsemmi fil-paragrafu 5 fl-atti tan-Nutar Joseph Gatt u ieħor fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri datat tlieta u għoxrin ta' Mejju tas-sena elf tmien mija sitta u tmenin (23.05.1986);*

8. *Illi bil-virtù tat-testment fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri datat tlieta u għoxrin ta' Mejju tas-sena elf tmien mija sitta u tmenin (23.05.1986), l-imsemmija Mary Anne Psaila eżentat lil uliedha minn kwalunkwe obbligu tal-kollazzjoni u*

imputazzjoni illi hija setgħet tat lit-tfal u kkonfermat t-testment preċedenti ossija dak ta' tlieta u għoxrin ta' Diċembru tas-sena elf disa' mija ħamsa u ħamsin pubblikat fl-atti tan-Nutar Joseph Gatt;

9. *Illi Mary Anne Psaila ġiet nieqsa wara l-ewwel ta' Jannar tas-sena elfejn u ħamsa (2005), l-eredi ta' Mary Anne Psaila ddikjaraw l-immobbli msemmiji permezz ta' kuntratt dikjaratorju kawża mortis fl-atti tan-Nutar Liza Schembri datat għoxrin ta' Mejju tas-sena elfejn u erbatax (2014);*

10. *Illi permezz ta' ċedola l-imsemmi ċens ġie ddikjarat mifdi kontra d-direttarji fuq il-korp kollu ossija Hamilton Flats Triq Dun Karm Galea ġia Alexandra Street Sliema;*

11. *Illi għalhekk r-rikorrenti daħlu fiż-żarbun tal-antekawża tagħhom;*

12. *Illi r-rikorrenti b'hekk huma l-propjetarji assoluti tal-fond in kwestjoni u dan kif jirriżulta mir-rapport redat minn Nutar Matthew Agius li kopja tiegħu qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħal* ***Dokument AP001*** *(liema dokument jinkludi l-atti kollha surreferiti);*

13. *Illi l-intimata Emma Randon ilha tokkupa l-istess fond, ossija dak il-flat bin-numru tlieta (3) fi blokk numru sitta (6) Hamilton Flats Triq Dun Karm Galea, tas-Sliema, minn ferm qabel is-sena 1995;*

14. *Illi l-intimata Emma Randon għadha tokkupa l-istess fond,* ai termini *tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u qeda tħallas l-ammont miżeru ta` €197.08 fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta liema disposizzjonijiet ġew ftit li xejn emendati bl-Att X tal-2009;*

15. *Illi bl-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009, senjatament dawk inkorporati f'artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-imsemmi fond illum hu soġġett għal kera ta' €197.08 fis-sena u* ai termini *tal-istess Liġi, din ir-rata ta' kera tiżdied kull tliet (3) snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni;*

16. *Illi min dan l-ammont miżeru ta' €197.08 fis-sena li l-intimata Emma Randon tħallas, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom qabel ma ġiet intavolata ċ-ċedola surreferita f'2004, kienu ukoll iħallsu iċ-ċens impost fuq l-istess fond, ossija dak il-flat bin-numru tlieta (3) fi blokk numru sitta (6) Hamilton Flats Triq Dun Karm Galea, tas-Sliema;*

17. *Illi qabel 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 ta' fond li kieku kien inkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awissu 1914;

18. *Illi dan ifisser illi r-rikorrenti, kif ukoll l-antekawża tagħhom, 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 irriżorji ai termini ta' l-Att X tal-2009;*

19. *Illi minħabba li l-kera hija fissa fil-Liġi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet tal-kirjiet fis-suq dejjem jogħlew u llum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond kien iġib f'suq ħieles, din il-kirja għalhekk qed tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dak tal-inkwilini;*

20. *Illi l-fond fis-suq ħieles iġib kera ta' mill-anqas €1,200 fix-xahar;*

21. *Illi għalkemm daħal fis-seħħ l-Att X tal-2009 li kien intiż li jtaffi d-diskriminazzjoni u l-inġustizzji li l-liġijiet speċjali tal-kera kienu joħolqu versu s-sidien ta' proprjetà, din l-istess Liġi bl-ebda mod ma għenet lir-rikorrenti u bl-ebda mod ma laħqet dan l-iskop versu r-rikorrenti peress li l-awment ma kien jirrifletti xejn affattu l-kera ġust tal-fond.*

22. *Illi effettivament bis-sitwazzjoni leġislattiva preżenti, ir-rikorrenti m'għandhomx speranza reali li qatt jiksbu l-pussess effettiv tal-fond jew redditu reali tal-istess fond tul ħajjithom;*

23. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti, kif ukoll l-antekawża tagħhom, ġew mqiegħda u mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma qed jingħataw kumpens xieraq u dan peress illi l-kera li jitħallsu bl-ebda mod ma hija qrib il-valur lokatizju reali tal-istess fond kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;*

24. *Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv* ai termini *tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistawx iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huma jistaw jirċievu huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

25. *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;*

26. *Illi r-rikorrenti qed isofru minn nuqqas ta' "*fair balance*" bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem;*

27. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjetà tiegħu 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-proprjetà 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*);*

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

29. *Illi inoltre, il-Liġi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531Ċ 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;*

30. *Illi l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak li l-Liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll 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 mhux biss ikkawżaw diskriminazzjoni bejn ulied u oħrajn kif stipulat fl-artikolu 1531F tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta imma wkoll jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti bil-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 u 14 tal-Protokoll Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata li tilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea u għandha tiġi emendata, kif del resto diġà 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;*

31. *Illi l-privazzjoni hija ferm iktar serja billi hemm ukoll diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt illi sidien oħra li ma krewx il-proprjetà tagħhom qabel is-sena 1995,* ai termini *tal-Att XXXI tal-1995, għandhom id-dritt li jirrifjutaw li jġeddu l-kuntratt lokatizju meta ż-żmien pattwit tal-kirja tiġi fit-tmiem tagħha, u jistgħu anke jawmentaw il-kera;*

32. *Illi għalhekk r-rikorrenti 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 l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u dan billi huma b'mod diskriminatorju qed jiġu privati u mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma jingħataw kumpens ġust għal dan;*

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

1. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola it-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet vigenti qegħdin jagħtu dritt ta' lokazzjoni lill-intimata Emma Randon tal-fond* **Flat numru tlieta (3) fi blokk numru sitta (6) Hamilton Flats Triq Dun Karm Galea, tas-Sliema (Malta)** *waqt li qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u għar-raġunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors ir-rikorrenti għandu jingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni;*
2. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma kkreatx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u l-anqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;*
3. *Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti,* ai termini *tal-liġi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;*
4. *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati.*

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tas-27 ta' Jannar 2020 li qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala ***Dokument AP002*** *u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni."*

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fit-2 ta' Lulju,2020, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom u dan billi qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà senjatament il-fond numru mija u wiehed 3, blokka 6, Hamilton Flats, Triq Dun Karm Galea, Sliema mingħajr ma qed jingħataw kumpens adegwat. Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu illi din l-Onorabbli Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-artikolu 14 u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-

Bniedem, kif ukoll qiegħed jitlob kumpens għall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija allegatament sofferti minnu.

1. *Illi r-rikorrenti jrid iġġibu prova li huma tassew suġġetti għal kirja li hija regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*
2. *Illi subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-mertu, l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għaldaqstant għandhom jiġu miċħuda;*
3. *Illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perijodi qabel ma huma saru sidien tal-proprjetà in kwistjoni u jekk jirriżulta illi r-rikorrenti akkwistaw il-proprjetà in kwistjoni meta l-kirja kienet diġà fis-seħħ, l-esponent jeċepixxi illi r-rikorrenti kienu ben konxji tal-protezzjoni li jagħtu l-provedimenti tal-Kap. 69 lill-inkwilin u għalhekk ma kien hemm l-ebda intervent leġislattiv li ma kienux edotti minnu r-rikorrenti minn jeddhom assoġġettaw ruħhom għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*
4. *Illi safejn ir-rikorrenti qeghdin jattakkaw t-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fuq is-saħħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, it-talbiet tar-rikorrenti huma wkoll irreċevibbli fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni stante illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien fis-seħħ qabel Marzu 1962 u għaldaqstant din il-Liġi ma tistax tkun soġġetta għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;*
5. *Illi inoltre safejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw t-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fuq is-saħħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni dan ma jistax jiġi mistħarreġ u dan peress illi skont l-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà, li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;*
6. *Illi fi kwalunkwe każ ir-rikorrenti ma ġarbu l-ebda ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ġidu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid forżuz tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forżuz, persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Però dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha tagħhom fuq il-ġid in kwistjoni;*
7. *Sa fejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għandu jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-Liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni*

wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

Illi reċentament il-Qorti ta' Strasburgu fis-sentenza ***Aquilina v. Malta*** *deċiża fid-9 ta' Ġunju 2020 (applikazzjoni numru: 40246/18) kkunsidrat illi:*

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

Sewwasew fil-każ tagħna, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandu (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għaliex irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni; u (iii) jżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-inkwilin u tal-poplu b'mod ġenerali. Jiġi b'hekk, li l-esponent ma jarax kif il-Kap. 69 għandu jitqies li jmur kontra l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

8. *Illi fir-rigward tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jissottometti illi dak li qed jilmentaw minnu r-rikorrenti ma jiffigura mkien fil-parametri ta' protezzjoni minn trattament diskriminatorju kif sanċit minn dan l-artikolu;*

9. *Illi miżjud ma' dan, u dan jgħodd kemm għad-disposizzjoni tal-Kostituzzjoni kif ukoll għal dik tal-Konvenzjoni Ewropea, huwa manifest li l-Liġijiet li qed jiġu attakkati mir-rikorrenti, japplikaw indiskriminatament għal kull kirja. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jargumentaw li ġew żvantaġġati meta mqabblin ma' ħaddieħor għaliex dak il-ħaddieħor qiegħed jiġi trattat eżattament bħalhom;*

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

11. *Illi f'kull każ, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem għaliex dan l-artikolu japplika biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Kemm hu hekk dan l-artikolu tat-Trattat ma jifformax parti mil-liġi Maltija għaliex mhuwiex inkluż fit-tifsira ta' 'Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali' kif riprodotta fl-artikolu 2 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas ma ġie traspost fil-liġi domestika skont l-artikolu 3 3) tal-Kap. 304 tal-Liġijiet ta' Malta;*

12. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Rat li għalkemm debitament notifikata, l-intimata **Emma Randon** baqgħet ma weġbitx.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tad-9 ta' Settembru, 2020, ġie **maħtur il-Perit Mario Cassar** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, li ħalef ir-rapport tiegħu fil-24 ta' Novembru, 2020, kif ukoll ir-risposti għall-eskussjoni tiegħu ppreżentati fl-4 ta' Mejju, 2021.

Rat ir-rikors ta' Christian Psaila, Rebekah Psaila u Nicole Koch fejn talbu sabiex din il-Qorti tordna t-trasfużjoni tal-ġudizzju fil-persuni tagħhom stante l-mewt ta' missierhom ir-rikorrent Alexander Psaila, flimkien mad-digriet tagħha tat-3 ta' Mejju, 2021, fejn wara li rat is-subartikolu 807(1) tal-Kap. 12 laqgħet it-talba tagħhom u ordnat li ssir id-debita annotazzjoni fl-okkju tal-kawża odjerna.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-7 ta' Mejju, 2021, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ippreżentata mir-rikorrenti u dik tal-intimat Avukat tal-Istat.

<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>

3. Jirriżulta[1] li r-rikorrenti Austin Psaila, Anthony Psaila, Anna Maria Rossi, Joseph Psaila, Philip Psaila u l-mejjet ħuhom Alexander Psaila, kienu wirtu l-

[1] Il-Qorti hawn qiegħda tistrieħ fuq l-interpretazzjoni tar-riċerki li għamel in-Nutar Matthew Agius, li tinstab esebita a *fol.* 8 tal-proċess. Għandu jingħad li d-dokumenti li fuqhom straħ in-Nutar għal din l-interpretazzjoni tiegħu mhumiex kollha esebiti mar-rapport tiegħu.

appartament numru 3 fil-blokk numru 6 magħruf bl-isem *Hamilton flats* fi Triq Dun Karm Galea (qabel magħrufa bħala Triq ir-Reġina Alexandra), Tas-Sliema [minn issa 'l quddiem "il-fond"] mingħand il-ġenituri tagħhom Aristide Psaila u Mary Anne née Cirigottis, wara li l-imsemmi Aristide Psaila akkwista l-fond permezz ta' kuntratt ta' likwidazzjoni u diviżjoni fl-atti tan-Nutar Joseph Gatt tat-2 ta' Diċembru, 1958, soġġett għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' tlieta u għoxrin lira sitt xelini u għaxar soldi. Missier ir-rikorrenti miet fis-17 ta' Novembru, 1969 u permezz ta' testment *unica charta* tat-23 ta' Diċembru, 1954 fl-atti tan-Nutar Joseph Gatt, hu flimkien ma' martu Mary Anne Psaila, esprimew ix-xewqa tagħhom li l-ġid tagħhom jgħaddi għal fuq uliedhom nati u naxxituri. Ommhom Mary Anne Psaila mietet fis-27 ta' Diċembru, 2013 u l-wirt tagħha baqa' regolat permezz tat-testment *unica charta* fuq imsemmi, kif ukoll permezz ta' testment ieħor fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri tat-23 ta' Mejju, 1986 fejn għajr li eżentat lil uliedha minn kwalunkwe obbligu tal-kollazzjoni u imputazzjoni, ikkonfermat it-testment *unica charta* li kienet għamlet ma' żewġha. L-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* sar mill-aħwa Psaila fit-20 ta' Mejju, 2014 permezz ta' att notarili fl-atti tan-Nutar Liza Schembri. Permezz ta' ċedola ta' depożitu numru 888/2004, iċ-ċens ġie dikjarat mifdi kontra d-direttarji fuq il-blokk ta' appartamenti kollu. Ir-rikorrent Alexander Psaila miet fil-mori tal-kawża odjerna fl-1 ta' Jannar, 2021[2] u permezz ta' testment[3] tal-21 ta' Diċembru, 2018 fl-atti tan-Nutar Matthew Agius, huwa nnomina lit-tliet itfal tiegħu Christian Psaila, Rebekah Psaila u Nicole Koch bħala l-uniċi eredi universali tiegħu, sabiex b'hekk mal-mewt tiegħu huma wirtu s-sehem tiegħu rispettiv mill-fond inkwistjoni. L-imsemmi fond kien ilu jinkera lill-intimata Randon minn sew qabel l-1995, u skont ir-rikorrenti din kienet għadha tokkupa

[2] Ara ċertifikat tal-mewt a *fol.* 86.
[3] Kopja a *fol.* 90.

l-istess fond *ai termini* tal-Kap. 69, filwaqt li tħallas kera fl-ammont baxx ta' €197.08 fis-sena. Ir-rikorrenti qegħdin jikkontendu li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm aktar minn dak stabbilit minn dik il-liġi, li ftit li xejn ġiet milquta bl-emendi tal-Att X tal-2009. Jirrilevaw li permezz ta' dawn l-emendi u in partikolari dawk li kienu jolqtu l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, il-fond huwa soġġett għal kera ta' €197.08 fis-sena, liema kera kienet tiżdied biss kull tliet snin proporzjonalment maż-żieda fl-indiċi ta' inflazzjoni, u minnha huma u l-awturi tagħhom kienu jħallsu ċ-ċens, sakemm dan ġie mifdi fis-sena 2004. Ir-rikorrenti jissottomettu li qabel l-emenda li saret permezz tal-Att X tal-2009, kien applikabbli l-*'fair rent'* skont l-Ordinanza li Trażżan il-Kera fuq id-Djar tas-sena 1944, li skont il-Kap. 69 ma seta' qatt jeċċedi dak li jipprovdi għalih l-artikolu 4 tal-istess liġi u li hija l-kera ta' fond skont kif dan kien jinkera qabel l-4 ta' Awwissu, 1914. B'hekk ir-rikorrenti u l-awturi tagħhom qatt ma setgħu jikru l-fond inkwistjoni b'kera ġusta u dik kienet is-sitwazzjoni sal-2010 b'aġġustamenti irriżorji skont l-Att X tal-2009. Stante li l-kera kienet fissa u r-rati tal-kirjiet fis-suq kienu dejjem qegħdin jogħlew, illum kienet teżisti diskrepanza kbira ferm bejn il-kera li kienet titħallas fuq il-fond u r-redditu li dan seta' jġib fuq is-suq ħieles, li kien ta' mill-inqas €1,200 fix-xahar, u b'hekk il-kirja kienet qiegħda tikser id-drittijiet fundamentali tagħhom stante li ma hemmx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Ir-rikorrenti jkomplu jsostnu li anki l-Att X tal-2009, li kien intiż sabiex itaffi d-diskriminazzjoni u l-inġustizzji tal-liġijiet speċjali tal-kera, ma kien għenhom xejn u għaliex l-awment xorta waħda ma kienx jirrifletti l-kera ġusta tal-fond. Kif kienet il-liġi, huma ftit li xejn kellhom tama reali li f'ħajjithom jiksbu l-pussess effettiv tal-fond jew li jirċievu redditu reali minn fuqu, stante li dan kien limitat bl-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16. B'hekk huma u anki l-awturi tagħhom kienu ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr kumpens xieraq. Ir-rikorrenti hawn

jagħmlu riferiment għal diversi deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'l quddiem 'il-Qorti Ewropea'] fil-materja, u jissottomettu li huma qegħdin isofru minn żbilanċ bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem. Jgħidu li l-imsemmija regolamenti ta' kontroll ta' kera jikkostitwixxu interferenza fit-tgawdija tal-proprjetà *ai termini* tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni Ewropea'], u in sostenn ta' dan huma jagħmlu riferiment għal darb'oħra għal diversi deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea. Ir-rikorrenti jinsistu li dan jikkostitwixxi wkoll diskriminazzjoni taħt l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u wkoll taħt l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Jgħidu wkoll li l-liġi hija diskriminatorja minħabba dak li jipprovdu għalih l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 u l-Kap. 69, u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 għal kirjiet li saru wara l-1 ta' Ġunju, 1995. Ir-rikorrenti jkomplu jissottomettu li l-valur lokatizju huwa ferm ogħla minn dak impost mil-liġi, u skont id-dispożizzjonijiet tal-artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap. 69 kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi tal-Att X tal-2009, mhux biss teżisti diskriminazzjoni bejn ulied u oħrajn skont l-artikolu 1531F tal-Kap. 16, iżda hemm ksur tad-drittijiet kif protetti mill-Kostituzzjoni u anki mill-Artikolu 1 u 14 tal-Ewwel Protokoll u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea.

4. L-intimat **l-Avukat tal-Istat** laqa' billi preliminarjament eċċepixxa li (a) ir-rikorrenti għandhom iġibu prova li huma tassew suġġetti għal kirja li hija regolata bil-Kap. 69; (b) l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt; (ċ) ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar il-perijodu qabel huma saru sidien tal-fond, u jekk huma akkwistaw l-imsemmi fond waqt il-kirja

inkwistjoni, huma kienu konxji sew tal-protezzjoni li kienu joffru d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 lill-inkwilin; (d) skont id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni t-talbiet tar-rikorrenti ma setgħux jintlaqgħu għaliex l-Kap. 69 kien ġie fis-seħħ qabel Marzu 1962, u għalhekk ma kienx soġġett għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni; (e) skont il-para. (f) tas-subartikolu 37(2) tal-Kostituzzjoni, l-istess artikolu ma kellux jolqot l-għemil jew tħaddim ta' xi liġi sa fejn din tkun qiegħda tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà li sseħħ fil-kuntest ta' kirja; (f) l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kien japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà; (ġ) l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali, u dan ukoll skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti Ewropea; (ħ) għal dak li jirrigwarda l-ilment tar-rikorrenti taħt l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, dak li kien qegħdin jilmentaw minnu ma kienx jaqa' fil-parametru tal-protezzjoni minn trattament diskriminatorju; (i) il-liġijiet li kienu qegħdin jattakkaw ir-rikorrenti huma applikabbli mingħajr diskriminazzjoni fir-rigward ta' kull kirja; (j) dikjarazzjoni ta' ksur kienet suffiċjenti u ma kienx hemm lok għal rimedji oħra; u (k) ir-rikorrenti ma setgħux jinvokaw l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea stante li dan kien japplika biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin, tant li ma kienx jagħmel parti mil-liġi Maltija.

<u>Provi u riżultanzi</u>

6. Flimkien mar-rikors promutur tagħhom, ir-rikorrenti esebew rapport tat-titolu tagħhom maħruġ min-Nutar Matthew Agius[4], li miegħu hemm annessi diversi dokumenti li huwa jagħmel riferiment għalihom fl-imsemmi rapport.

[4] Dok. AP001 a *fol.* 8.

Huma esebew ukoll kopja tal-ittra uffiċjali interpellatorja tagħhom tas-27 ta' Jannar, 2020 ippreżentata kontra l-intimati rispettivament.[5]

7. Ir-rikorrent **Austin Psaila** xehed permezz tal-proċedura tal-*affidavit.*[6] Ikkonferma li hu flimkien ma' ħutu r-rikorrenti l-oħra, kienu proprjetarji tal-fond inkwistjoni, u li dan kien jinsab mikri lill-intimata Randon. Stqarr li huwa kien jiftakar lill-istess intimata tgħix hemm sa minn żmien tfulitu, jiġifieri hija kienet tikri l-fond sa minn qabel 1970. Huwa spjega kif missieru Aristide Psaila kien akkwista l-fond inkwistjoni, u sussegwentement kif dan intiret mingħand il-ġenituri tiegħu, u b'hekk ir-rikorrenti daħlu fiż-żarbun tagħhom. Iddikjara li għalkemm il-fond għandu valur għoli, huma baqgħu jirċievu kirja fl-ammont baxx ta' €197.08 fis-sena minħabba r-restrizzjonijiet li kienu tpoġġew fuqhom mil-liġijiet tal-kera, li wħud mid-dispożizzjonijiet tagħhom ġew iddikjarati mill-Qrati tagħna li jmorru kontra l-Kostituzzjoni.

8. Ħutu r-rikorrenti **Anthony Psaila** u **Philip Psaila** wkoll xehdu permezz tal-proċedura tal-*affidavit*[7]*,* fejn ikkonfermaw dak li qal ir-rikorrent Austin Psaila.

Konsiderazzjonijiet legali

9. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex qabelxejn tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat. Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li r-rikorrenti għandhom iressqu prova li huma tassew soġġetti għal kirja kif regolata permezz tal-Kap. 69. Mhux daqstant ċar x'inhu l-argument tiegħu hawn u fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu jibqa' sieket fuq l-argument tiegħu kif sollevat fir-risposta tiegħu. Il-Qorti għalhekk tista' biss timxi fuq dak li tista' tagħraf li hija l-kwistjoni li l-intimat Avukat tal-

---

[5] Dok. AP002 *a fol.* 41.
[6] Dok. TOO1 *a fol. I53*
[7] Dok. TOO2 u Dok. TOO3 rispettivament *a fol.* 55 u 56.

Istat qed iqajjem, jiġifieri jekk verament teżisti kirja fuq il-fond. Tibda billi tirrileva li l-intimata Randon baqgħet kontumaċi, anki wara li ġiet notifikata bir-rikors promotur flimkien mad-dokumenti, bl-avviż tas-smigħ u bid-digriet ta' din il-Qorti fl-indirizz "*Holy Family Home for the Elderly, 48, Triq il-Markiż Scicluna, Naxxar*" fis-6 ta' Lulju, 2020, fejn id-dokumenti tħallew f'idejn dak li l-Marixxall iddikjarat kienet infermiera. Meta mbagħad aċċeda l-Perit Tekniku Ġudizzjarju Mario Cassar fil-fond inkwistjoni, jirriżulta mir-rapport peritali li l-imsemmija intimata Randon ma kinitx preżenti, u kienu preżenti biss għall-aċċess il-Perit Tekniku Ġudizzjarju u l-avukat difensur tar-rikorrenti. Il-Qorti tirrileva li r-rikorrenti min-naħa tagħhom ma ppreżentaw l-ebda dokument in sostenn tal-fatt li hemm kirja eżistenti fuq il-fond. L-unika prova li din il-Qorti ssib hija d-dikjarazzjoni proprja tar-rikorrenti Austin, Anthony u Philip aħwa Psaila, u meħud inkonsiderazzjoni l-kontumaċja tal-intimata Randon u n-nuqqas tal-intimat Avukat tal-Istat li jkompli jinsisti fuq l-ewwel eċċezzjoni tiegħu, il-Qorti tqis li din hija prova suffiċjenti għall-fini tal-kawża odjerna.

10. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll li t-talbiet tar-rikorrenti ma jistgħux jintlaqgħu fejn dawn huma diretti lejn it-tħaddim tal-Kap. 69, għaliex din il-liġi kienet ġiet fis-seħħ qabel Marzu 1962. Jissottometti li għalhekk *ai termini* tas-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, il-Kap. 69 ma jistax jiġi soġġett għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-istess Kostituzzjoni. Il-Qorti diġà f'okkażjonijiet oħra kellha l-opportunità li tesprimi ruħha dwar l-inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni[8], u l-istess insenjament għandu jgħodd hawn ukoll. B'hekk it-tielet eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat għandha tintlaqa'.

[8] Ara riċentement Rik.Kost. nru 80/19, Simon Mercieca *vs.* Avukat tal-Istat et, 07.05.21.

11. L-intimat Avukat tal-Istat jissolleva wkoll fil-ħames eċċezzjoni tiegħu, li sa fejn l-ilmenti tar-rikorrenti kif imsejsa fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jolqtu t-tħaddim tal-Kap. 69, dawn ma jistgħux jiġu mistħarrġa għaliex skont il-para. (f) tas-subartikolu 37(2) tal-Kostituzzjoni, id-dispożizzjonijiet fl-istess artikolu m'għandhomx jinftiehmu li jolqtu l-għemil jew it-tħaddim ta' xi liġi fejn din tkun qiegħda tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà li sseħħ fil-kuntest ta' kirja. Iżda l-Qorti tirrileva li l-fond inkwistjoni huwa proprju s-suġġett tal-kirja u mhux inċidentali għaliha. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni qiegħda tiġi miċħuda.

12. L-intimat Avukat tal-Istat fis-sitt eċċezzjoni tiegħu jissolleva li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jgħodd biss fejn ikun hemm it-teħid forzuż tal-proprjetà. Peress li r-rikorrenti ma tilfux għalkollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond, huma ma ġarrbu l-ebda ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ġidhom kif protett mill-imsemmi artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Fis-sentenza tagħha tas-27 ta' Settembru, 2019 fl-ismijiet **Ethel Baron et *vs.* Avukat Ġenerali et**[9], il-Qorti Kostituzzjonali ppronunċjat ruħha kif ġej fuq il-kwistjoni:

> *"13. Din il-Qorti tosserva li mis-subartikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni joħroġ ċar li din id-disposizzjoni tal-liġi hi maħsuba li tingħata interpretazzjoni wiesgħa permezz tad-diċitatura tagħha fejn il-kliem "interess" u "dritt" ċertament jolqtu l-każ in eżami. Hu veru li m'hemm l-ebda teħid ta' proprjetà iżda l-limitazzjoni tat-tgawdija tagħha prinċipalment permezz tal-imposizzjoni ta' relazzjoni kontrattwali ta' kera bejn ir-rikorrenti u l-intimati Lynch, kontroll ta' dik il-kera u tal-użu tal-fond għal żmien indefinit, tista' biss issarraf għal kisba mingħajr kumpens tal-interess tas-sid f'dik il-proprjetà u ta' dritt fuqha għall-fini ta' ntrojtu xieraq jew ta' użu. Huwa f'dan is-sens li żviluppat il-ġurisprudenza ta' din il-Qorti (fn. 14 Ara Q.Kost.84/17, **Estelle Azzopardi et vs Mikelina Said et**, u Q. Kost. 83/17, **Mikelina Said et vs Estelle Azzopardi et**, deċiżi 14 ta' Diċembru, 2018; Q.Kost. 42/15, **Rebecca Hyzler et vs Avukat Ġenerali et**, deċiż 29 ta' Marzu 2019.)"*

[9] Q.Kost. 56/15JA.

Fid-dawl ta' dan l-insenjament kif ukoll segwit minn din il-Qorti, l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat ma tistax treġi u qiegħda tiġi miċħuda.

13. Fit-tmien eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jissottometti li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruħu fil-parametri ta' protezzjoni minn trattament diskriminatorju kif sanċit fl-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Il-Qorti hawn tikkondividi l-fehmiet tal-intimat Avukat tal-Istat. Filwaqt li l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea jipprojbixxi d-"*diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor",* is-subartikolu 45(1) tal-Kostituzzjoni b'mod simili ma jippermettiex disposizzjonijiet fil-liġi li huma diskriminatorji, is-subartikolu (2) tal-istess artikolu jinibixxi trattament diskriminatorju, filwaqt li s-subartikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni jagħti definizzjoni tal-kelma "diskriminatorju" viċin għal dak li jipprovdi l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Għaldaqstant huwa tassew ċar li l-ilment tar-rikorrenti ma jistax jirnexxi taħt l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u anki taħt l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, u għalhekk il-Qorti tilqa' t-tmien eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat. Iżda l-istess ma jistax jingħad fir-rigward tad-disa' eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, għaliex ir-rikorrenti kif ser naraw għandhom raġun jgħidu li mhux kull kirja hija soġġetta għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u liġijiet oħra relattivi.

14. Il-Qorti issa ser tgħaddi sabiex tindirizza it-tieni u s-seba' eċċezzjoni sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat, dan hekk kif jolqtu l-ilment prinċipali tar-rikorrenti. Kif ġie kkostatat minn din il-Qorti aktar 'l fuq, ir-rikorrenti qegħdin jikkontendu li permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u ta' dawk il-liġijiet oħra viġenti, l-intimata Randon għandha dritt ta' rilokazzjoni tal-fond, filwaqt li l-kera

ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq, u dan wassal għal ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u mill-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni. Din il-Qorti diġa' esprimiet il-fehma tagħha dwar l-allegat ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Il-każ odjern jirriżulta li l-fond inkwistjoni kien ġie għand ir-rikorrenti, kif soġġett għall-kirja regolata mil-liġi applikabbli qabel l-emendi li ġew fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 1995, wara li huma kienu wirtu l-istess fond mingħand il-ġenituri tagħhom permezz ta' żewġ testmenti, wieħed magħmul minnhom *unica charta* fit-23 ta' Diċembru, 1954 fl-atti tan-Nutar Joseph Gatt, u l-ieħor magħmul minn ommhom waħedha fit-23 ta' Mejju, 1986 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri, fejn ikkonfermat id-dispożizzjonijiet tat-testment *unica charta,* għajr li eżentat lil uliedha mill-obbligu tal-kollazzjoni u imputazzjoni. Missierhom miet fis-17 ta' Novembru, 1969 u ommhom ġiet nieqsa fis-27 ta' Diċembru, 2013 u sar l-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* quddiem in-Nutar Liza Schembri fl-20 ta' Mejju, 2014 fir-rigward tan-nofs indiviż tal-fond li huma wirtu mingħand ommhom. B'hekk ir-rikorrenti saru sidien tal-fond kif mikri lill-intimata Randon b'kera ta' €197.08 fis-sena pagabbli lilhom.

15. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi kif ġej:

> *"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.*
>
> *Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali. Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont linteress ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."*

Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. B'hekk il-każ għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dan l-artikolu, iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[10]

16. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubju li kif tajjeb josserva l-intimat Avukat tal-Istat, id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 kif emendat minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhux ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed legittimu. Dan għaliex il-provvista ta' akkomodazzjoni socjali hija d-dmir tal-Istat, li hawn għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li l-interess pubbliku jintlaħaq ukoll fis-settur tal-akkomodazzjoni soċjali. Madankollu din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawn il-Qorti għalhekk tgħid li kuntrarjament għal dak li jagħti x'jifhem l-intimat Avukat tal-Istat, l-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

17. Fil-kaz **James and Others *v.* UK**[11] il-Qorti Ewropea spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

---

[10]Ara Bradshaw and Others v. Malta, App. Nru 37121/15, deċiża 23 ta' Ottubru, 2018.
[11] App. 8793/79, deciza 21 ta' Frar, 1986.

> *"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, "depending upon the circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest … The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".*[12]

Din is-silta tispjega dak l-eżerċizzju li għandha tagħmel il-Qorti fl-investigazzjoni tagħha tal-allegat ilment ta' ksur tad-drittijiet fundamentali ta' tgawdija ta' proprjetà:

> *"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see* Amato Gauci, *cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see* Immobiliare Saffi v. Italy, *[GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and* Broniowski, *cited above, §151)."*[13]

18. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju tal-proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valuri lokatizzji mogħtija mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tiegħu għas-snin 2014, li kienet is-sena meta l-fond ġie f'idejn ir-rikorrenti sas-sena 2020 meta huma ddeċidew li jintavolaw il-proċeduri odjerni, u anki il-kera baxxa perċepita mir-rikorrenti, u wara li ħadet inkonsiderazzjoni li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-

[12] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, **Victor Gatt et** *vs.* **Avukat Generali et**, deċiża fil-5 ta' Lulju, 2011, u Q.Kost. 467/1994, **Cutajar noe** *vs.* **Il-Kummissarju tal-Art et**, deċiża fit-30 ta' Novembru 2001.
[13] **Bradshaw and Others** *v.* **Malta** *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, **Zammit and Attard Cassar** *v.* **Malta,** deċiż 30 ta' Lulju, 2015.

Istat sabiex jiġġustifika għaliex il-każ odjern kien jimmerita l-indħil tal-Istat f'sfond fejn saħansitra il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet ferm miż-żmien li fih saret il-liġi in kwistjoni, u wara li ħadet inkonsiderazzjoni l-fatt li l-intimata Randon baqgħet kontumaċi, il-Qorti tqis li jirriżulta bl-aktar mod lampanti li ma kien hemm l-ebda bilanċ bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Filwaqt li tikkonsidra li mir-riferta pożittiva tan-notifika tal-intimata Randon suriferita, u anki li llum ir-rikorrenti b'xi mod akkwistaw il-pussess tal-fond, stante li kien proprju l-avukat difensur tagħhom waħdu li aċċeda fil-fond mal-Perit Tekniku Ġudizzjarju, tqis li r-rikorrenti għexu għal bosta snin f'stat ta' inċertezza dwar meta u jekk qatt jerġgħu jieħdu lura l-pussess tal-fond proprjetà tagħhom. Fil-każ **Cassar v. Malta**[14], il-Qorti Ewropea kkonkludiet li *"[it] is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property".* Il-Qorti għalhekk tagħraf li d-drittijiet tar-rikorrenti, iżda mhux daqstant l-obbligi, ġew limitati sew permezz tal-liġijiet tal-kera. Kif irrilevat din il-Qorti hawn fuq, ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni fil-każ odjern għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin ta' dawn id-drittijiet. Saħansitra tasal biex tgħid li ma tista' tikkostata l-ebda għan leġittimu għal tali ndħil fil-każ odjern. Il-Qorti għalhekk qiegħda tagħraf sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti ġew kostretti li jġorru piż eċċessiv u sproporzjonat sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll huma ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom.

19. F'dan l-istadju l-Qorti tirrileva li jkun utli u xieraq li jsir riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ewropea fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Ghigo *vs* Malta**[15], fejn inkiteb illi:

---

[14] App. 50570/13, deciza 30 ta' Jannar, 2018.
[15] 26.09.2006.

"67. As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, Mellacher and Others, cited above, §45).

68. Moreover, in situations where the operation of the rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see, mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §223).*

69. In the present case, having regard to the extremely low amount of the rental value fixed by the Land Valuation Officer, to the fact that the applicant's premises have been requisitioned for more than twenty two years, as well as to the abovementioned restrictions of the landlord's rights, the Court finds that a disproportionate and excessive burden has been imposed on the applicant. The latter had been requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr G and his family (see, mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §225). It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property."*

20. Għal dak li jirrigwarda r-rimedji domestiċi quddiem il-Qrati li għandhom a dispożizzjoni tagħhom ir-rikorrenti, u li għandhom rilevanza għall-finijiet tal-proporzjonalità, il-Qorti Ewropea fil-każ fuq ċitat segwiet l-insenjament kif imfisser fis-sentenza fl-ismijiet **Zammit and Attard Cassar *v.* Malta**[16]:

"58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual

[16] App. 1046/12, deċiża fit-30 ta' Lulju 2015.

landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, § 151)".

21. Għalhekk ukoll il-Qorti għandha tqis jekk teżistix protezzjoni, inkluż dik proċedurali, sabiex tassigura ruħha li l-operat tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji tas-sid humiex ta' natura arbitrarja jew saħansitra jħallux lok għall-inċertezza. Għalhekk il-Qorti Ewropea qieset ukoll il-funzjoni tal-Bord tal-Kera, fattur ieħor ferm importanti fis-sejbien ta' leżjoni, fejn sabet li filwaqt li dan il-Bord seta' offra l-protezzjoni proċedurali adegwata sabiex iħares l-operat tas-sistema ta' kontroll, dan m'għandu l-ebda effett utli għar-rikorrent appellant:

"61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see, mutatis mutandis, see Amato Gauci, cited above, § 62 and Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, mutatis mutandis, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014)."[17]

22. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll li jekk jirriżulta li r-rikorrenti kienu akkwistaw il-fond meta l-kirja inkwistjoni kienet diġà fis-seħħ, huma kienu konsapevoli tal-protezzjoni li jagħti l-Kap. 69 lill-inkwilina. Iżda l-Qorti tgħid li r-rikorrenti ma kellhom l-ebda għażla libera f'dak li għamlu għaliex kienet proprju l-liġi li ddettat ir-relazzjoni ġuridika mal-inkwilina u imponiet fuqhom dik ir-relazzjoni, fejn huma kienu kostretti li jibqgħu jirċievu l-istess kera għal dawn l-aħħar seba' snin salv għal xi awment vera żgħir, filwaqt li kienu

[17] Cassar v. Malta, *Supra.*

kostretti wkoll li jkompli jġeddu l-kirja favur l-istess inkwilin. Dan kollu f'suq lokatizju miftuħ, li kif jirrifletti r-rapport peritali, kien wassal għal żieda fil-kera annwali pagabbli ta' €197.08, għal €3,856 fis-sena 2014, u €6,650 fis-sena 2020.

23. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, il-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ġew leżi. Huwa għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, u dan filwaqt li tistqarr li sempliċi dikjarazzjoni ta' ksur, kif qed jippretendi l-intimat Avukat tal-Istat fl-għaxar eċċezzjoni tiegħu, ma tistax tkun rimedju suffiċjenti fil-każ odjern fejn hemm prova ċara ta' danni.

24. Imma qabel ma tgħaddi sabiex tagħmel dan l-eżerċizzju, il-Qorti sejra tindirizza l-ħdax-il eċċezzjoni li qed jagħmel l-intimat Avukat tal-Istat. Dan jikkontendi li t-talbiet tar-rikorrenti ma jiswewx sa fejn dawn qegħdin jinvokaw l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan għaliex l-imsemmi artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa, u lanqas jagħmel parti mil-liġi Maltija. Il-Qorti tirrileva li għalkemm huwa minnu li l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea invokat mir-rikorrenti ma jagħmilx parti mil-liġi Maltija, u għalhekk bl-ebda mod ma jorbot lil din il-Qorti, fejn għandu jingħata kumpens lir-rikorrent, il-Qrati b'setgħat kostituzzjonali dejjem imxew mal-kunċett ta' *just satisfaction*. B'hekk fis-sentenza tagħha tal-5 ta' Lulju, 2011 fl-ismijiet **Victor Gatt et *vs.* Avukat Ġenerali et**[18], il-Qorti Kostituzzjonali wara li ċitat dak li jipprovdi għalih l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea esprimiet l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali kif ġej:

> *"Dwar* just satisfaction*, ir-regola hija li meta l-Qorti ssib li hemm vjolazzjoni, sa fejn hu possibbli, l-istat għandu jipprovdi għal* restitutio in integrum*. Meta dan ma jkunx*

[18] Q.Kost. 55/09.

possibbli jew inkella jkun biss parzjalment possibili l-Qorti għandha tagħti just satisfaction.*"*

Għaldaqstant din l-eċċezzjoni qiegħda tiġi miċħuda wkoll.

25. Illi kif sewwa jirrileva l-intimat Avukat tal-Istat, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn dak li seħħ qabel huma wirtu l-fond mingħand il-ġenituri tagħhom u għamlu l-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* fl-20 ta' Mejju, 2014 fir-rigward tas-sehem ta' nofs indiviż ta' ommhom. Ma jidhirx li huma wirtu xi drittijiet ulterjuri mingħand il-ġenituri tagħhom, u għalhekk fl-eżerċizzju għal-likwidazzjoni tal-kumpens ser jittieħed inkonsiderazzjoni biss il-perijodu sussegwenti għal din id-data tal-20 ta' Mejju, 2014.

26. F'sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[19], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

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

27. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[20], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, inkiteb illi:

"... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni ċivili

[19] 29.04.2016.
[20] 27.06.2019.
[26] 30.09.2016.

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

28. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[26], il-Qorti Kostituzzjonali rritjeniet illi:

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

29. Kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, il-Qorti kkonsidrat il-fattur tat-telf materjali sopportat minnhom minn dakinhar li sar l-att tad-dikjarazzjoni *causa mortis,* sad-data tal-preżentata tal-kawża odjerna, l-ammont ta' kera li huma setgħu jirċievu li kieku krew il-fond fis-suq miftuħ tal-kiri, l-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċertu liġijiet, u l-fatt li għal dawn il-leżjonijiet kollha għandu jitħallas kumpens lill-imsemmija rikorrenti.

30. Kif diġà kellha l-opportunità li tteni din il-Qorti, id-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu. Hemm għadd ta' fatturi li din il-Qorti kkonsidrat qabel waslet għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, fosthom il-fatt li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-kiri bejn l-20 ta' Mejju, 2014 u t-18 ta' Ġunju, 2020, id-dħul li kienu jirċievu r-rikorrenti kien ikun

ta' madwar €30,570, meta fir-realtà huma rċevew kera li kienet ferm inqas minn hekk.

31. Il-Qorti tqis li f'dan il-każ għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, stante li l-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjoekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordnat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

32. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju li jammonta għal għaxart elef Euro (€10,000), u kumpens non-pekunjarju li jammonta għal elf Euro (€1,000), għandu jkun kumpens xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti solidalment, stante li l-intimata Randon ma tistax tkun ħatja ta' xi leżjoni ta' xi dritt għat-tgawdija tal-proprjetà li jispetta lir-rikorrenti.

Decide

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

1) **Tilqa' r-raba' u t-tmien eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, u tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha tiegħu;**
2) **Tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi illi huma sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);**

3) **Tilqa' t-talbiet l-oħra tar-rikorrenti b'mod limitat kif ingħad aktar 'il fuq f'din is-sentenza u bħala rimedju għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti minnhom, il-Qorti qiegħda tillikwida u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrrenti b'mod solidali kumpens fis-somma komplessiva ta' ħdax-il elf Euro (€11,000).**

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

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża jitħallsu kwantu għal parti minn ħamsa (1/5) mir-rikorrenti, u l-kumplament tal-ispejjeż għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur