QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF
ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAT-30 TA' NOVEMBRU, 2021

Kawża Numru: 1K

Rik. Kost. 106/2019 RGM

Emanuela Camenzuli (K.I. 52134M) f'isimha proprju u bhala mandatarja tal-assenti Doris Athanasio (Passaport Malti Nru. 492657) skond prokura tat-18 ta' Mejju 2001 hawn annessa u Immarkata bhala *"Dokument X"* u Olympia Bartolo (K.I. 408537M)

vs.

Avukat Ġenerali illum l-Avukat tal-Istat

A.F. Ellis Limited (C3186)

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors kostituzzjonali ta' Emanuela Camenzuli pro et noe et** ppreżentat fil-25 ta' Ġunju, 2019 li permezz tiegħu ppremettiet u talbet is-segwenti:

i. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond **39, Psaila Street, Birkirkara** u **13, Triq Dun Filippu Borg, Birkirkara**, li huma mikrija lis-socjeta' intimata A.F. Ellis Limited bil-kera ta' **€2,184** fis-sena, u dan skond skrittura tal-11 ta' Jannar 1944 redatta minn Nutar Joseph Gatt, li kopja taghha hija hawn annessa u mmarkata bhala ***"Dokument A".***

ii. Illi huma wirtu l-fond minnghand il-genituri taghhom skond testament tas-6 ta' Novembru 1973 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Gatt, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala ***"Dokument B".***

iii. Illi l-konjugi Joseph u Carmela Farrugia Leone mietu rispettivament u fis-6 ta' Frar 1983 u fid-19 ta' Awwissu 1975.

iv. Illi l-wirt taghhom gie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni kif jirrizulta mid-***"Dokument C"*** hawn anness.

v. Illi ohthom Suor Guannella fis-seklu Maria Farrugia, mietet soru fid-9 ta' Settembru 2016, u ghalhekk id-dikjarazzjoni causa mortis taghha saret fl-24 ta' Frar 2017 fl-atti tan-Nutar Dottor Daniela Mifsud Buhagiar, li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala ***"Dokument D".***

vi. Illi dan il-fond ilu mikri lis-socjeta' intimata ghal dawn l-ahhar tmenin (80) sena u kellu originarjament kera ta' Lm80 fis-sena kif jirrizulta mill-istess skrittura *Dokument A.*

vii. Illi skond l-imsemmija skrittura *Dokument A*, l-fond inkera ghal perijodu ta' tmien (8) snin, l-ewwel erba' (4) snin di fermo u erba' (4) snin di rispetto.

viii. Illi minkejja dan, a tenur tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-intimati A.F. Ellis Limited ippretendew li jibqghu fil-lokazzjoni u minkejja

tentattiv li sar b'rikors nru. 86B/95 JC fl-ismijiet *Olympia Bartolo et vs Salvu Ellis nomine* da parti tas-sidien sabiex jawmentaw il-kera, a tenur ta' sentenza tal-15 ta' Gunju 2000, it-talbiet taghhom gew michuda, kif jirrizulta minn ***"Dokument E"*** hawn anness.

ix. Illi l-unika awment illi sar fil-kera kien a tenur tal-Att X tal-2009 pero dan kien tant tenwu illi ma kellu jaqsam xejn u m'ghandu x'jaqsam xejn mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq tant li gie krejat zbilanc serju bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin.

x. Illi l-kera li l-intimati A.F. Ellis Limited qed jhallsu huwa dak il-minimum stabbilit mill-ligi meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta li huma marbutin mal-kera li fond seta' f'xi zmien igib fl-4 ta' Awwissu 1914, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

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

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

xiii. Illi r-rikorrenti m'ghandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistghux izidu il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li

effettivament huma jistghu jircievu huwa dak kif limitat bl-Artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

xiv. Illi ghaldaqstant huma qed jirrifjutaw li jaccettaw il-kera minghand is-socjeta' intimata u qed jipprocedu b'din il-kawza kostituzzjonali sabiex jiksbu r-rimedji kollha li huma intitolati ghalihom, inkluz l-hlas tad-danni u l-izgumbrament ta' A.F. Ellis Limited (C 3186) mill-fond *de quo*.

xv. Illi dan kollu diga' ġie determinat fil-kawżi ***'Amato Gauci Vs Malta'***, deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009; ***'Lindheim and others Vs Norway'*** deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012; u ***'Zammit and Attard Cassar vs Malta'***, kawża nru. 1046/12 deciża 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 inter alia f' ***'Beyeler vs Italy'*** (Rikors nru. 33202/96), u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalità, kif ġie deċiż inter alia f' ***'Almeida Ferreira et vs Portugal'*** tal-21 ta' Diċembru 2010, għandu jiġi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sidien qed jiġu leżi bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta .

xvii. Illi r-reġolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-uzu tal-proprjeta' tagħhom stante illi l-kirja sfurżata lil A.F. Ellis Limited (C 3186) u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja 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'*** 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) u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

xviii. Illi l-valur lokatizju tal-fond *de quo* in kwistjoni huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet 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 u l-emendi tal-Att XXVII tal-2018 mhux biss ikkawżaw diskriminazzjoni imma wkoll jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 u 14 tal-Protokol 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* digà ġie deċiż mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawzi surreferiti.

xix. Illi r-rikorrenti jaghmlu referenzi ghas-senrtenza ***'Evelyn Montebello et vs L-Avukat Ġenerali u s-Soċjetà Filarmonika Maria Mater Gratiæ'*** fejn il-Qorti ddeċidiet illi filwaqt li kumpens ta' €10,000 bħala danni morali kien wieħed xieraq u biżżejjed, ma' dan kellhom jiżdiedu €200,000 bħala kumpens għad-danni pekunjarji. F'sentenza ohra simili moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar it-8 ta' Frar 2019, rikors numru 15/2013 JA fl-ismijiet ***'Anna Galea et vs L-Avukat Ġenerali u St. Julians Band Club'***, il-Qorti ikkundannat lill-Avukat Ġenerali jħallas lill-atturi s-somma ta' €300,000, in kwantu għal €15,000 in linea ta' danni morali u in kwantu għal €285,000 in linea ta' danni pekunjari, bl-imgħax ta' 8% mid-data tas-sentenża u bl-ispejjeż kollha (inkluż tal-periti nominati mill-Qorti).

xx. Illi inoltre, skond sentenza moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali, Appell Nru. 47/2017/1 fl-ismijiet ***'Louis Apap Bologna vs Avukat Generali et'*** l-imsemmija Qorti ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta huwa bla effett fir-relazzjoni bejn r-rikorrent Apap Bologna bhala sid il-kera u l-intimati Flores bhala inkwilini, u ghalhekk l-intimati Flores ma jistghux jibqghu jinqdew b'dawk id-disposizzjonijiet tal-ligi bhala

bazi legali ghal okkupazzjoni taghhom kontra r-rikorrent Apap Bologna.

xxi. Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali bl-interessi kontra l-intimati jew min minnhom u l-iżgumbrament mill-fond *de quo* kawza tal-leżjoni li qed jsofru u ilhom jsofru għal għexieren ta' snin minħabba legislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien.

GHALDAQSTANT ir-rikorrrenti jitolbu bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, jghidu l-intimati ghaliex m'ghandhiex:

I. Tiddikjara u tiddeciedi illi fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea maghmula parti mill-ligi ta' Malta bis-sahha tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u kif sanciti wkoll fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

II. Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi l-lokazzjoni vigenti tal-fondi bin-numru 39, Psaila Street, Birkirkara u 13, Triq Dun Filippu Borg, Birkirkara, proprjetà tar-rikorrenti, a favur tal-intimati A.F. Ellis Limited, u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u ligijiet ohra vigenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk huma nulli u / jew inapplikabbli in konfront tar-rikorrenti ghar-rigward tal-proprjeta' ***de quo*****.**

III. Konsegwentement taghti dawk l-ordnijiet, tohrog dawk l-atti, u taghti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-

twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skond il-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, *inter alia* billi tiddikjara u tiddeciedi illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jgeddu l-kirja tal-fondi 39, Psaila Street, Birkirkara u 13, Triq Dun Filippu Borg, Birkirkara a favur l-intimati A.F. Ellis Limited, u tiddikjara ghalhekk illi r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess shih tal-istess fond.

IV. Konsegwentement tordna l-izgumbrament fi zmien qasir u perentorju ta' A.F. Ellis Limited mill-fondi 39, Psaila Street, Birkirkara u 13, Triq Dun Filippu Borg, Birkirkara, oltre rimedji ohra li din l-Onorabbli Qorti jidrulha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti jigu rrintegrati fil-pussess shih u godiment reali ta' hwejjighom.

V. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawza tal-fatti fuq spjegati fejn *inter alia* ma giex kkreat bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fost infrazzjonijiet ohra, matirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni.

VI. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-ligi.

VII. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom ihallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tal-kawza odjerna sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez kollha, komprizi dawk ta' l-ittra ufficjali 2218/2019 tal-14 ta' Gunju 2019 li kopja legali taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala *"Dokument F"* u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni.

Rat ir-**risposta tal-Avukat Ġenerali** ippreżentata fil-11 ta' Lulju, 2019 fejn jingħad kif ġej:

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

2. Illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara tat-titolu tagħhom sabiex juru li huma l-proprjetarji tal-fond in kwistjoni kif qed jallegaw fir-rikors promutur;

3. Illi r-rikorrenti għandhom jindikaw eżattament l-artikoli mill-Kap. 69 u mill-Att X tal-2009, li skont huma jiksrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà msemmija;

4. Illi r-rikorrenti jsemmu l-artikolu 34 tal-Kostituzzjoni (jirrigwarda protezzjoni minn arrest jew detenzjoni arbitrarja) fin-numru xviii tar-rikors tagħhom, iżda l-esponent ma jistax jifhem il-konnessjoni ta' dan l-artikolu mal-każ preżenti;

Rigward l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni

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

fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)…".

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

7. Illi mingħajr preġudizzju għall-paragrafu preċedenti, *dato ma non concesso* li din il-Qorti ssib li l-artikolu 37 japplika għal dan il-każ, xorta waħda ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea stante li l-fatti tal-każ preżenti ma jikkostitwixxux teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjetà iżda jikkostitwixxi biss kontroll ta' użu ta' proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea;

8. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont il-*proviso* tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;

9. Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt;

10. Xieraq jiġi sottolineat li dan l-fond ġie mikri bi qbil bejn l-antekawża tar-rikorrenti u l-kumpannija intimata u ħadd ma mpona fuq l-antekawża tar-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera bil-fors;

Rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009

11. Tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippubblikata l-White Paper li ġġib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma" f'Ġunju tal-2008;

12. Dan il-proċess ta' konsultazzjoni kien proċess bi tliet saffi:

(i) L-ewwel kien hemm it-tnehdija tal-White Paper li kienet komplementata minn konsultazzjoni komprensiva li nkludiet (a) diskussjoni pubblika, (b) interazzjoni ta' ittri elettroniċi, ċentru għas-sejħat telefoniċi u kontribuzzjonijiet fuq website; (c) laqgħat mal-Kunsill ta' Malta għal Żvilupp Ekonomiku u Soċjali u wkoll ma' korpi kostitwiti u (d) parteċipazzjoni f'mezzi tat-televiżjoni, tar-radju u tal-gazzetti. L-interazzjoni ta' ittri elettroniċi, ċentru għas-sejħat telefoniċi u kontribuzzjonijiet fuq website wasslet għal aktar minn 2,000 reazzjoni u 800 mistoqsija li kollha kemm huma ngħataw tweġiba ndividwali. It-tweġibiet tqiegħdu wkoll fil-website - www.rentreform.gov.mt;

(ii) It-tieni fażi tal-proċess ta' konsultazzjoni ġiet wara l-pubblikazzjoni tal-Abbozz ta' Liġi Numru 17 imsejjaħ 'Att biex Jemenda l-Kodiċi Ċivili, Kap. 16' ippubblikat f'Novembru 2008 u d-diskussjoni sussegwenti fuq l-Abbozz fil-Kamra tar-Rappreżentanti f'Diċembru 2008 u Jannar 2009;

(iii) It-tielet fażi tal-proċess ta' konsultazzjoni kienet tirrigwarda d-diskussjonijiet li saru bejn il-Timijiet Tekniċi tal-Gvern u l-Oppożizzjoni ta' dak iż-żmien rispettivament;

13. Dan kollu qed jingħad sabiex jintwera li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istitut;

Rigward l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni

14. Illi kif ġie deċiż f'kawżi oħra ta' din ix-xorta, ma hemm l-ebda ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Inoltre, fir-rigward ta' dan l-artikolu, ir-rikorrenti ma ssodisfawx element importanti sabiex tiskatta l-applikabbilità ta' tali provvediment. Dawn l-artikoli jissottolineaw li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet għandhom jiġu assigurati mingħajr 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 fil-każ tal-Konvenzjoni u razza, post ta' oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess,orjentazzjoni sesswali jew identità tal-ġeneru fil-każ tal-Kostituzzjoni. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' *status* kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikoli msemmija;

15. Illi sabiex ir-rikorrenti jistgħu jallegaw li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom *ai termini* tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, iridu jippruvaw ukoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' 'like with like' u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;

16. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

GĦALDAQSTANT, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat ir-r**isposta tas-soċjetà A.F. Ellis Ltd.** ippreżentata fid-29 ta' Lulju, 2019 fejn jingħad kif ġej:

Illi fl-ewwel lok, ir-rikorrenti jridu jippruvaw li huma l-proprjetarji tal-fond de quo u li huma l-werrieta unici ta' Giuseppe Farrugia Leone.

Illi fit-tieni lok, dina l-Onorabbli Qorti ghandha tiddeklina milli tezercita l-gurisdizzjoni taghha in materja stante illi r-rikorrenti kellhom ghad-disposizzjoni taghhom rimedji ordinarji li huma naqsu illi jezercitaw kif ser jintwera.

Illi fit-tielet lok, m'hu minnu xejn illi r-rikorrenti qed isofru minn xi stat ta' incertezza ghax il-posizzjoni tal-partijiet giet ikkristalizzata bl-emendi tal-Kodici Civili tal-2009 u kull parti taf sew x'inhuma d-drittijiet u l-obbligi taghha. Illi r-rikorrenti naqsu ukoll illi jirrimedjaw l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom billi jitolbu awment fil-kera jew volontarjament kif kien gara fil-passat jew billi jaghmlu uzu mill-mekkanizmu kkontemplat fil-Kap. 69. Illi f'dan il-kuntest, tajjeb li wiehed isemmi illi l-kawza numru 86B/95 JC fil-Bord tal-Kontroll tal-Kera fl-ismijiet *Olympia Bartolo et vs Salvu Ellis nomine* ma kienitx ghall-awment fil-kera kif qed jallegaw ir-rikorrenti, imma ghal zgumbrament tas-socjeta` intimata mill-fond de quo;

Illi bla pregudizzju ghas-suespost, lanqas mhu minnu illi r-rikorrenti qed jirrifjutaw il-kera u fil-fatt l-ahhar li accettawha kien fil-15 ta' Jannar 2019 u dan ghat-terminu li jaghlaq fil-11 ta' Lulju, 2019. Illi dan l-istat ta' fatt jfisser illi r-rikorrenti akwijixxew ghall-istatus quo u ghaldaqstant, ma jistawx issa jitolbu rimedju straordinarju wara li ghal snin twal dejjem accettaw il-kera minghajr problemi ta' xejn.

Illi fl-istess kuntest, l-awturi tar-rikorrenti krew il-fond de quo wara li gie promulgat l-Kap 69 u ghaldaqstant, l-awturi tar-rikorrenti dahlu fir-rapport kuntrattwali de quo konsapevolment u volontarjament minkejja li kienu jafu illi tali rapport huwa suggett ghal-limitazzjonijiet imposti mill-Istat. Dan minkejja li kellhom alternattivi ohra kif jistghu jiddisponu mill-fond de quo. Ghaldaqstant, ma jista' jirrizulta l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-

rikorrenti ghaliex kienu l-awturi tar-rikorrenti ili volontarjament dahlu fir-rapport kuntrattwali de quo.

Illi bla pregudizzju ukoll, is-socjeta` intimata m'ghandhiex tigi ppenalizzata ghaliex l-Istat naqas illi jwettaq dak li hemm mahsub fl-artiklu 1531D tal-Kap. 16 u jippubblika Indici tal-Valur Kummercjali tal-Proprjeta`. Is-socjeta` esponenti kienet minn jeddha accettat li zzid il-kera minn tlieta u disghin lira (LM93) ghal erba' mitt lira (LM400) fis-sena u kienet anke cediet parti mill-fond in lokazjoni. Illi din iz-zieda fil-kera issa qieghda tigi riflessa fl-awmenti annwali illi r-rikorrenti ilhom igawdu mis-sena 2010 'l hawn u illi r-rikorrenti dejjem accettaw. Illi dawn iz-zidiet annwali fil-kera qeghdin jikkumpensaw lis-sidien f'mod u manjiera li ma jimponux piz sproporzjonat fuqhom u ghalhekk, bl-ebda mod ma qed jilledu d-drittijiet fundamentali taghhom.

Illi bla pregudizzju ghas-suespost, hu pacifiku fil-gurisprudenza nostrali illi dina l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex il-kompetenza illi tiddikjara illi r-rikorrenti huma ntitolati jirriprendu l-pussess shih tal-fond de quo u illi tordna l-izgumbrament tas-socjeta` intimata mill-fond de quo kif qed jitolbu r-rikorrenti u ghaldaqstant, tali talba ghandha tigi michuda.

Illi, minghajr pregudizzju ghall-premess, l-esponenti qeghda biss tezercita d-drittijiet moghtija lilha bil-ligijiet vigenti tal-pajjiz u ghalhekk ma tistax tinzamm responsabli fil-konfront tar-rikorrent ghal xi danni, veri jew semplicement allegati, li huma qeghdin isofru minhabba l-implimentazzjoni ta' dawk il-ligijiet. Dan qieghed jinghad fid-dawl tal-principju fundamentali tal-ligi *qui sui jure utetur neminen laedere videtur*:

Illi sakemm mhux diga komprizi fis-suespost, is-socjeta` intimata qeghda taghmel taghha l-eccezzjonijiet moghtija mill-Avukat Generali ghall-fini u effetti kollha tal-ligi.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti tal-kawża;

Rat illi fis-16 ta' Lulju 2019 il-Qorti kif diversament preseduta, fuq talba tar-rikorrenti, innominat lil Perit Tekniku Elena Borg Costanzi sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fondi 39, Psaila Street, Birkirkara u 13, Triq Dun Filippu Borg, Birkirkara mis-sena 1987 sal-25 ta' Ġunju 2019 (id-data tal-preżentata tar-rikors promotur) u dan f'intervalli ta' ħames snin;

Rat illi b'digriet tal-5 ta' Diċembru 2019, din il-Qorti kif preseduta rrevokat il-ħatra tal-Perit Elena Borg Costanzi u dan għar-raġunijiet mogħtija fl-istess digriet;

Rat illi b'digriet ukoll tal-5 ta' Diċembru 2019 il-Qorti ħatret lill-Perit Tekniku David Pace sabiex jistabbilixxi l-valur lokatizzju għal kull ħames snin mill-1987 sal-jum tal-preżentata tar-rikors promotur;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku ippreżentat fil-19 ta' Frar 2020 u maħluf fis-6 ta' Mejju 2020;[1]

Rat il-mistoqsijiet in eskussjoni tal-Avukat tal-Istat ippreżentati fl-20 t'Ottubru 2020[2] kif ukoll il-mistoqsijiet in eskussjoni tas-soċjetà intimata ppreżentati wkoll fl-20 t'Ottubru 2020[3];

Rat ir-risposti in eskussjoni tal-Perit Tekniku David Pace ippreżentati fis-26 ta' Jannar 2021 u maħlufin fit-13 ta' Lulju 2021;[4]

Rat illi r-rikorrenti nonostante li ingħataw terminu sabiex jippreżentaw in-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom huma naqsu milli jagħmlu dan;

[1] Paġna 116 et seq tal-proċess.
[2] Paġna 161 et seq tal-proċess.
[3] Paġna 164 et seq tal-proċess.
[4] Paġna 188 et seq risposti għal mistoqsijiet in eskussjoni tal-Avukat tal-Istat u paġna 190 et seq risposti għal mistoqsijiet in eskussjoni tas-soċjetà intimata.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fid-29 ta' Settembru 2021[5] kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjetà intimata ppreżentata fit-30 ta' Settembru 2021[6];

Rat illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Fatti pertinenti għal każ

Ir-rikorrenti huma propjetarji tal-fond 39 Psaila Street, Birkirkara u liema fond għandu bieb ieħor bin-numru 13, fi Triq Dun Filippu Borg Birkirkara. Fil-11 ta' Jannar 1944 l-imsemmi fond inkera bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Gatt minn missier ir-rikorrenti lil Antonio Farrugia Ellis għal 4 snin di fermo u 4 snin oħra di rispetto. Il-kera oriġinali kienet ta' Lm110[7] fis-sena għal fond kollu. Il-fond beda jintuża mis-soċjetà intimata A.F. Ellis Ltd bħala maħżen u fabbrika tal-madum.

Ir-rikorrenti saru propjetarji tal-fond bis-saħħa ta' testment tas-6 ta' Novembru 1973 t'ommhom Carmela Farrugia Leone li mietet fid-19 t'Awwissu 1975 u ta' missierhom Joseph Farrugia Leone li miet fis-6 ta' Frar 1983. Sehem oħthom Sr. Maria Farrugia li mietet fid-9 ta' Settembru 2016 iddevolva wkoll fuq ir-rikorrenti.

Nonostante li l-propjetarji fis-sena 1995 intavolaw proċeduri[8] quddiem il-Bord li Jirregola l-kera kontra l-inkwilini sabiex ikun hemm ordni ta' żgumbrament, l-istess talba ġiet miċħuda fil-15 ta' Ġunju 2000. Minn din is-sentenza ġie intavolat appell iżda b'sentenza tal-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) l-istess appell ġie dikjarat null.

[5] Paġna 225 et seq tal-proċess.
[6] Paġna 236 et seq tal-proċess.
[7] Paġna 9 tal-proċess.
[8] **Olympia Bartolo et vs. Salvu Ellis nomine** (Rik 86B/1995).

Fil-25 ta' Ġunju 2019 ir-rikorrenti għaddew sabiex istitwixxew il-proċedura odjerna fejn sostanzjalment qegħdin issostnu li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 (Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini) u tal-Att X tal-2009 m'humiex ġusti u ma jikkrejawx bilanċ ta' proporzjonalità u dan jagħti lok għal interferenza fid-dritt għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom kif sanċit taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet Fondamentali tal-Bniedem.

Ikkunsidrat;

Eċċezzjonijiet Preliminari

Tlieta huma l-eċċezzjonijiet preliminari li ġew mressqa mill-intimati bejniethom, għaldaqstant din il-Qorti sejra l-ewwel u qabel kollox tikkunsidra dawn l-eċċezzjonijiet individwalment.

- ***Prova tat-titolu***

L-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat kif ukoll tal-intimata soċjetà hija fis-sens li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu u li huma l-unika werrieta ta' Giuseppe Farrugia Leone.

Il-ġurisprudenza hija waħda kopjuża f'dan ir-rigward. Tibda billi tagħmel referenza għas-sentenza li tat fis-7 ta' Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs. Avukat Ġenerali et** (Rik. Kost. 50/2015JRM) fejn din il-Qorti diversament presjeduta qalet hekk:

> "Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni [u bl-istess ħsieb tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol] m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih

jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."

Din il-Qorti hija tal-fehma li bis-saħħa tat-testment tas-6 ta' Novembru 1973 fl-atti tan-Nutar Joseph Gatt kif ukoll id-denunzja ta' proprjetà taxxabbli ir-rikorrenti wrew illi huma għandhom titolu tajjeb għall-fond de quo. In oltre jidher ferm ċar anke mill-irċevuti li ġew ippreżentati mis-soċjetà intimata stess, li hija dejjem irrikonoxxiet lir-rikorrenti u fi żmien anke lill-oħthom Sr Maria Farrugia bħala s-sidien tal-fond u dan stante li l-ħlas tal-kera kien isir lilhom biss u ma nġabet l-ebda prova mis-soċjetà intimata li hija kienet tħallas il-kirja wkoll lil xi ħaddieħor.

Din hija prova sodisfaċenti li s-soċjetà intimata tirrikonoxxi d-dritt tar-rikorrenti li jirċevu l-kera tal-fond, u li sal-preżentata tal-proċeduri odjerni ma jirriżultax li kien hemm kontestazzjoni fir-rigward.

Il-Qorti tqis illi r-rikorrenti għandhom titolu ta' proprjeta' li jagħtihom il-jedd li mhux biss jesiġu t-tgawdija tal-beni tagħhom iżda wkoll li jitolbu l-ħarsien tal-jeddijiet tagħhom u għaldaqstant l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjetà intimat qegħdin jiġu miċħuda.

- ***Hemm liġi li tipprovdi rimedju ordinarju***

Bit-tieni eċċezzjoni tagħha s-soċjetà intimata qiegħda tistieden lil din il-Qorti biex tiddeklina milli teżerċita l-ġurisdizzjoni kostituzzjonali tagħha a tenur tal-proviso tal-Artikolu 4(2) tal-Kap 319 u tal-proviso tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta stante li r-rikorrenti kellhom għad-dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji li huma naqsu milli eżerċitaw.

Kif ġie ikkunsidrat fid-deċiżjoni **Tonio Vella vs. Kummissarju tal-Pulizija et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-5 ta' April 1991, jidher ċar li l-leġislatur ma riedx li jistabbilixxi bħala prinċipju assolut fil-liġi Kostituzzjonali tagħna li qabel ma persuna tadixxi lil din il-Qorti fil-ġurisdizzjoni Kostituzzjonali

tagħha, għandha dejjem u tassattivament teżegwixxi r-rimedji kollha disponibbli taħt il-liġi ordinarja, inklużi dawk ir-rimedji li ma jkunux raġonevolment mistennija li jipprovdu rimedju effettiv. Il-Qorti għandha diskrezzjoni wiesgħa ħafna dwar l-eżerċizzju *o meno* tal-ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha. Ovvjament, tali diskrezzjoni għandha tintuża b'mod ġust u raġonevolment.

Il-Qorti Kostituzzjonali f'diversi okkażjonijiet daħlet fil-fond tal-prinċipji applikabbli sabiex jiġi determinat jekk hemmx rimedju ordinarju. Fost dawn wieħed isib il-kawża fl-ismijiet **Olena Tretjak vs. Direttur tac-Cittadinanza u Expatriates Affairs** (Rik Kost 22/2005) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-16 ta' Jannar 2006 fejn tiġbor b'mod komprensiv l-insenjament tal-qrati kostituzzjonali:

> "Illi l-ezistenza ta' rimedju iehor lill-parti li tressaq azzjoni ta' allegat ksur ta' jedd fondamentali taht il-Kostituzzjoni jew taht il-Konvenzjoni ghandha tirrizulta lill-Qorti bhala stat ta' fatt attwali u obbjettiv, u d-diskrezzjoni li tista' twettaq il-Qorti biex ma tezercitax is-setghat taghha "jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk taghmel" minhabba l-ezistenza ta' rimedju iehor hija decizjoni fuq tali stat ta' fatt. Kemm hu hekk, huwa biss meta jew jekk jirrizulta lill-Qorti bhala fatt li (kien) jezisti rimedju iehor effettiv lir-rikorrent li l-Qorti tista' tiddelibera jekk ghandhiex twarrab mili tezercita s-setgha taghha li tisma' l-ilment imressaq quddiemha [Ara Kost. **31.5.1999** fil-kawza fl-ismijiet ***Zahra v. Awtorita` tal-Ippjanar*** (Kollez. Vol: LXXXIII.i.179).]. F'kaz li ma jirrizultax li kien hemm rimedju iehor xieraq, il-Qorti trid tiehu konjizzjoni tal-ilment, u f'kaz li kien hemm rimedju iehor, il-Qorti jibqaghlha s-setgha li tiddeciedi li ma ccediex l-ezercizzju tas-setgha taghha;
>
> "Illi ma jrid bl-ebda mod jintesa li d-diskrezzjoni li l-Qorti ghandha f'dan ir-rigward triq titwettaq b'mod korrett u mmirata lejn l-iskop li l-legislatur ried li jilhaq biha: jigifieri, li filwaqt li ma jithallewx isiru kawzi kostituzzjonali bla bzonn, min-naha l-ohra ma jigrix li, minhabba thaddim "liberali" tad-diskrezzjoni, persuna tinzamm milli tmexxi 'l quddiem

azzjoni bhal din meta jkun jidher li l-kaz huwa wiehed serju li jimplika t-telf jew tnaqqir ta' jedd fondamentali ghal dik il-persuna. Kif inghad dan l-ahhar f'dan ir-rigward, din id-diskrezzjoni ghandha dejjem tigi wzata fl-ahjar interess tal-amministrazzjoni tal-gustizzja biex, min-naha l-wahda, il-Qrati ta' indoli kostituzzjonali ma jsibux ma' wicchom kawzi li messhom jew setghu tressqu quddiem Qrati ohrajn kompetenti jew li dwarhom messhom jew setghu jitfitxxu rimedji ohrajn imcahhda, mir-rimedji li ghandha jedd tfittex taht il-Kostituzzjoni jew taht il-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta [Kost. **27.2.2003** fil-kawza fl-ismijiet ***John Sammut v. Awtorita ta' l-Ippjanar et***][9];

"Illi meta jinghad li jkun hemm rimedju iehor xieraq, dejjem ikun qieghed jitfisser li tali rimedju jrid jitqies fid-dawl tal-ksur tal-jedd fondamentali li jkun qed jigi allegat li nkiser jew li jkun mhedded li sejjer jinkiser: ghandu jkun rimedju accessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza l-ksur jew theddid ta' ksur lamentat [Ara Kost **5.4.1991** fil-kawza fl-ismijiet ***Vella v. Kummissarju tal-Pulizija et*** (Kollez. Vol: LXXV.i.106).]. M'hemmx ghalfejn li, biex jitqies bhala effettiv, ir-rimedju jintwera bhala wiehed li se jaghti lir-rikorrent success garantit, bizzejjed li jintwera li jkun wiehed li jista' jigi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi [P.A. Kost. **9.3.1996** fil-kawza fl-ismijiet ***Clifton Borg v. Kummissarju tal-Pulizija*** (mhix pubblikata).];"

L-għan ewlieni ta' proċedimenti ta' natura kostituzzjonali u/jew konvenzjonali huwa li l-persuna illi tkun qiegħda iġġarrab jew tkun ġarrbet ksur tal-jeddijiet fondamentali tagħha tingħata rimedju tajjeb, effettiv u mingħajr dewmien. Għalkemm huwa minnu li r-rimedju kostituzzjonali u konvenzjonali huwa wieħed straordinarju u meqjus bħala "*a measure of last resort*", huwa wkoll stabbilit illi ċittadin li jilmenta minn ksur tal-jeddijiet fondamentali tiegħu

[9] Ara wkoll **Mediterranean Film Studios Limited vs. Il-Korporazzjoni ghall-Izvilupp ta` Malta et** (Rik Kost 36/2002) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Ottubru 2003; **Michael Borg vs. Onorevoli Prim'Ministru et** (Rik Kost 22/2016 LSO) deċiża mill-Qorti Ċivili Prim'Awla (sede Kostituzzjonali) fil-15 ta' Novembru 2016; **L-Avukat Mark Refalo noe vs Id-Direttur tal-Artijiet et** (Rik Kost 36/2011) deċiża mill-Qorti Ċivili Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) fit-28 ta' Jannar 2016.

m'għandux ikun obbligat ifittex rimedju ordinarju, jekk ir-rimedju li jista' jingħata ma jkunx effettiv sabiex jindirizza l-ilment tiegħu.

F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-27 ta' Ġunju 2019 fl-ismijiet **Carmela Zammit et vs. L-Awtorità tal-Artijiet et** (Rik. Kost. 23/2017) fejn ġie ritenut illi:

> "Il-kawza ordinarja timxi fuq binarju ghal kollox distint mill-kawza mibnija fuq lezjoni ta' Dritt Fondamentali tal-Bniedem. Il-fatti li jaghtu lok ghaz-zewg tipi ta' kawzi jistghu ikunu l-istess, u normalment huma l-istess, izda l-causa petendi, r-raguni giuridika tal-kawza, hija differenti. Il-petitum jista' ikun l-istess in kwantu kemm quddiem din il-Qorti kif ukoll quddiem il-Bord, is-sid ifittex kumpens xieraq. Madanakollu il-kumpens ikkontemplat bhala rimedju ghall-lezjoni ta' dritt fondamentali mhuwiex necessarjament l-istess bhal dak moghti minn tribunal ta' kompetenza ordinarja. Inoltre, wiehed irid ifakkar li din il-Qorti ghandha d-dover li taghti kull rimedju li jidhrilha xieraq filwaqt li l-awtorita' tal-Bord certament mhix daqshekk illimitata."

Il-parti li teċċepixxi li ma ġewx eżawriti r-rimedji ordinarji li jistgħu jkunu disponibbli, għandha l-oneru li tissodisfa lill-qorti li r-rimedju eċċepiet kien wieħed effettiv kemm fit-teorija kif ukoll fil-prattika. Is-soċjetà intimata tgħid li r-rikorrenti naqsu milli jippruvaw jinnegozja mill-ġdid għal żieda ulterjuri u lanqas irrikorrew għal proċess ta' medjazzjoni. Tgħid ukoll fin-nota ta' sottomissjonijiet li "r-rikorrenti ma ppruvawx jirrexindu l-kuntratt għar-raġunijiet li l-liġi tippermetti tali rexissjoni, possibbilment taħt id-duttrina ta' *rebus sic stantibus* minħabba l-bidla radikali fl-ekonomija tal-pajjiż."[10]

Din il-Qorti tqis li l-ebda waħda mir-rimedji proposti mis-soċjetà intimata ma huwa effettiv. Ir-rexisjoni ta' kuntratt ta' kiri jista' jseħħ fuq binarji speċifiċi indikati fil-Kapitolu 69. Bl-użu tal-kelma "possibbilment" is-soċjetà intimata stess turi li m'hijiex konvinta taħt liema binarju għandu jiġi rexiss il-kuntratt.

[10] Paġna 247 tal-proċess.

Talba għal pussess lura ta' fond tista' tiġi milqugħa *"jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx ħallas puntwalment il-kera li kellu jagħti, jew ikun għamel ħsara ħafna fil-fond, jew xort'oħra ma jkunx esegwixxi l-kondizzjonijiet tal-kiri, jew ikun uża l-fond xort'oħra milli għall-iskop li l-fond ikun ġie lilu mogħti b'kiri, jew ikun issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kiri mingħajr il-kunsens espress ta' sid il-kera"* (Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69).

Din il-Qorti tosserva wkoll li meta r-rikorrenti ittantaw jirriprendu l-fond lura għaliex ma kienx qiegħed jintuża għall-iskop li nkera, il-Bord li Jirregola l-Kera ċaħad it-talba tagħhom u għalhekk baqgħu bla rimedju sabiex jieħdu lura l-fond tagħhom. Rigwardanti negozjati sabiex tiżdied il-kirja, jidher mill-atti li dan sar lura fis-snin 80 meta l-kirja kienet żdiedet għal Lm400 fis-sena. In-negozjati setgħu saru waqt il-prosegwiment tal-kawża, iżda ma jirriżultax li s-soċjetà intimata għamlet xi offerta ġusta li ġiet miċħuda mir-rikorrenti.

Il-Qorti tirrimarka illi l-azzjoni odjerna tar-rikorrenti hija l-allegat ksur tad-drittijiet fondamentali tagħhom għaldaqstant tqis illi l-fatt li r-rikorrenti ma ħadux passi oħra, għajr għall-proċedimenti tal-lum, ma jnaqqas xejn mid-dritt tal-azzjoni tagħhom. L-għan ewlieni ta' proċedimenti ta' natura kostituzzjonali u konvenzjonali huwa li l-persuna illi tkun qed iġġarrab ksur tal-jeddijiet fondamentali tagħha tingħata rimedju effettiv u mingħajr dewmien.

Għaldaqstant anke li kieku saru negozjati jew ġew intavolati proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, l-imsemmi Bord għandu s-setgħa illi jawtorizza awment fil-kera però m'għandux is-setgħa illi jistħarreġ allegat ksur ta' jeddijiet fondamentali. Għaldaqstant il-Qorti tgħaddi sabiex tikkonkludi illi l-azzjoni kif impostata mir-rikorrenti tista' biss tiġi deċiża minn qorti bħal dik odjenra b'ġurisdizzjoni kostituzzjonali u/jew konvenzjonali, u ma tistax tkun trattata minn qorti jew tribunal ta' ġurisdizzjoni ordinarja.

Għalhekk il-Qorti qiegħda teżerċita d-diskrezzjoni lilha mogħtija, sejra tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-intimata soċjetà u tgħaddi sabiex tikkunsidra u tiddeċiedi l-allegat leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

▪ ***Aċċettazzjoni tal-kera***

Is-soċjetà intimata eċċepiet ukoll li ġaladarba ir-rikorrenti aċċettaw il-kera minn Jannar 2019 sa Lulju 2019, huma ma jistgħux jitolbu sejbien ta' ksur tad-drittijiet fundamentali meta akwijixxew għall-*istatus quo*.

In tema legali ssir referenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Elvia Scerri et vs. Awtorità tad-Djar et** (Rik Kost 59/2010) deċiża fit-13 ta' April 2018:

> "Il-Qorti tqis illi l-accettazzjoni tal-hlas tal-kera, ghalkemm hija rikonoxximent li hemm relazzjoni lokatizzja bejn il-partijiet, ma tistax tigi meqjusa bhala accettazzjoni tal-istat ta' fatt li gie mahluq mill-iStat u l-atturi ma kellhomx kontroll fuqu. L-atturi gew pregudikati b'tali ordni ta' rekwizizzjoni peress li l-kera stabbilita mill-iStat, minghajr l-adezjoni taghhom bhala sidien, manifestament ma tirriflettix l-valur lokatizzju tal-fond, u dan apparti l-fatt illi kieku ma kienx hemm tali rekwizizzjoni, l-atturi ma kienux ikunu marbutin li jiddisponu mill-pussess tal-fond ghal dak il-korrispettiv."[11]

Referenza ssir ukoll għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Kost 39/2010) deċiża fl-24 ta' Ġunju 2016 fejn ġie osservat li:

> "60. Rigward it-tezi tal-intimati Griscti li, kemm l-awtur fid-dritt tar-rikorrenti kif ukoll l-istess rikorrenti, kienu volontarjament accettaw il-kera minghand l-intimati, dan il-fatt ma jista' jkun ta' ebda konfort ghat-tezi taghhom u m'ghandu jkun ta' ebda pregudizzju ghad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma jistax jitqies li dik l-accettazzjoni kienet wahda volontarja.

[11] Ara wkoll **Helen Agius vs. Salvina sive Sylvia Cutajar et** (Rik Kost 35/2018 MCH) deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla (sede Kostituzzjonali) fl-24 t'Ottubru 2019.

> 61. Fl-ewwel lok, jirrizulta pacifiku li r-relazzjoni lokatizzja baqghet tigi imposta fuqhom minn sena ghal sena b'mod obbligatorju, u fit-tieni lok, l-accettazzjoni tal-kera da parti tas-sidien tal-fond ma jistax ficcirkostanzi legalment titqies bhala rinunzja tad-drittijiet taghhom, ghax kif gie diversi drabi ritenut ir-rinunzji ghandhom jrrizultaw minn provi cari u univoci u kif osservat mill-Qorti Ewropea fil-kaz Zammit and Attard Cassar [ECHR Applic No: 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015]:
>
> "…waiving a right necessarily presupposed that it would be possible to exercise it. There was no waiver of a right in a situation where the person concerned had never had the option of exercising that right and thus could not waive it.""

Il-Qorti ma tqisx illi tali eċċezzjoni hija fondata anke fid-dawl tal-ġurisprudenza nostrana fir-rigward. Ma jistax jingħad li bl-aċċettazzjoni tal-kera r-rikorrenti rrinunzjaw għall-jedd tagħhom li jiġu kkumpensati għad-danni li huma sofrew sakemm dawn ġew imċaħħda milli jgawdu l-proprjetà tagħhom minħabba tibdil fil-liġi jew li m'għandhomx interess ġuridiku li jipproċedu sabiex itejbu l-pożizzjoni tagħhom.

Il-kawża odjerna tirrigwarda azzjoni ta' indoli purament kostituzzjonali fejn qiegħed jiġi allegat ksur tad-dritt fundamentali tal-bniedem protett mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem. Il-kera li aċċettaw ir-rikorrenti ma kinitx kera li huma akkordaw mas-soċjetà inkwilina iżda kera li ġiet furzata fuqhom bil-liġi. Huwa evidenti għall-Qorti illi bl-aċċettazzjoni tal-kera furzata fuq ir-rikorrenti, l-ebda rinunzja ma seħħet da parti tar-rikorrenti sabiex jadixxu lill-Qorti dwar pretiża lezzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom. In vista ta' dan it-tielet eċċezzjoni tas-soċjetà intimata wkoll qed tiġi rispinta.

Ikkunsidrat;

Allegat leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

Fir-rigward tal-mertu tal-ewwel u t-tieni talba, fil-ħames-il eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat jikkontendi li skont l-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli minħabba li l-kirja hija imsejsa fuq it-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69.

L-**Artikolu 47 (9)** tal-Kostituzzjoni jipprovdi s-segwenti:

> **47.** (9) 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' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;
> (b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
> (ċ) 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-proprjetà; jew
> (d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.

In tema legali ssir referenza għal sentenza mogħtija riċentement mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Anthony Muscat pro et noe vs. Elizabeth Farrugia et** (Rik Kost 14/2000) deċiża fis-26 ta' Mejju 2021 fejn ikkunsidrat li għalkemm id-dispożizzjonijiet relevanti tal-Kodiċi Ċivili u tal-Kapitolu 69 kienu mdaħħla, emendati jew sostitwiti b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk il-każ tal-lum ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Il-Qorti Kostituzzjonali fl-imsemmija sentenza ikkwotat minn sentenza oħra tagħha fl-ismijiet **Charles Bonello vs. Il-Kummissarju tal-Pulizija et** tat-23 ta' Novembru 2020 fejn kienet osservat li

"i. L-Art. 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` li kull xorta li tkun" ma jista' jittieħed jekk mhux inter alia bi ħlas ta' kumpens xieraq. Id-dritt ta' sid li jkollu l-pussess materjali u mhux biss pussess legali huwa interess fuq proprjeta`. B'hekk hu imħares taħt l-art. 37 minkejja li s-sid ma ġiex imċaħħad minn kull interess fil-proprjeta`.

ii. "Il-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 li pero` ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-Art. 47(9).

iii. "L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li, "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).....". It-tiġdid tal-kirja seħħ bis-saħħa ta' liġi li kienet fis-seħħ qabel l-1962, ċioe` L-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini li daħlet fis-seħħ bl-Ordinanza XXI tal-1931. Għalhekk hu mħares mill-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għaldaqstant mhuwiex milqut minn Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

iv. "Għalkemm hu minnu li l-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, pero` ma kellhomx l-effetti li jissemmew fil-paragrafi (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni".[12]

Applikata l-ġurisprudenza rilevanti għall-eċċezzjoni *rationae temporis*, sejra tqis illi d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69, kif ukoll l-Artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili[13] huma protetti bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk ma tistax tiġi avvanzata mir-rikorrenti pretensjoni ta' vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Fiċ-ċirkostanzi l-Qorti qed tilqa' l-ħames eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, u fid-dawl ta' dan tqis li ma hemmx il-ħtieġa li tistħarreġ is-sitt u s-seba' eċċezzjoni mressqa mill-Avukat tal-Istat.

---

[12] Ara wkoll **Simone Galea et vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 92/2019) deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla (sede Kostituzzjonali) fit-30 ta' Ġunju 2020; **Alexander Caruana et vs. Doris Zarb et** (Rik Kost 119/2018) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 t'April 2021.

[13] Ara **Louis Apap Bologna et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Kost 64/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 t'Ottubru 2021.

Għaldaqstant l-ewwel talba u t-tieni talba limitatament u safejn jirreferu għal vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni qegħdin jiġu respinti.

Ikkunsidrat;

Leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja

Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi li

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

Ir-rikorrenti jsostnu li l-Kapitolu 69 u l-Kapitolu 16 iċaħħadhom mid-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-possedimenti kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Min-naħa l-oħra l-intimat Avukat tal-Istat, fl-eċċezzjoni tiegħu enumerata 8 kif ukoll fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tiegħu jeċċepixxi li l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur ma' għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli. Ingħad li l-indħil tal-istat fl-użu tal-proprjetà jaqa' perfettament taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni stante li t-tiġdid tal-kirja u l-kontroll tal-valur tal-kera joħroġ mil-liġi stess. Il-Qorti tifhem li l-

Avukat tal-Istat qiegħed jirreferi għall-Artikoli 1536D u 1536I tal-Kodiċi Ċivili u l-Artikolu 4 (1) (b) tal-Kapitolu 69 kif kien jaqra qabel l-emendi li daħlu fis-seħħ bl-Att XXIV tal-2021. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat jissottometti li l-iskop tal-liġi huwa li tingħata protezzjoni li "tippreżerva l-vijabbilità ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, tipproteġi l-impjieg tal-ħaddiema f'dawn l-intrapriżi, tivvantaġġja l-konsumatur u tipprovdi stabbilita fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-intrapriżi."[14]

Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll l-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li:

> "*Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognizes that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten-Czapska v Poland).*"[15]

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

---

[14] Paġna 229 tal-proċess.

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

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

Il-Qorti tirrikonoxxi l-fatt li l-Istat għandu marġni wesgħin ta' apprezzament fil-leġislazzjoni li jippromulga sabiex itaffi il-problemi ekonomiċi li l-pajjiż seta' jew jista' jiffaċċja fl-industrija u fil-kummerċ lokali, iżda dan m'għandux issir b'detriment għad-drittijiet tas-sidien.

Għalkemm l-awtur tar-rikorrenti kien ben konxju tad-dispożizzjonijiet tal-liġi meta kkonċeda l-proprjetà tiegħu għall-kiri stante li fis-sena 1944 (meta sar il-kuntratt tal-kiri), il-Kapitolu 69 kien diġà fis-seħħ, l-istess u sussegwenti sidien ġew soġġetti għal kondizzjonijiet restrittivi imposti minn dak l-Att li skont id-dispożizzjonijiet tiegħu ma setgħux jistabbilixxu huma stess il-kera dovuta jew

jitterminaw liberament il-kirja. In oltre l-awtur tar-rikorrenti ma setax raġonevolment jipprevedi l-estensjoni tal-inflazzjoni fil-prezzijiet tal-propjetà fid-deċennji li segwew[16] u lanqas seta' jobsor li l-liġi kienet ser tinbidel sabiex il-kera skont dak il-ftehim tibqa' kkontrollata.

Meta saret il-kirja, is-sid kien kostrett jaċċetta s-sitwazzjoni legali li sab ruħu fiha, għaliex biex jikri kien marbut bil-liġijiet viġenti u ċertament ma rrinunzja għall-ebda drittijiet tiegħu u lanqas ma rratifika kull ma ġara. Fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fil-każ ta' **Zammit and Attard Cassar v. Malta**[17] intqal proprju li: "*at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come ...*"

Kif ingħad ukoll minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha tat-30 ta' Mejju 2018, fil-kawża fl-ismijiet **David Pullicino et vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 51/2016):

> "Il-fatt wahdu li sid jipprova jikseb l-akbar gid minn sitwazzjoni legali li tikkundizzjonah, ma jfissirx b'daqshekk li jkun qabel ma' dik il-qaghda u warrab kull ilment li jista' ghandu dwar ic-cahda jew l-indhil fit-tgawdija ta' hwejgu minhabba f'ligi bhal dik jew illi rrinunzja ghall-jedd li jitlob rimedju (ara Robert Galea vs Avukat Generali et, 07/02/2017)."

Tal-istess ħsieb kienet din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ **Emanuel Bezzina et vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 79/2017) deċiża fit-30 ta' Mejju 2019[18]:

> "[...] jibqa' fatt illi jekk dak iz-zmien is-sid ried jiehu xi gwadann mill-proprjetà tieghu kien ta' bilfors kostrett jottempra ruhu mal-ligi vigenti fiz-zmien ghar-rigward il-kera. Zgur illi fl- 1993 ma setax ikun prevedibbli bdil fis-suq jew fil-ligi. Din il-Qorti tghid illi kienu x'kienu c-cirkostanzi tal-kaz

[16] Ara **Cassar v. Malta** (Appl. Nru. 50570/13) deċiża mill-Qorti Ewropeja fit-30 ta' Jannar 2018.
[17] Appl. Nru. 1046/12, deciza mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Lulju 2015
[18] Pendenti appell.

> meta s-sidien krew il-post u ghad li kienu jafu l-kirja kienet sejra tispicca regolata bil-Kap 69 b'daqshekk ma jfissirx illi bl-applikazzjoni ta' dik il-ligi fir-realtajiet tas-socjetà Maltija il-qaghda taghhom bhala sidien kienet ben tutelata. Fil-kaz tar-rikorrenti, l-accettazzjoni da parti taghhom tal-fatt tal-kirja m'ghandhiex tiftiehem jew testendi sabiex tfisser illi ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni. L-istat ta' nuqqas ta' ghazla kienet realtà fil-pajjiz li baqa' jippersisti anke sa zminijiet ricenti. L-isvolta giet mis-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjoni u tal-ECtHR fejn kien dikjarat illi l-applikazzjoni tal-ligijiet specjali tal-kera jiksru l-jeddijiet fondamentali tas-sidien.
>
> [...]
>
> Jirrizulta ghalhekk illi l-kirja tal-fond de quo kienet imgedda *ope legis* b'mod u manjiera illi s-sid kien kostrett *a suo malgrado* li joqghod ghal dak ir-regim ta' dritt certament sfavorevoli ghalih. Anke li kieku ntalab awment fil-kera, il-ligi ma kienitx tipprovdi ghal kondizzjonijiet biex eventwali awment ikun tassew reali u gust."

B'żieda ma' dan, il-Qorti tqies ukoll li l-iskop pubbliku m'għandux ikun l-unika konsiderazzjoni fiċ-ċirkostanzi u d-diskrezzjoni tal-Istat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà m'għandhiex tkun mingħajr xkiel. Il-Qorti tikkonsidra li għandu jitqies mhux biss li s-sid qed jiġi mċaħħad mill-godiment tal-proprjetà tiegħu iżda wkoll aktar importanti l-estent taċ-ċaħda tiegħu minn dak il-godiment.

Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropeja, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u għalhekk il-każ għandu jiġi ikkunsidrat taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-istess Protokoll. Iżda sabiex l-indħil tal-Istat ma jkunx leżiv tad-dritt fundamentali jeħtieġ li l-indħil ikun legali, magħmul fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ bejn l-interess ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tal-individwu.

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

> "56. *In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative,* ***administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151).***"[19]

Hu obbligu tal-iStat li joħloq bilanċ ġust bejn l-interess tal-kummerċjant u l-interess tas-sid li jagħmel gwadann ġust mill-proprjetà tiegħu.

Fil-każ odjern l-interess pubbliku m'huwiex immirat "*at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness*"[20], però ġie deċiż ukoll li "*rent regulation to preserve the economic viability of commercial enterprises in the interest of both those enterprises and the consumer, was also in the general*

[19] **Bradshaw and Others v. Malta**, Appl. Nru. 37121/15, deċiża 23 ta' Ottubru 2018. Ara wkoll **Zammit and Attard Cassar v. Malta,** Appl. Nru. 1046/12, deċiża 30 ta' Lulju 2015.
[20] Zammit and Attard Cassar v. Malta (Appl. Nru 1046/2012) deċiża fit-30 ta' Lulju 2015

interest"[21]. Dan huwa dak li qiegħed jisħaq l-Avukat tal-Istat kif turi s-silta kwotata aktar 'l fuq.

Il-Qorti tqis li r-rikorrenti m'humiex qegħdin jikkontestaw il-legalità tal-Kapitolu 69 u / jew tal-emendi li ġew introdotti fil-Kodiċi Ċivili bis-saħħa tal-Att X tal-2009, u lanqas il-leġittimità tal-iskop tal-liġi; iżda l-ilment tagħhom huwa li minħabba n-nuqqas ta' bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-jedd tas-sid li jgawdi l-beni tiegħu u minħabba li kien hemm il-kontroll tal-valur tal-kera dawn illedew il-jedd fundamentali tagħhom.

Huwa għalhekk li r-rikorrenti qegħdin jitolbu li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69, tal-Att X tal-2009 u l-liġijiet viġenti m'għandhomx japplikaw fil-konfront tagħhom. Sabiex jirribatti dan, l-intimat Avukat tal-Istat issottometta fin-nota finali tiegħu li r-rikorrenti ma kienu qegħdin iġarrbu l-ebda piż eċċessiv u dan għaliex (a) permezz tal-Artikolu 1531D il-kirja dovuta wara l-1 ta' Jannar 2014 bdiet tiżdied bil-ħamsa fil-mija (5%) u (b) l-Artikolu 1531I tal-Kodiċi Ċivili kien jipprovdi għar-ripreża tal-fond fis-sena 2028.

Din il-Qorti ma taqbilx ma' dak sottomess mill-Avukat tal-Istat. L-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti billi dawn l-emendi ma humiex biżżejjed ladarba l-awment qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq. Għalkemm bl-emendi li daħlu bl-Att X tal-2009 kien hemm awment fil-kera, dan l-awment xorta waħda ma jirriflettix ir-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż.

L-Artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi għal żieda ta' 5% fuq il-kera tas-sena ta' qabel jekk ma jkunx hemm qbil u jekk ma jkunx hemm regolamenti magħmulin mill-Ministru responsabbli. Jirriżulta li r-regolamenti qatt ma saru u li l-partijiet qatt ma waslu fuq qbil bejniethom dwar l-awment fil-kera. Għalkemm l-għan tal-leġislatur kien li ssir ġustizzja mas-sid, effettivament din l-liġi ma offrietx bilanċ ġust.

[21] Ibid.

Inoltre, għalkemm l-Artikolu 1531I tal-Kodiċi Ċivili jagħti l-possibilità lir-rikorrenti jirriprendu l-fond tagħhom fis-sena 2028 (ċioe 7 snin oħra), huma ser jibqgħu kostretti għal dan iż-żmien li baqa' li jirċievu l-kera tenwa bħal ma qegħdin idaħħlu fil-preżent u ser jibqgħu jġorru piż eċċessiv u sproporzjonat.

Il-Qorti tirreferi għad-deċiżjoni tal-Qorti Ewropeja surreferita fl-ismijiet **Zammit and Attard Cassar v. Malta** (appl Nru 1046/2012) mogħtija fit-30 ta' Lulju 2015 fejn ingħad hekk:

> *"[...] under the laws currently in force and in the absence of any further legislative interventions, the applicants` property will be free and unencumbered as of 2028. It follows that the effects of such rent regulation are circumscribed in time. However, the Court cannot ignore the fact that by that time, the restriction on the applicants` rights would have been in force for nearly three decades, and to date has been in force for over a decade.*"

L-Avukat tal-Istat issottometta wkoll li mill-aspett ta' proporzjonalità l-liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali u mhux sempliċiment a bażi ta' konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-proprjetà in kwistjoni. L-Avukat tal-Istat u s-soċjetà intimata jinsistu li l-valur lokatizzju li għandu jittieħed huwa dak fl-istat li l-proprjetà tinsab fih meta sar l-aċċess. Dan l-enfasi qiegħed isir mill-intimati in vista li l-Perit Tekniku fir-rapport peritali tiegħu rrelata li "għal li skopijiet ta' kalkolu tal-valur lokatizzju, mhux ser jingħata kont tal-fatt illi il-fondi ma jistgħux jinkrew fi stat preżenti tagħhom."[22] Fir-risposti in eskussjoni, il-perit spjega li b'dan huwa ried ifisser li li "jekk kellha tittieħed in kunsiderazzjoni l-istat preżenti tal-proprjetà, il-valur lokatizzju kien ikun żero."[23]

[22] Paġna 125 tal-proċess.
[23] Paġna 191 tal-proċess.

Il-Qorti f'dan l-istadju tagħmel referenza għal dak li jipprovdi l-ftehim ta' kera fejn premessa 11 tipprovdi fost oħrajn li "meta tispiċċa din il-lokazzjoni, il-kunduttur għandu jagħti lura il-fondi fuq deskritti fi stat tajjeb ta' riparazzjoni [...]"[24]. Il-premessa ta' wara tipprovdi li t-tiswijiet ordinarji huma "ghak-karigu tal-kunduttur"[25]. In oltre l-**Artikolu 1536E tal-Kodiċi Ċivili** jipprovdi li "l-manutenzjoni ordinarja esterna ta' fond mikri qabel l-1 ta' Jannar, 2010, salv ftehim mod ieħor bil-miktub bejn il-partijiet, issir bi spejjeż tal-inkwilin u mhux tas-sid."

Il-Qorti qed tagħmel referenza għal dawn il-premessi fil-kuntratt u l-liġi proprju għaliex mill-provi cirkostanzjali huwa evidenti illi l-istat li fih jinstab l-immobbli ma hux riżultat ta' xi nuqqas jew azzjoni da parti tar-rikorrenti. Is-soċjetà intimata ma ppreżentat l-ebda prova dwar xi interpellazzjoni da parti tas-soċjeta' intimata ittra jew att ġudizzjarju bħala prova li turi li hija kienet informat lir-rikorrenti bil-ħsarat hekk meqjusa straordinarji. Kien għalhekk responsabbiltà tas-soċjetà intimata li żżomm il-fondi fi stat tajbin u mhux tħallihom jiġu fi stat delibitat imbagħad targumenta li r-rikorrenti m'huma intolatati għal ebda danni għax il-valur lokatizzju issa huwa żero.

Din il-Qorti in oltre tara ferm diffiċli kif fondi kummerċjali ma jista' jkollhom l-ebda valur lokatizzju. Dan qiegħed jingħad għaliex anke jekk għal grazzja tal-argument, il-fondi jinkrew fl-istat li huma, mingħajr ma jsiru tibdiliet, is-sidien jistgħu jordnaw li flok isir ħlas ta' kera għall-ewwel sena, isiru minflok it-tiswijiet u tisbiħ meħtieġ. Ma' dan, din il-Qorti tqis ukoll li l-valur lokatizzju huwa marbut mal-valur tal-proprjetà.

In vista ta' dawn l-osservazzjonijiet u ċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, il-Qorti għalhekk sejra tieħu kont tal-valur lokatizzju kif propost mill-Perit Tekniku li kieku s-soċjetà intimata żammet il-fondi fi stat tajjeb għal kiri.

[24] Paġna 11 tal-proċess.
[25] *ibid.*

Hekk magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti tikkunsidra li kif ser jiġi muri fid-dettal aktar 'l quddiem f'din is-sentenza, id-distakk kbir bejn l-istima tal-valur lokatizzju preżentat mill-Perit Tekniku David Pace u dak li effettivament jitħallas huwa notevoli. Dan iwassal lill-Qorti għall-konklużjoni li fil-kawża odjerna, bl-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Kapitolu 69 u tal-Kapitolu 16 , r-rikorrenti qua sidien ġarrew piż eċċessiv.

Kif tajjeb ġie ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjoni fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut et vs. Maria Stella Dimech et** (Rik Kost 161/2019) mogħtija fis-26 ta' Mejju 2021 "*illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti.*"[26]

Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti billi dawn l-emendi ma humiex biżżejjed ladarba l-awment qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq. Meta ġiet intavolata din l-azzjoni, l-awment ma kienx biżżejjed sabiex joħloq il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess tas-sidien u dak ta' l-inkwilin aktar u aktar meta tikkunsidra l-istima tal-valur lokatizzju stabbilit mill-Perit Tekniku. Fil-fehma ta' din il-Qorti, peress li si tratta ta' kirja antika, l-awment ser ikun insinifikanti u mhux ser iservi biex joħloq bilanċ bejn id-drittijet ta' sid il-kera u tal-interess ġenerali.

Dan ifisser għalhekk li fil-każ odjern il-mekkaniżmu li ħolqot il-liġi iwassal għall-kera li hi ferm 'il bogħod mill-kera li kienu intitolati għaliha r-rikorrenti kieku tħallew ipoġġu l-fondi tagħhom għal kera bil-prezz tas-suq.

Ikkunsidrat;

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

Rimedju

Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu li l-Qorti tillikwida kumpens xieraq, tiddikjara li s-soċjetà intimata m'għandhiex tibqa' tistrieħ fuq il-provvedimenti tal-Kapitolu 69 u tal-Kapitolu 16, tiddikjara li r-rikorrenti m'humiex obbligati jġeddu l-kera u għalhekk huma intitolati jirriprendu l-pussess tal-fondi u konsegwentement tordna l-iżgumbrament.

- **Kumpens xieraq**

Ma hemm ebda dubju li in vista tal-fatt li r-rikorrenti sofrew piż sproporzjonat meta ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom kawża tal-applikazzjoni tal-provedimenti kollha relevanti tal-kera, huma għandhom jingħataw rimedju xieraq.

Dwar id-danni pekunjarji l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni mogħtija minnha fit-18 ta' Frar 2016 fl-ismijiet **Walter Delia et vs. Chairman tal-Awtorità tad-Djar** (Rik Kost 54/2009) irriteniet illi għalkemm hemm distinzjoni bejn il-kunċett ta' kumpens għal ksur ta' dritt fundamentali protett mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni u l-kunċett ta' danni ċivili:

> "għandu jingħad li l-estenzjoni tad-danni pekunjarji li tkun sofriet persuna taffettwa l-estenzjoni tal-ksur tad-dritt fundamentali tagħha wkoll, u għalhekk dawn ma jistgħux ma jittieħdux in kunsiderazzjoni. Kif spjegat l-ewwel Qorti m'hemm xejn fil-liġi li jipprojbixxi lill-Qorti milli tillikwida somma għad-danni pekunjarji li tkun sofriet persuna b'riżultat ta' leżjoni ta' dritt fundamentali."

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenzi tagħha mogħtija fil-25 ta' Marzu 2021 riċentement[27] adottat il-linji gwida li tat il-QEDB fil-kawża **Cauchi v. Malta** (Appl Nru 14013/19):

[27] Ara **Joseph Tabone et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Kost 202/2019), **Joseph Zammit vs. Albert Edward Galea et** (Rik Kost 187/2019), **Maria Dolores Attard pro et noe vs. Avukat Generali et** (Rik

"*…the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).*

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time."

L-istess sentenza tkompli tgħid li

"*107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as*

Kost 7/2018) u **Martha Grixti et vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 124/2018) ilkoll deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Ġunju 2021.

possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount"

Mis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ġia imsemmija jidher li ż-żieda tal-ħamsa fil-mija (5%) mhux qiegħda tiġi applikata mill-Qrati lokali u dan għar-raġunijiet li ġew spjegati mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Joseph Zammit vs. Albert Edward Galea et** (Rik Kost 187/2019) mogħtija fit-30 ta' Ġunju 2021:

> "Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta' din il-Qorti m'hijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti m'hijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi kera b'rata suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sid ser jirċievi kumpens għall-ħsara minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma m'hijiex taxxabbli. B'hekk ser ikun qiegħed igawdi minn benefiċċju mhux żgħir."

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

(a) bi 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali;
(b) b'20% ġaladarba ma teżisti l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami; u
(c) bil-valur tal-kera pagabbli skont il-liġi matul dak il-perjodu (mhux il-kera aċċettata mis-sidien).

Din il-linja gwida ġiet ukoll applikat mill-Qorti Kostituzzjonali fir-rigward ta' fondi kummerċjali u fost dawn insibu s-sentenza fl-ismijiet **Louis Apap Bologna et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Kost 64/2019) deċiża mill-Qorti

Kostituzzjonali fis-27 t’Ottubru 2021. Din il-Qorti għalhekk sejra tuża l-istess linja gwida sabiex tasal għal kumpens pekunjarji li huma ntitolati għalih ir-rikorrenti.

Il-Qorti ħatret lil Perit David Pace sabiex jistabbilixxi l-valur lokatizzju fis-suq tal-fond mertu tal-kawża b’effett 1987 sa Ġunju 2019. Din il-Qorti ħadet kont ukoll tal-kera pagabbli skont il-liġi. Dan kollu jidher fit-tabella t’hawn taħt:

Sena	**Stima tal-perit annwali (€)**	**Kera mħallsa jew kellha titħallas (€)**	**Differenza (€)**
1987	9,650	931.76	8,718.24
1989	9,650	931.76	8,718.24
1990	9,650	931.76	8,718.24
1991	9,650	931.76	8,718.24
1992	17,000	931.76	16,068.24
1993	17,000	931.76	16,068.24
1994	17,000	931.76	16,068.24
1995	17,000	931.76	16,068.24
1996	17,000	931.76	16,068.24
1997	22,250	931.76	21,318.24
1998	22,250	931.76	21,318.24
1999	22,250	931.76	21,318.24
2000	22,250	931.76	21,318.24
2001	22,250	931.76	21,318.24
2002	32,300	931.76	31,368.24
2003	32,300	931.76	31,368.24
2004	32,300	931.76	31,368.24
2005	32,300	931.76	31,368.24
2006	32,300	931.76	31,368.24
2007	37,450	931.76	36,518.24
2008	37,450	931.76	36,518.24

2009	37,450	931.76	36,518.24
2010	37,450	1,071.52	36,378.48
2011	37,450	1,211.28	36,238.72
2012	42,600	1,417.08	41,182.92
2013	42,600	1629.68	40,970.32
2014	42,600	1711.16	40,888.84
2015	42,600	1796.72	40,803.28
2016	42,600	1,886.56	40,713.44
2017	49,400	1,980.90	47,419.10
2018	49,400	2,079.66	47,320.34
2019	49,400	2,183.64	47,216.36
Total	944,800	37,466.92	907,333.10

Ai termini tal-linji gwida tal-QEDB mis-somma ta' €944,800 għandhom jitnaqqsu 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali, u għalhekk is-somma tinżel għal €661,360. Minn din is-somma però jrid jonqsu wkoll 20% peress li r-rikorrenti ma taw l-ebda garanzija li l-fondi kienu ser ikunu mikrija matul il-perjodu kollu in eżami u għalhekk il-kumpens jiġi ridott għal €529,088 li minnha finalment trid tonqos is-somma ta' €37,470 meħudin għad-dritt.

Għaldaqstant il-Qorti qed tiddeċiedi illi l-kumpens għad-danni pekunjarji qed jiġi likwidat fis-somma ta' erba' mija, wieħed u disgħin elf, sitt mija u tmintax-il Ewro (€491,618) liema kumpens għandu jħallashom l-Avukat tal-Istat lir-rikorrenti.

Il-Qorti qed tillikwida d-danni non-pekunjarji fl-ammont ta' għoxrin elef Ewro (€20,000).

- **<u>Żgumbrament</u>**

Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu wkoll ir-ripressa tal-fondi mertu tal-kawża u ċioe l-iżgumbrament tas-soċjetà intimata.

In tema legali ssir referenza għas-sentenza **Josephine Mary Vella vs. Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et** (Rik Kost 15/2007) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-25 ta' Mejju 2012 fejn ġie ritenut li

> "29. Fil-kaz in ezami din il-Qorti hija tal-fehma li ladabra, l-ewwel Qorti sabet vjolazzjoni tad-dritt fundamentali tal-appellata billi ma nzammx bilanc bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin fir-rigward tal-kera li l-inkwilin kellu jhallas, l-ewwel haga li kellha tigi rindirizzata kien l-izbilanc riskontrat. Ladarba l-validita` tal-lokazzjoni m'hijiex mertu ta' dawn il-proceduri r-rekwizizzjoni ghadha valida, din il-Qorti ma tarax illi huwa kompitu fil-kompetenza kostituzzjonali taghha li taghti ordni ta' zgumbrament."

Dak appena ċitat hija ormai ġurisprudenza kostanti tal-Qorti Kostituzzjonali fuq dan l-aspett tal-vertenza u għalhekk il-Qorti ma tarax raġuni għaliex għandha tiddipartixxi minn tali insenjament.

F'dan id-dawl il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tiċħad it-talba għal ordni ta' zgumbrament.

- **Ma tistax tibqa tistrieħ fuq l-protezzjoni tal-Kapitolu 69 u tal-Kapitolu 16**

Fil-każ **Sergio Falzon et vs. Alfred Farrugia et** (Rik Kost 8/2016) deċiż minn din il-Qorti diversament preseduta fit-30 ta' Jannar 2018 sabet li:

> "Din il-Qorti hija tal-fehma wkoll li ghal dak li ghandu x'jaqsam mar-rimedju mitlub mir-rikorrenti ghall-gejjieni, galadarba sabet ksur tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni ma tistax tħalli illi bis-saħħa tal-art. 12(2) tal-Kap. 158, l-intimati jkomplu igawdu mill-jeddijiet ta' inkwilinat stante li jekk tagħmel hekk tkun qiegħda tħalli li jingħata effett lil liġi wkoll safejn tkun inkonsistenti mal-Kostituzzjoni u mal-Konvenzjoni. [Ara **Cedric Mifsud et noe v. Avukat Ġenerali u Carmelo Camilleri**, Kost. 31 ta' Jannar 2014.]

> Inoltre jekk il-Qorti tordna biss il-hlas ta' kumpens u thalli li l-ligi jkompli jkollha effett, il-qorti tkun qieghda effettivament tippermetti li jkompli tul iz-zmien l-istat ta' anti-kostituzzjonalita`, bil-htiega li r-rikorrenti jifthu kawża kostituzzjonali perjodikament biex jiehdu l-kumpens ghall-ksur li ser ikomplu jgarbu. F'dan il-kuntest, din il-qorti ghalhekk taqbel ma' dak ritenut mill-Qrati taghna meta jinghad minnhom illi "m'huwiex id-dmir tal-qorti biex tghid kif ghandu jsehh bilanc bejn l-interessi tal-privat u l-interessi l-ohra". Dak id-dmir huwa tal-legislatur. Id-dmir tal-qorti huwa li tara li ligi li ma tharisx dak il-bilanc tkun bla effett. (Ara f'dan is-sens sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-31 ta' Jannar, 2014, fil-kawza fl-ismijiet **Dr Cedric Mifsud et vs L-Avukat Generali et**).
>
> Ghalkemm mhux kompitu ta' din il-Qorti li tordna l-izgumbrament tal-intimati Farrugia, il-posizzjoni legalment korretta skont il-Kap. 319 hija, li jekk din il-ligi tinkiser, kif effettivament irrizulta f'din is-sentenza, li nkiser il-jedd tar-rikorrenti li tgawdi hwejjigha, ir-rimedju mahsub taht il-Kap. 319 huwa dak provdut permezz tal-artikolu 3 (2) tal-istess ligi, jigifieri li din il-qorti tiddikjara li dik il-ligi, "safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett. Similment jipprovdi l-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni."

Fid-dawl ta' din il-ġurisprudenza u l-iskorta ta' sentenzi kostituzzjonali oħra, din il-Qorti qed tiddeċiedi li s-soċjetà intimata ma tistax tibqa' tistrieħ fuq l-protezzjoni tal-Kapitolu 69 u tal-Kapitolu 16.

Ikkunsirat;

Spejjeż tal-kawża

Il-Qorti hija tal-fehma li l-intimat Avukat tal-Istat, responsabbli għall-miżura leġislattiva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ waslet għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, għandu jħallas l-ispejjeż tal-proċeduri odjerni iżda għandu jkun hemm temperament stante li l-ewwel u t-tieni talba ġew miċħuda in parti; kif ukoll in kwantu ir-raba' talba qed tiġi miċħuda in toto.

L-ispejjeż tas-soċjetà intimata, għandhom jitħallsu mill-istess soċjetà intimata stante li l-eċċezzjonijiet kollha minnha sollevati ġed jiġu miċħuda.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u l-intimati A. F. Ellis Limited konformament ma' dak hawn fuq deċiż,

1. **Tilqa' in parte l-ewwel talba billi tiddikjara u tiddeċiedi illi bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kapitolu 69 u l-Att X tal-2009 ġie leż id-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif protett bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, filwaqt li tiċħad in parte l-ewwel talba fir-rigward tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;**

2. **Tilqa in parte it-tieni talba billi tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni tal-fondi bin-numru 39, Triq Psaila Street, Birkirkara u 13, Triq Dun Filippu Borg, Birkirkara tivvjola d-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif sanċit fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, filwaqt li tiċħad in parte t-tieni talba in kwantu tirreferi għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;**

3. **Tilqa' t-tielet talba, tiddikjara u tiddeċiedi illi s-soċjetà intimata m'għandhiex tkompli tgawdi mill-protezzjoni tal-Kapitolu 69 u l-Kodiċi Ċivili fir-rigward tal-fondi mertu tal-proċeduri odjerni;**

4. **Tiċħad ir-raba' talba;**

5. **Tilqa l-ħames talba u tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 u tal-Kapitolu 16;**

6. **Tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta' ta' erba' mija, wieħed u disgħin elf, sitt mija u tmintax-il Ewro (€491,618) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' għoxrin elef Ewro (€20,000)**

7. **Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' ħames mija u ħdax-il elef, sitt mija u tmintax-il Ewro (€511,618) rappreżentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji fuq likwidati.**

Filwaqt li s-soċjetà intimata għar-raġunijiet fuq mogħtija għandha tħallas l-ispejjeż tagħha, ir-rikorrenti għandhom iħallsu żewġ kwinti (2/5) tar-rimanenti spejjeż peress li mhux it-talbiet kollha tagħhom ġew milqugħa, filwaqt li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas ir-rimanenti tlett kwinti (3/5) tal-ispejjeż.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
30 ta' Novembru 2021

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur