QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 1 ta'Marzu, 2022

Numru

Rikors Numru 139/2020 TA

Mary Borg (K.I. 284053M),Carmen Camilleri (K.I. 751654M)

Ivan Sammut (K.I. 789460M),Joseph Sammut (K.I. 642762M)

Rudi Grech (K.I. 390490M),Jessica Murillo (K.I. 299587M)

Vs.

Avukat tal-Istat

Mary Rose Grech Farrugia (K.I.370760M)

U

Żewġha Godfrey Farrugia (K.I. 482165M)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tar-rikorrenti ppreżentat fit-22 ta' Lulju 2020 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:-

1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond **107, Rożi, Triq l-Isperanza, Mosta,** li l-mejta ommom Maria Stella Sammut nee Dimech, u n-nanna materna ta' Rudi Grech u Jessica Murillo, kienet akkwistat b'eredità mingħand ommha Grazia armla minn Epifanio Dimech, bħala l-unika eredi tagħha.

2. Illi Maria Stella armla minn Francis Sammut mietet fid-9 ta' Marzu 2014, u kif jirriżulta mid-dikjarazzjoni causa mortis tal-mejta Maria Stella Sammut, hija għamlet testment unica charta mal-mejjet żewġha Francis fl-4 ta' Novembru 1985 u 22 ta' Novembru 1985 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella, li kopja tagħhom qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument A"** u **"Dokument B"**, u testment addizzjonali tat-2 ta' Ottubru 2002 fl-atti tan-Nutar Dottor Nicolette Vella, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument C"**.

3. Illi kif jirriżulta minn dawn it-testmenti, Maria Stella Sammut nnominat usufruttwarju lill-mejjet żewġha Francis Sammut li ppremorieha stante li miet fit-23 ta' Awwissu 2002, u nnominat bħala eredi tagħha lir-rikorrenti kollha flimkien ma' ulied bintha mejta Grace Grech, li mietet fl-20 ta' Settembru 2006 u ppremorietha wkoll, skond ċertifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument D".**

4. Illi r-rikorrenti ddikjaraw il-wirt causa mortis tal-mejta Maria Stella Sammut b'kuntratt tal-20 ta' Awwissu 2014 fl-atti tan-Nutar Nicolette Vella, li kopa tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument E".**

5. Illi l-imsemmi fond kien mikri minn nanniet tar-rikorrenti Epifanio u Grazia Dimech lil Gian Nikol Grech li jiġi missier l-intimata Mary Rose Grech Farruġia, bil-kera ta' **Lm24** fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem kull l-1 ta 'Jannar u l-1 ta' Lulju ta' kull sena, u dan fl-1951, u reġa' żdied bl-Att X tal-2009 għal **€185.00c** fis-sena, mill-1 ta' Jannar 2010, u llum għandu kera ta' **€209.40c** fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, u jerġa' jogħla fl-1 ta' Jannar 2022.

6. Illi l-fond in kwistjoni **mhux fond dekontrollat**, skond ċertifikat hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument F"**.

7. Illi kif fuq ingħad l-kera li l-intimati Grech Farruġia u Farruġia qed jħallsu a tenur tal-liġi jammonta għal **€209.00c** fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit

bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

8. Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawza minnhom ma setgħux qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqgħux taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma setgħu qatt jiżbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu 1914.

9. Illi ai termini tal-istess liġi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera għandha tiżdied biss kull tlett snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun jiżdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi għall-aħħar.

10. Illi l-protezzjoni mogħtija lilll-inkwilini bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

11. Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

12. Illi r-rikorrenti m'għandux rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huwa ma jistax jżid il-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista jitlob li jirċievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

13. Illi dan kollu ġja ġie determinat fil-kawżi **Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deċiza 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 deċiza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjoni nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Generali et deċiza mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019**

14. Illi ġialadarba r-rikorrent qed jsofri minn nuqqas ta "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem tal-bniedem kif deċiż b' **Beyeler vs Italy nru.33202/96, J.A. Pye**

(Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the united Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III) u għalhekk hemm lezjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalita kif ġie deċiż f'**Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru.41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010.**

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

16. Illi l-anqas huwa ġust u ekwu illi l-fond in kwistjoni għandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-liġi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

18. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġa kellha okkażjoni tikkummenta diversi drabi f'każi li rrigwardjaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bilmezzi tiegħu stess, li ndividwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjeta' għal hafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża **"Ghigo vs Malta", deċiża fis-26 ta' Settembru 2006**, il-Qorti sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjeta' tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (55) Euro fis-sena bħala kera. Fis-sentenza **"Fleri Soler et vs Malta"**, mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif ġara wkoll fil-kawża ta' **"Franco Buttigieg & Others vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.**

19. Illi b'sentenza deċiża mill-**Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et**

vs l-Avukat Generali et, fit-8 ta' Mejju 2019, din l-Onorabbli Qorti ddeċidiet illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu l-kera ġusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Generali ġie kkundannat jħallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjeż kollha tal-kawża, u l-istess ġie deċiż fil-kawża **Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019** fejn il-kumpens likwidat favur tar-rikorrenti u pagabbli unikament mill-Avukat Generali kien dak ta' €35,000.

20. Illi fil-kawża **Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Generali et deċiża finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru 2019** u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'ċirkostanzi simili għal dawk odjerni, iżda fejn il-ksur lamentat sab l-oriġini tiegħu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'hekk xorta waħda japplika l-istess insenjament għall-każ odjern, il-Qorti saħansitra laqgħat t-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' sebgħa mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti

21. Illi in vista tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi ċertament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed jsofri lezjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu ta' proprjeta kif sanciti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea l-istess għandha tagħmel din l-Onorabbli Qorti u għandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfacenti għall-ksur lamentat, tordna l-iżgumbrament tal-intimati Mary Rose Grech Farruġia (K.I. 370760 M) u Godfrey Farruġia (K.I. 482165) mill-fond de quo.

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

(I) **Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti ul-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet vigenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Mary Rose Grech Farruġia (K.I. 370760 M) u Godfrey Farruġia (K.I.482165)għall-fond 107, Rożi, Triq l-Isperanza, Mosta, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u 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.

(II) **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-

Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi.

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

(IV) **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni."

Rat ir-risposta tal-intimat Avukat Ġenerali ppreżentata fil-5 ta' Awwissu 2020 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara tat-titolu tagħhom sabiex juru li huma s-sidien tal-fond in kwistjoni kif qed jallegaw fir-rikors promutur. F'dan ir-rigward għandhom ukoll jindikaw id-data preċiża ta' meta saru s-sidien tal-fond għaliex l-ilment kostituzzjonali u konvernzjonali tagħhom jista jiġi kkunsidrat minn dik id-data u mhux qabel;

2. Illi preliminarjament ukoll, għandhom jiġu ndikati l-artikolu mill-kap 69 u mill-Att X tal-2009 li skont ir-rikorrenti qed jiksrulhom d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' msemmija;

3. Illi għal kull buon fini, l-esponent jiġbed l-attenzjoni għall-fatt li f'paragrafu 10 u 12 tar-rikors promutur, ir-rikorrenti jsemmu allegat ksur tal-artikolu 6 tal-konvenzjoni Ewropea iżda mbagħad ma jsemmu xejn fit-talbiet. L-esponent jissolleċita lir-rikorrenti sabiex jagħtu spjega dwar dan;

4. Illi mingħajr preġudizzju għall-paragrafi preċedenti, tal-mertu, it-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;

5. Illi l-esponenti jirrivela li skont il-proviso tal-Ewwel protokoll tal-konvezjoni Ewropea, l-istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiegħsa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-htiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi ragonevoli-li żgur mhux il-każ;

6. Il-liġijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux legittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

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

8. Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjeta' fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' *social housing*. L-għan wara dawn liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess u cjoe li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom, fil-każ ta' "<u>Amato Gauci vs Malta</u>" rrikonoxxiet li "Stante control over levels of rent falls into the sphere subject to a wide margin of appreciation by the state and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable."Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet <u>Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud</u> et tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: "*Huwa pacifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjioni soċjali l-istati membri għandhom marġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu legittimi,l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles.";*

9. Illi jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-

bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar;

10. Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta'dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;

11. Illi jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-artikolu tal-kap.69 jew tal-Att X tal- 2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittima' tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizżżahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-izgumbrament tal-okkupanti;

12. Illi l-artikolu 1531F tal-Kap.16 jagħti tifsira ta'min hu l-inkwilin ta' fond residenzjali u meta wieħed jixtarr dan l-artikolu, jirriżulta kemm huwa nfondat l-ilment tar-rikorrenti meta jgħidu li m'għandhomx speranza reali li qatt jiksbu lura l-pussess effettiv tal-fond;

13. Xieraq jiġi sottolineat li dan l-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti jew l-antekawza tagħhom u missier l-inkwilina u ħadd ma mpona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera bil-fors.Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (vide **Frances Montanaro et vs Avukat Generali et,** deċiż nhar it-13 ta' April 2018 mill-Qorti kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti setgħu jagħżlu dak iz żmien, bħal ibigħu l-fond jew jikru l-fond bħala fond kummerċjali;

14. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant, 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 bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent."

Rat ir-Risposta tal-intimati konjuġi Farrugia ppreżentata fil-21 ta' Awwissu 2020 li permezz tagħha wieġbu s-segwenti:-

1. Illi in linea premilinari ir-rikorrent għandom iġibu il-prova tat-titolu tagħhom għal fond de quo skont il-liġi u dan stante illi mid dokumenti eżebiti mar-rikors propmotur ma jissodisfawx l-element ta' prove stabbilit mil-istess liġi.

2. Illi mingħajr preġudizzju għas suespost l-esponenti għandhom it-titolu ta' kera skont il-liġi tant illi l-esponenti dejjem eżercitaw id-drittijiet u l-obbligi tagħhom fil-parametri tal-liġi inkluż dak li jħallsu l-kirja dovuta lir-rikorrenti skont il-liġi, liema kera ġiet debitament aċċettata mir-rikorrenti.

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponenti għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju u dan stante illi huma għandhom titolu tal-fond mertu dan ir-rikors skond il liġi tant illi t-talbiet tar-rikorrenti jirrigwardaw biss allegat ksur tad-drittijiet fondamentali sofferti mir-rikorrenti li għalihom għandu jwieġeb biss l-Avukat tal-Istat tant illi t-talbiet mressqa mir-rikorrenti ma jindirrizawx xi ksur ta' xi obbligażżjoni minn naħa tar-rikorrenti.

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost ir-rikorrenti jew il-predeċessuri tagħhom dejjem aċċettaw il-kirja miftehma u jew stabilita mil-liġi. Illi min dan qed jingħad stante illi ir-rikorrenti qatt ma ilmentaw mal-esponenti għal xi lanjanza in rigward tal-istess kera u għalhekk isegwi illi huwa ferm inġust illi l-esponenti jispiċċaw jiġu zgumbrati mil-fond fejn huma jirrisjedu mingħajr ebda ħtija tagħhom.

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost dak li għandu x'jaqsam mal-ilment tar-rikorrenti illi l-ammont tal-kera mhux qed jirrifletti il-valur tas-suq ma jista jiġi msewwi bit-tneħħija tal-liġi jew bl-iżgumbrament tal-esponenti. Illi il-ħtiega u legittimita tal-Kap 69 ma jistawx jiġu newtralizzati u reżi inapplikabli bl-iżgumbrament tal-esponenti mid-dar tagħhom.

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost it-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għalhekk għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.

7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tad-9 ta' Marzu 2021 fejn il-kawża tħalliet għal-llum għas-sentenza.

<u>Punti ta' fatti</u>

Din il-kawża tirrigwarda l-fond numru 107, Rozi, Triq l-Isperanza, Mosta.

Ċerti Epifanio u Grazia konjuġi Dimech kienu għaddew dan il-fond lil missier l-intimata Mary Rose Grech, bl-isem ta' Gian Nikol Grech, taħt titolu ta' lokazzjoni (ara premessa numru 5 a' fol 2, 8 para 6 et seq u affidavit tal-intimata Mary Rose Grech a' fol 48). Billi ma ġiex preżentat ftehim ta' lokazzjoni, l-Qorti qed tifhem li dan kien sar b'mod verbali. Jidher mill-premessa numru 5 li dan il-ftehim sar fis-sena 1951.

Skont kif dikjarat fl-affidavits rispettivi tal-partijiet u anke fil-premessa 5 tar-rikors promotur, il-kera kienet ta' LM24 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem kull l-1 ta' Jannar u l-1 ta' Lulju ta' kull sena. Bl-Att X tal-2009 dan l-ammont żdied għal €185 fis-sena mill-1 ta' Jannar 2010 u llum għandu kera ta' €209.40c fis-sena ai termini tal-Att x tal-2009 liema ammont kellu jerġa jogħla fl-1 ta' Jannar 2022.

Bint l-imsemmi Gian Nikol Grech, jiġifieri l-intimata Mary Rose Grech, baqgħet flimkien ma żewġha tokkupa l-fond *ope legis* bl-istess titolu ta' kera. Dan bis-saħħa tal-artikolu 3 tal-Kap 69 li kien ġia in vigore fl-1951 jiġifieri fis-sena li jidher sar il-ftehim ta' lokazzjoni. Permezz tal-emendi li ddaħħlu fis-seħħ fil-Kodiċi Ċivili bl-artikolu 7 tal-Att X tal-2009, l-ammont ta'

kera ġie regolat skont l-artikolu 1531 D tal-Kodiċi Ċivili. Skont l-inkwilini intimati, l-kera dejjem ġiet aċċettata kemm minn Epifanio u Grazia konuġi Dimech kif ukoll mir-rikorrenti qua l-aventi kawża tagħhom (ara affidavit Mary Rose Grech a' fol 48 para 3).

Jirriżulta li dan il-fond ma huwiex fond dekontrollat (ara dok F a' fol 26).

<u>Punti ta' Liġi</u>

Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-rikorrenti qed tilmenta li l-applikazzjoni tal-provedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif kien viġenti fi żmien li ġiet istitwita din l-azzjoni, tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti jiksru d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-fond numru 107, Rozi, Triq l-Isperanza, Mosta sanċit fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Dan għaliex jipprekludijhom milli jirrifjutaw li jġeddu, jgħollu jew ivarjaw il-kondizzjonijiet tal-kera mingħajr il-permess tal-Bord. Il-Bord huwa prekluż milli jagħti dan il-permess sakemm ma jissussistux il-kundizzjonijiet espressi fl- istess Kap 69 kif kienu viġenti fiż-żmien li ġiet intavolata din l-azzjoni (jiġifieri qabel ma daħħlu fis-seħħ l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021). Skont ir-rikorrenti l-fond in kwistjoni ma jissodisfax il-kundizzjonijiet kollha hemm stipulati. Huma għalhekk qed tiġi mċaħħda l-pussess effettiv tal-fond imsemmi (ara premessi numri 7 sa 12). Dan magħdud mal fatt li l-kera li qed jirċievu kalkolata skont l-Att X tal-2009, hija rriżorja u ma tirriflettix il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu (ara

premessa numru 17). Ir-Rikorrenti jilmentaw li b'dan il-mod huma qed iġorru piż sproporzjonat u nġust meta maqbbel ma' dak li jistħoqqilhom l-inkwilini Intimati (ara premessa numru 10).

Dawn ir-raġunijiet huma l-istess raġunijiet li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u l-emendi bl-Att X tal-2009. Dan għaliex jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust stabbilit fl-imsemmi artikolu protokollari. Tali interferenza kkawżata b'dawn id-dispożizzjonijiet ma żżommx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Dan minħabba raġunijiet indikati mir-rikorrenti fil-premessi. Il-Qrati tagħna baqgħu isegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta' Strasburgu (ara espożizzjoni dettaljata tal-prinċipji ġurisprudenzjali stabbiliti mill-Qorti Ewropea kif riflessa fil-ġurisprudenza kostanti tal-Qrati Maltin fis-Sentenza fl-ismijiet **Margaret Caruana et -vs- L-Avukat Ġenerali et**, **Qorti Ċivili tat-18 ta' Marzu 2021;** ara wkoll fost oħrajn **Rita Falzon vs Dun Saverin sive Xavier Cutajar et, Qorti Ċivili tal-20 ta' Ottubru 2021**).

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

Permezz tal-ewwel eċċezzjoni preliminari, l-intimati Avukat tal-Istat u l-konjuġi Farrugia issollevaw il-prova tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-proprjetá in kwistjoni. Din l-eċċezzjoni ġiet sollevata f'iktar min okkażjoni waħda.

Il-ġurisprudenza kostanti tgħallem li l-prova tat-titolu ma hijiex sine qua non sabiex tirnexxi azzjoni ta' indole kostituzzjonali u/jew konvenzjonali bħal ma hi azzjoni ta' rivendika:

"*Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni 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*;" (**Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** (mhux appellata), Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 7 ta' Frar 2017).

Joħroġ mit-testment unica charta tal-4 ta' Novembru 1985 (a' fol 11) kif ukoll it-testmenti addizzjonali tat-22 ta' Novembru 1985 (a' fol 15) u dak tat-2 ta' Ottubru 2002 (a' fol 18) li Epifanio u Grazia konuġi Dimech huma l-ġenituri ta' Stella Sammut li hija omm u n-nanna materna tar-rikorrenti. Jirriżulta mill-affidavit tar-rikorrenti li Stella Sammut hija l-unika wild ta' Epifanio u Grazia Dimech (ara fol 8 para 1).

Jirriżulta mill-causa mortis datata 20 ta' Awwissu 2014 li Stella Sammut mietet armla ta' Francis Sammut, fid-9 ta' Marzu 2014 (a' fol 22).

Min eżami tat-testment unica charta datat 4 ta' Novembru 1985 (a' fol 11) joħroġ li, flimkien ma żewġha, Stella Sammut innominat bħala eredi

universali lill-uliedha Grace u r-rikorrenti Mary, Carmen, Ivan u Joseph aħwa Sammut.

Jirriżulta li Grace mietet qabel omma Stella, preċiżament fl-20 ta' Settembru 2006. Għalhekk wirtu sehema uliedha r-rikorrenti Rudi Grech u Jessica Murillo (ara ċertifikat tal-mewt a' fol 21 u affidavit a' fol 8 para 3).

It-titolu pretiż mir-Rikorrenti fuq il-fond in kwistjoni, kif imniżżel fil-causa mortis a' fol 23, huwa għalhekk indubbjament wieħed validu. Isegwi li r-Rikorrenti għandhom dritt jippretendu li jgawdu ħwejjiġhom u, aktar min hekk, jitolbu il-ħarsien tal-jeddijiet tagħhom fuq ħwejjiġhom meta dawn ikunu miċħuda.

Il-Qorti sejra għalhekk tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat u l-inkwilini u tgħaddi biex tikkonsidra l-mertu.

Safejn l-azzjoni hija mibnija fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni, il-fatti tal-każ in diżamina huma identiċi għal dawk ravviżati fid-diverżi sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qrati tagħna ċitati fis-sentenza su riferuta. Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali hemm esposti. Isegwi li fil-każ tal-lum din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u f'ċirkostanzi simili, u ċioe li l-artikoli msemmija tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif kienu viġenti fiż-żmien li ġiet intavolata din l-azzjoni, huma leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Din il-Qorti għalhekk ser tilqa' l-ewwel żewġ talbiet tar-Rikorrenti u tiddikjara illi, fil-konfront tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal- tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif kienu viġenti fiż-żmien relattiv, u l-operazzjonijiet tal-Att X tal-2009, qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni għall-fond numru 139, Rożi, Triq l-Isperanza, Mosta lill-intimati Mary Rose u Godfrey konjuġi Farrugia bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Konsegwentement il-Qorti sejra tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat.

In kwantu għat-tielet eċċezzjoni tal-inkwilini intimati jingħad li, kif inhu ben stabbilit, l-inkwilin la jaħti għal-liġi u lanqas jista' joffri rimedju. Il-preżenza tiegħu f'kawżi bħal dawn ma hijiex biex jirrispondi għal liġi leżiva ta' drittijiet fundamentli, jiġi kkundannat għal xi sanzjoni, jiġi addebitat lilu tali leżjoni u l-ħlas konsegwenzjali ta' danni. Huwa l-Istat li jrid jagħmel dan. Il-preżenza tal-inkwilin f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju. Kif ġie kemm il-darba ribadit, "*kumpens bħal dak għandu jbatih biss l-Istat minħabba li l-ksur li qed iġarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-1979. L-intimati Ganado nqdew b'liġi li tathom jeddijiet ġodda li ma kellhomx fiż-żmien meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika, iżda ma għamlu xejn biex jiksbu dan il-jedd b'mod illegali. Fid-dawl tal-massima qui suo jure utitur neminem laedere videtur, l-Qorti ma tistax issib li l-intimati Ganado jridu jagħmlu tajjeb huma wkoll għall-ħlas tal-kumpens lir-rikorrent minħabba s-sejbien ta' ksur tal-jedd fundamentali tiegħu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda*

liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid;

Illi kif inhu miżmum u mgħallem "fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux" (Kost. ***24.2.2012*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Louis Apap Bologna vs Kalċidon Ċiantar et****; u Kost.* ***6.2.2015*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et****);"*

Dan ma jfissirx li l-inkwilini Intimati m'għandhomx ikun leġittimi kontradditturi f'din il-kawża. Kif sewwa ritenut mil-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) fis-**Sentenza fl-ismijiet Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et datata 27 ta' Ġunju 2019**, "*Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm hija taqbel mat-tezi tal-intimata Camillleri li, ladarba hi agixxiet skont il-ligi, allura m'ghandhiex legalment tirrispondi ghall inkostituzzjonalita tal-ligi jew tehel spejjez tal-kawza, u huwa l-istat li huwa finalment responsabili, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-intimata stante li hi parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza taghha f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integrita` tal-gudizzju. Hi bhala inkwilina tal-fond in kwistjoni ghandha interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilha direttament (ara* ***Evelyn Montebello et vs Avukat***

***Generali et**, Kost 13/07/2018; **Sam Bradshaw et vs Avukat Generali et**, Kost 06/02/2015 u **Raymond Cassar Torreggiani vs Avukat Generali**, Kost 22/02/2013).*" (ara wkoll **J&C Properties Limited vs Avukat Ġenearli** ċitata supra).

Il-Qorti sejra għaldaqstant tiċħad l-imsemmija eċċezzjoni numru 3 tal-inkwilini Intimati u tgħaddi biex tqis il-bqija tat-talbiet rimedjali.

Bħala rimedju għal din il-vjolazzjoni, r-Rikorrenti qed jitolbu lil Qorti tiddikjara lil-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għal-kumpens u danni sofferti minnhom b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentli tagħhom (it-tieni, it-tielet u r-raba talba).

Il-Qorti tqis li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021. Dan peress li, wara dik id-data, r-rimedju fir-rigward ta' persuna li tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni abbażi ta' kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 huwa dak disponibbli fl-artikolu 4 A tal-istess Kap. 69. Dan l-artikolu ġie introdott bl-Att XXIV tas-sena 2021.

Il-Qorti tqis li l-istess prinċipju applikat mill-Qrati tagħna fir-rigward tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018 li ġie sostitwit bl-istess Att XXIV tas-sena 2021, għandu japplika wkoll għall-Artikolu 4A introdott bl-istess Att u għall-istess skop:

"*Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII]* [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2020] *ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li sejra tiddeċiedi l-*

Qorti dwar il-qagħda tal-intimati…. joħroġ li r-rikorrenti għandhom disponibbli rimedju proċedurali ta' aċċess lil qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq, rimedju "in integrum" li jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa' element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż;" (**Victoria Amato Gauci et vs Avukat Generali** et ċitata supra).

Rigward it-talba tal-kumpens u danni sofferti mir-Rikorrenti, il-Qorti tagħmel referenza għal dak li qalet il-**Qorti Ċivili , fis-Sentenza fl-ismijiet Robert Galea -vs- Avukat Ġenerali et datata 7 ta' Frar 2017**. Minħabba l-mod ċar u raġjonat tal-mod kif inhu espost l-argument dwar il-materja, ikun utli li parti minn din is-sentenza tiġi riprodotta "in extenso":

"*li l-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 mġarrba. Minbarra dan, ir-rikorrent ma jistax jistrieħ fuq l-għoti ta' kumpens taħt l-artikolu minnu msemmi tal-Konvenzjoni. Fl-ewwel lok, il-Konvenzjoni tagħmel mil-liġijiet ta' Malta safejn id-dispożizzjonijiet tagħha kienu inkorporati fil-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta. L-imsemmi artikolu ma kienx hekk inkorporat. Fit-tieni lok, huwa maqbul li d-dispożizzjonijiet ta' dak l-artikolu jgħoddu għall-Qorti ta' Strasbourg u mhux għall-qrati domestiċi tal-Pajjiżi Membri tal-Kunsill tal-Ewropa Ara Kost.* ***30.9.2016*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Maria Stella Azzopardi Vella et vs Avukat Ġenerali et****;*

Illi b'daqshekk ma jfissirx li t-talbiet tar-rikorrent dwar l-għoti ta' rimedju mhumiex sejrin jintlaqgħu. Jekk ma jistgħux jintlaqgħu talbiet għal-likwidazzjoni ta' kumpens u danni bis-saħħa tal-imsemmi artikolu 41 tal-Konvenzjoni, jista' u sejjer jingħata rimedju taħt il-kriterji tal-għoti ta' rimedju bħal dan minn din il-Qorti fis-setgħat u kompetenza attwali tagħha (Kost. ***17.12.2010*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Philip Grech pro et noe vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et****). Għalhekk, il-Qorti tasal għall-fehma li t-tieni rimedju mitlub mir-rikorrenti fit-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet tiegħu ma jistħoqqlux jintlaqa', imma sejjer jingħata kumpens taħt it-tieni talba tiegħu;*

Illi huwa llum stabilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa (Kost. ***22.2.2013*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Albert Cassar et vs Onor. Prim Ministru et****).”*

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza ***Josephine Azzopardi pro et noe vs Avukat Ġenerali et****, 12 ta' Lulju 2019 rriteniet li “Hu ben stabbilit fil-gurisprudenza ta' dawn il-Qrati li rimedju kostituzzjonali ma jfissirx necessarjament ir-rimbors tal-valur shih fuq is-suq lis-sid (Q. Kost. 1/2017,* ***Chemimart Ltd [C74] v. Avukat Generali et,*** *deciz 14 ta' Dicembru, 2018.). Dan ghal diversi ragunijiet li din il-Qorti fissret fis-sentenza fl-ismijiet* ***Josephine Azzopardi pro et noe v. Onor. Prim'Ministru et*** *(Q. Kost. 80/14 deciz 25 ta' April, 2018)****.***

Jigi osservat li l-kalkoli tal-attrici ma jqisux il-ghan legittimu u socjali tal-ligi, il-fatt illi l-ligi tehlisha mill-obbligazzjoni tat-tiswijiet, il-fatt li fost ir-rimedji hemm dak li jippermettilha tfittex li tiehu lura l-fond bla ma tinzamm milli taghmel hekk b'applikazzjoni tal-Art. 12A tal-Kap. 158, u l-fatt illi l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll ma jiggarantix dhul daqskemm jaghti s-suq hieles. Qieghda tassumi wkoll illi kinet sejra ssib min jikri l-appartament ghaz-zmien kollu li ghalih qieghda tippretendi kumpens, u wkoll mill-2002, u li dan il-kerrej kien sejjer jassumi hu l-obbligazzjoni ta' manutenzjoni u tiswijiet....

.... Kif gie ritenut fis-sentenza ta' din il-Qorti deciza fil-31 ta' Ottubru, 2014, fl-ismijiet ***Igino Trapani et v. Kummissarju tal-Artijiet u Avukat Generali*** *u citata wkoll mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata, kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Il-Qorti zzid tghid ma' dan li ghandu jigi kkonsidrat, kemm il-htiega li l-Istat jipprovdi ghal akkomodazzjoni socjali u wkoll min-naha l-ohra dawk il-fatturi li gharrfet l-ewwel Qorti fis-sentenza taghha u li din il-Qorti tikkondividi.*

Il-Qorti tikkonsidra li l-ewwel Qorti ma naqset bl-ebda mod fl-ezercizzju taghha fil-komputazzjoni tal-kumpens, izda izzid mal-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti, dawk il-konsiderazzjonijiet maghmula minn din il-Qorti stess fis-sentenzi taghha ricenti fl-ismijiet ***Josephine Azzopardi pro et noe v. Onor. Prim'Ministru et (****Q. Kost. 72/2015, 75/2014, 77/2014, 80/2014, 81/2014, 82/2014, 85/2014, 87/2014, 88/2014, 90/2014, 91/2014, 94/2014, 95/2014, 96/2014 u 98/2014, decizi 25 ta' April, 2018; Q.Kost.*

93/2014 deciz 31 ta' Jannar 2019; Q.Kost. 79/2014 u 97/2014 decizi 29 ta' Marzu 2019) li ghalihom qed issir debita riferenza, fejn f'sfond u f'cirkostanzi simili, din il-Qorti elenkat diversi fatturi relevanti ghal-likwidazzjoni ta' kumpens xieraq applikabbli ghal kaz odjern u li huma s-segwenti:

(i) il-fatt li kienet l-attrici flimkien ma' hutha li ippermettew lill-okkupanti li jkomplu jzommu l-fond sal-2007 meta, bejn l-2002 u l-2007, qabel ma ddahhal l-art. 12A tal-Kap. 158, setghu fittxew l-izgumbrament taghhom;

(ii) iz-zmien bejn l-2007 u meta hadet lura l-pussess battal tal-appartament li l-attrici damet imcahhda mit-tgawdija ta' hwejjigha minghajr kumpens xieraq;

(iii) il-valur tas-suq tal-fond u l-valur lokatizju tieghu ghalkemm dan ma jfissirx necessarjament li l-attrici kienet sejra ssib tikrih daqshekk u bl-istess kondizzjonijiet dwar responsabilita' ghal tiswijiet bhal fil-kaz ta'kiri kontrollat;

(iv) l-ghan legittimu u socjali tal-ligi impunjata;

(v) il-fatt li l-kumpens li jinghata ghall-ksur tad-drittijiet fondamentali ma huwiex l-istess bhad-danni civili izda, minkejja dan ghandu jkun kumpens shih li, kemm jista'jkun, iqieghed lill-attur fil-posizzjoni li kien ikun fiha li kieku dak il-ksur ma sehhx;

(vi) l-incertezza li ghaddiet minnha l-attrici dwar jekk qattx setghet tiehu hwejjigha lura, u meta;

(vii) il-fatt li kienet imcahhda wkoll mill-possibilita' li tizviluppa l-arja tal-appartament, u

(viii) il-fatt li biex tiehu dan ir-rimedju l-attrici kellha taghmel spejjez biex tiftah din il-kawza u biex tfittex l-izgumbrament tal-okkupanti tal-fond." (Q.Kost. 72/2015, ***Josephine Azzopardi et v. Onorevoli Prim'Ministru et,*** *deciz 25 ta' April 2018.)....*

.... Tenut kont li l-Qorti hi tal-fehma li m'ghandhiex tiddipartixxi fil-kaz odjern mill-limiti tal-kumpens generalment likwidat f'kazijiet simili (Ghalkemm il-fattispecie tal-kull kaz jinbidel, ara Q. Kost. 1/12, ***Raymond Cassar Torreggiani et v. Avukat Generali et,*** *deciz 29 ta' April, 2016 €5,000, Q. Kost. 12/13,* ***Ian Peter Ellis pro et noe v. Maggur Alfred Cassar Reynaud et,*** *27 ta' Jannar, 2017, €15,000; Q. Kost. 2/17,* ***Maria Pia sive Maria Galea v. Avukat Generali et,*** *14 ta' Dicembru, 2018, €10,000; Q. Kost. 1/17,* ***Chemimart Ltd v. Avukat Generali et,*** *14 ta' Dicembru, 2018, €5,000; Q. Kost. 8/16,* ***Sergio Falzon et v. Alfred Farrugia et,*** *14 ta' Dicembru, 2018, €15,000 ; u Q. Kost. 7/17,* ***Alessandra Radmilli v. Joseph Ellul et,*** *14 ta' Dicembru, 2018, €25,000 u in partikolari is-sentenzi fl-ismijiet* ***Josephine Azzopardi pro et noe v. Onor. Prim'Ministru*** *decizi fil-25 ta' April, 2018, skont ir-riferenza fin-nota ta' qabel din) sabiex tinzamm ir-relattivita` fir-rigward u, wara li hadet is-suespost in konsiderazzjoni, qieghda tikkonsidra li l-aggravju tar-rikorrenti mhuwiex gustifikat."*

Għal likwidazzjoni ta' kumpens xieraq fid-dawl tal-fatturi suesposti, l-Qorti tieħu in konsiderazzjoni is-segwenti fatti in eżami:

1. Il-perjodu li r-rikorrenti damu imċaħħda mill-pussess tal-fond in kwistjoni, preċiżament min meta ippervjena għandhom bil-mewt ta' Stella Sammut fid-9 ta' Marzu 2014;

2. Il-valur lokatizzju skont is-suq kif indikat mill-espert maħtura mill-Qorti, l-Perit Marie Louise Caruana Galea, għas-sena 2014 (bejn €9,078 u €9,820), li hu deċiżament ferm ogħla mill-kera li kellhom jipperċepixxu r-Rikorrenti skont l-artikolu 1531D kif miżjud bl-Att X tal-2009 (ara rapport a' fol 59). Bil-liġi kif kienet qabel l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, ma kien hemm l-ebda mod li l-kera tiżdied għajr għall-emendi li ġew hekk fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009. Isegwi li bl-ebda mod ma jista' jitqies li dik il-kera kienet kumpens xieraq għar-Rikorrenti għaċ-ċaħda tat-tgawdija tal-proprjeta` tagħha.

3. Il-fatt ta' jekk ir-Rikorrenti kienux neċessarjament ser isibu lil min jikru l-fond mingħajr waqfien b'dik il-kera u bl-istess kondizzjonijiet.

4. Il-fatt li r-Rikorrenti ma kellhom l-ebda għażla, ukoll minħabba li l-ebda rimedju ma setgħa jingħata mil-Bord tal-kera skont il-ligi qabel

l-Att XXIV tal-2021, għajr li tistitwixxi l-proċeduri odjerni biex tieħu kumpens xieraq.

Għal dak li jirrigwarda l-kalkolu tat-telf monitarju tal-awturi tar-rikorrenti, il-Qorti tqis utli li jiġi eżaminat il-komportament tal-istess awturi. Altru li l-awtur ta' dak li jkun sa mill-bidu tal-iskadenza tal-kirja, jkun għamel dak kollu possibbli biex skont il-liġi jirrevendika d-drittijiet proprjetarji tiegħu però dejjem sab l-ostaklu fil-liġi, u altru awturi, li minkejja dak li tgħid il-liġi, baqgħu qatt ma għamlu xejn. Jista' jkun minħabba letarġija jew għax addirittura kienu kuntenti bil-presenza tal-okkupant fil-proprjetá tagħhom. Ai fini ta' kumpens biss, is-suċċessuri tal-awturi f'kawżi ta' din ix-xorta, ma jistgħux jikkapitalizzaw mill-passivitá tal-awturi tagħhom.

Fis-sitwazzjoni li għandha quddiemha din il-Qorti, ma hemm xejn fl-atti li b'xi mod jindika li l-awturi tar-rikorrenti għamlu xi tentattiv biex jipprovaw jimmittigaw l-effetti tal-Kap. 69. Jidher għalhekk, kif anke ddikjarat l-inkwilina intimata, li huma dejjem aċċettaw il-kera bla oġġezzjoni jew riżerva (ara affidavit a' fol 48 para 3).

Flimkien ma' dawn iċ-ċirkostanzi kollha li joħorġu mill-atti skont ir-regoli li l-Qrati tagħna minn żmien għal żmien inqdew bihom f'każijiet li jixxibħu, il-Qorti sejra wkoll iżżomm bħala gwida għall-fini ta' quantum id-deċiżjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali indikati fl-aħħar sentenza ċitata. Din il-Qorti għaldaqstant issib xieraq li jitħallas kumpens lir-Rikorrenti fis-somma ta'€35,000. Din is-somma ma hiex tqis ukoll iż-żmien li r-Rikorrenti ħadu

biex iressqu l-ilment tagħhom quddiem il-Qorti. Dan għal raġunijiet indikati mill-Qorti Ewropea fil-każ fl-ismijiet **Apap Bologna vs Malta**, 30 ta' Novembru 2016 para 46.

Dan l-ammont għandu sentendi jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, kif jixhed ismu stess, qed jirrappreżenta l-Istat. Kif ġia ingħad supra, l-preżenza tal-inkwilin f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju.

Il-Qorti tinnota li fil-paragrafu numru 21 ir-rikorrenti premettew li l-Qorti għandha "*tordna l-iżgumbrament tal-intimati Mary Rose Grech Farrugia (K.I. 370760 M) u Godfrey Farrugia (K.I. 482165M) mill-fond de quo*".

Din il-premessa ma ġietx riflessa f'talba ad hoc u għalhekk il-Qorti ma hijiex tenuta li tiddetermina l-istess. Fi kwalunkwe każ u kif diġa kellha opportunitá tagħmel f'kawżi ta' din ix-xorta, il-Qorti dejjem iddeklinat talba għal żgumbrament kif ibbażata fuq l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni. Dan għal raġunijiet hemm espressi (ara ad eżempju **Joseph Laspina et vs Avukat tal-Istat et** mogħtija fis-16 ta' Settembru 2021).

Jiġi sottolineat ukoll li din it-talba, li tolqot il-perjodu ta' wara l-1 ta' Ġunju 2021, ġiet newtralizzata bl-introduzzjoni tal-artikolu 4A bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021. Dan peress li r-rikorrenti issa għandhom dan ir-rimedju ordinarju li permezz tiegħu jistgħu jadixxu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-Kera u anke jitterminawha jekk jirriżulta li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A.

Decide

Għaldaqstant u għar-raġunijet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħda taqta u tiddeċiedi din il-kawża billi;

Tilqa' l-ewwel talba tar-Rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Orinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif kien viġenti fiż-żmien rilevanti (jiġifieri meta ġiet istitwita din l-azzjoni) u l-operazzjonijiet viġenti tal-Att X tal-2009 taw dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Mary Rose Grech Farruġia (.I. 370760M) u Godfrey Farruġia (K.I. 482165M) għall-fond 107, Rożi, Triq l-Isperanza, Mosta, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mill-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Tilqa' t-tieni talba tar-Rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 kif kien viġenti fiż-żmien rilevanti u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta;

Tilqa' t-tielet talba tar-Rikorrenti u tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti fl-ammont ta'€35,000;

Tilqa' r-raba talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-Intimat Avukat tal-Istat.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-Intimati konjuġi Grech.

Bl-ispejjeż kollha, inklużi tal-Intimati konjuġi Grech, jitħallsu mill-Intimat Avukat tal-Istat ħlief għal dak tal-perit li lis-spejjes tiegħu għandhom jinqasmu bin-nofs bejn l-Avukat tal-Istat u r-rikorrenti.

Tordna lir-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali sabiex jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati skont l-artikolu 242(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta malli din is-sentenza tgħaddi in ġudikat.

Imħallef Toni Abela.

Deputat reġistratur