QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 12 t'April, 2022

Numru

Rikors Kostituzzjonali Numru: 49/2020 TA

Joseph Farruġia, Innocent Farruġia u Michael Farruġia u b'digriet tat-8 ta' Frar 2022 stante l-mewt ta' Michael Farruġia fil-mori tal-kawża, il-ġudizzju f'ismu ġie trasfuż għal fuq isem Joseph Farruġia u Innocent Farrugia.

Vs.

L-Avukat tal-Istat; u Edward Cassar u Catherine Cassar

<u>Il-Qorti</u>

Rat ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti ppreżentat fl-24 ta' Frar 2020 li permezz tiegħu talbu s-segwenti:-

> "Illi l-esponenti huma sidien tal-korp t'appartamenti li flimkien jifformaw binja li għandha n numru wieħed u ħamsin (51), fi Triq ir-Rebbiegħa, fil-Mosta.

Illi wieħed mill-appartamenti formanti parti minn din il-binja, u ċjoe' dak internament numerat wieħed (1), minn hawn l-quddiem imsejjaħ biss bħala "il-Fond", huwa mikri lill-intimati Cassar, u ilu hekk mikri għexieren ta' snin, u ċertament ferm qabel ix-xahar ta' Ġunju tas-sena elf disa' mija ħamsa u disgħin (1995).

Illi l-esponenti, u l-awturi tagħhom fit-titolu, ilhom ma jaċċettaw kera mingħand l-intimati Cassar sa mill-iskadenza li għalqet fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena elfejn u erbatax (2014) meta l-kera dovuta skond il-liġi mill-intimati Cassar kienet tammonta għal tlett mija u tlieta u sebgħin Ewro u sbatax-il ċenteżmu (€373.17) fis-sena, billi huma jidhrilhom li dik il-kera hija irrizorja u inadekwata, u ma tikkostitwiex miżura proporzjonata sabiex tiġġustifika il-kontroll ta' l-użu u l-interferenza fit-tgawdija ta' ħwejjiġhom.

Illi dan hu hekk għaliex il-kuntratt ta' lokazzjoni viġenti bejn l-esponenti u l-intimati Cassar għadu sallum soġġett għad-disposizzjonijiet legali kontenuti fl-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (minn hawn l-quddiem imsejħa biss bħala "l-Ordinanza"), u liema disposizzjonijiet jipprovdu għar-rilokazzjoni tal-Fond anke kontra r-rieda ta' l-esponenti.

Illi għal dawn is-snin kollha li matulhom l-esponenti, u l-awturi tagħhom fit-titolu, ġew imġiegħla jippermettu lill-intimati Cassar sabiex jitħallew fit-tgawdija tal-kirja konċessa lilhom snin ilu, l-esponenti kienu qiegħdin u għadhom qiegħdin iġarbu lezjoni fid-drittijiet fondamentali tagħhom għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom, a tenur ta' l-artikolu I ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll għal access għal qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali għall-iskop ta' smigh xieraq dwar id-determinazzjoni tad-drittijiet u ta' l-obbligazzjonijiet ċivili tagħhom, a tenur ta' l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea. Dawn il-leżjonijiet ġew riskontrati hekk;

(i) il-kontroll fuq il-kirja konċessa lill-intimati Cassar, konsistenti mir-rilokazzjoni kontinwa u mhux interrotta tal-kirja għal għexieren ta' snin, kif ukoll l-iffrizar tal kondizzjonijiet lokatizji għall-perjodu kollu tar-rilokazzjoni, jikkostitwixxu interferenza sproporzjonata fit-tgawdija paċifika tar-rikorrenti ta' ħwejjighom. Tali interferenza sproporzjonata, anke jekk munita bl-interess ġenerali pubbliku meħtieġ sabiex jillegittimaha, qiegħda tqiegħed piz sproporzjonat fuq ir-rikorrenti, in kwantu l-intimati m'humiex qiegħin jipprovdu għal kumpens xieraq u adegwat sabiex ir-rikorrenti jiġu indennizzati għall-piz li qed jitqiegħed fuqhom.

(ii)il-fatt li għaz-zmien kollu tar-rilokazzjoni, ir-rikorrenti ma ngħataw qatt ebda rimedju jew dritt azzjoni adegwat, effettiv u idonju sabiex huma jkunu jistgħu jezigu l-ħlas ta' kumpens xieraq għall-interferenza sproporzjonata subita minnhom ukoll jikkostitwixxi lezjoni ta' drittijiet fundamentali, u dan stante ksur tad-dritt tagħhom għal aċċess għal qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali għall-iskop ta' smigħ xieraq dwar id-determinazzjoni tad-drittijiet u ta' l-obbligazzjonijiet civili tagħhom.

Illi bl-Att X ta' l-2009, daħlu fis-seħħ sensiela ta' b'mod partikolari bl-introduzzjoni ta' l-artikoli 1531B, 1531C, 1531F u 1531K. Madanakollu, l-emendi introdotti

permezz tal-leġislazzjoni preċitata ma jindirizzawx u wisq inqas jirrimedjaw għal-lezjonijiet subiti mir-rikorrenti, in kwantu tali emendi.

- jippermettu lill-intimati Cassar jibqgħu igawdu l-kirja mogħtija lilhom għexieren ta' snin ilu, u li tinsab fi stat ta' rilokazzjoni.

- ma jipprovdux għal zidiet xierqa u adegwati b'ammont ta' kera pagabbli lir-rikorrenti.

- ma jagħtux lir-rikortenti dritt t'azzjoni jew rimedi adegwati sabiex juru li l-valur ma jagħtux lir-rikorrenti dritt t'azzjoni jew rimedji adegwati sabiex juru li l-valur lokatizju tal-Fond jeċċedi sewwa 2 zidiet konċessi mill-emendi fuq imsemmija.

Illi għalhekk qed isir dan ir-rikors.

Għaldaqstant ir-rikorrenti umilment jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti, previa kull dikjarazzjoni u provvediment ieħor opportun, jogħġobha:

(i)tiddikjara u tiddeċiedi illi d-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini kif ukoll ta' l-Att X ta' l-2009, senjatament iżda mhux biss dawk introdotti fil-Kodici Civili permezz ta' l-artikoli 1531B, 1531C, 1531F u 1531K. jiksru d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif tutelati permezz ta' l-artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni, u permezz ta' l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni, kif ukoll l-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

(ii)tagħti dawk l-ordnijiet u direttivi kollha li jidhrulha xierqa u neċessarji sabiex il-lezjoni fid-drittijiet fundamentali subita mir-rikorrenti tiġi rimedjata u titwaqqaf, inkluz tordna l-ħlas ta' kumpens pekunjarju kif ukoll morali lir-rikorrenti, u tordna wkoll li l-intimati Cassar ma jistgħux aktar jistrieħu fuq dawk id-disposizzjonijiet tal-liġi li dina l-Onorabbli Qorti ssib li qed jagħtu lok għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti.
Bl-ispejjeż kontra l-intimati, li huma lkoll inġunti in subizzjoni."

Rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat ippreżentata fl-10 ta' Marzu 2021 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

1. "Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jigu 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 sabiex juru li huma s-sidien tal-fond in kwistjoni kif qed jallegaw fir-rikors promutur. F'dan ir rigward għandhom jindikaw id-data preċiża ta' meta saru sidien għaliex l ilment konvenzjonali tagħhom jista' jiġi kkunsidrat mid-data ta' meta r-rikorrenti saru proprjetarji tal-fond mertu ta' dan il-każ;

3. Illi r-rikorrenti jridu juru b'liema mod qed jiġi miksur id-dritt fundamentali tagħhom ai termini tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni;

4. 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 jittiehdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtigijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli - li żgur mhux il-każ;

5. 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 leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

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

7. Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' social housing. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċjoe li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' "Amato Gauci vs Malta" rrikonoxxiet li: "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable.* "Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: "Huwa pacifiku li fejn tidhol il-materja ta' akkomodazzjoni socjali l-istati membri ghandhom margini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-mizuri 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.";

8 IIli jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilancjat bil-margini wiesgħa tal-Istat li jillegisla fil-kuntest ta' miżuri socjali fosthom fil qasam tad-djar;

9. 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 krizi li tgħabbi lil ħafna familji b'pizijiet li ma jifilħux għalihom;

10. 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 rrimediat bit-tneħħija tal-artikoli tal-Kap. 69 jew tal-Kap. 16; jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtiega u l-legittimità tal-mizuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;

11. 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-fondi,

12. Xieraq jiġi sottolineat li dan l-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti u l-inkwilini 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 nfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (vide Frances Montanaro et vs Avukat Generali et deciż nhar it-13 ta' April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti setgħu jagħzlu dak iż-żmien, bħal ibigħu l-fond jew jikru l-fond bħala fond kummerċjali,

13. Għal dak li jirrigwarda l-Att X tal-2009, tali emendi daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippubblikata l-White Paper li ġġib l-isem: "Ligijiet tal-Kera, Il-ħtiega ta' Riforma" f'Gunju tal-2008,

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 dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti."

Rat ir-risposta tal-intimati Edward u Catherine Cassar preżentata fil-27 ta' Mejju 2020 li permezz tagħha wieġbu s-segwenti:-

1.''Illi in linea preliminari r-rikorrenti jridu jipprovaw it-titolu tagħhom fuq il-fond mertu ta' dan il-kaz;

2.Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost id-drittijiet tar-rikorrenti għal smiegħ xieraq u aċċess għal qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali ma ġew bl-ebda mod vjolati jew limitati;

3.Illi wkoll in linea preliminari l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli minħabba li l-kirja mertu ta' dan il-kaz hija mħarsa bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta li hija liġi li daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Gunju 1931 u dan skont ma jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għaldaqstant l-isemmi artikolu ma jistax jiġu uzat kontra d-disposizzjonjiet tal-liġi li qiegħdin jiġu attakkati mir-rikorrenti bil-kawza odjerna;

4.Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost għandu jirrizulta li ma kien hemm ebda tehid tal-propjeta' li jikkostitwixxi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-ewwel (1) artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea;

5.Illi fil-mertu, u mingħajr ebda preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preliminari suesposti, l-eċċipjenti għandjom titolu validu ta' kera skont il-Kapitolu 69 tal Liġijiet ta' Malta liema liġi għadha in vigore;

6.Illi mhuwiex minnu li l-kundizzjonijiet lokatizzji ġew b'xi mod frizati in tempore kif jallegaw ir-rikorrenti u dan anke għaliex il-leġislatur bl-emendi tal-Att X tas-2009 pprovda għal zidiet fil-kera;

7.IIli mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rata tal-kera li qiegħda prezentement titħallas u li ser tizdied fis-sena 2022 hija waħda ġusta tenut kont l-aspett socjali tal-kaz odjem;

8.IIli mingħajr ebda preġudizzju għall-premess, l-applikazzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-emendi li daħlu in vigore tramite l-Att X tas-sena 2009 ma għandomx jiġu dikjarati bħala lezivi għad-drittijiet tar-rikorrenti, tenut kont taċ-ċirkostanzi soċjali u finanzjari tal-eċċipjenti;

9.Illi l-kontroll ta' użu tal-proprjetà in kwistjoni da parti tal-Gvern ta' Malta hija miżura leġittima, u tabilħaqq isservi għan soċjali. Konsegwentement, ma jezisti l-ebda zbilanč bejn l-interessi tar-rikorrenti u dawk tal-eċċipjenti li jimmerita dikjarazzjoni ta' ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u/jew tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni;

10.IIli mingħajr preġudizzju għas-suespost l-ecċipjenti, minkejja li jirrikonuxxu l-interess ġuridiku tagħhom fil-proċeduri odjerni, jikkontendu illi bħala cittadini privati ma jistgħu qatt jitqiesu responsabbli għal kwalsiasi allegata vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali imwettqa mill-Gvern ta' Malta u jew xi dipartimenti taħt il-kontroll tal-Gvern u fi kwalunkwe kaz l-eċċipjenti ma fledew l-ebda drittijiet fondamentali tar-rikorrenti u fil-kaz li jinstab lezjoni u jingħata kumpens l-ecċipjenti ma jistgħux jinstabu responsabbli għall-ħlas tal-kumpens;

11.Illi finalment, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti tikkunsidra li d-drittijiet tar-rikorrenti setgħu ġew vjolati, r-rimedju mogħti lir-rikorrenti ma għandux ikun wieħed li jivvolja jew b'xi mod inaqqas mid-drittijiet fondamentali tal-ecċipjenti li jgħixu waħedhom fil-fond mertu tal-każ odjern liema fond iservi bħala residenza tagħhom;

12. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.''

Rat l-atti kollha tal-Kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-Kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tat-8 ta' Frar 2022 fejn il-kawża tħalliet għal-llum għas-Sentenza.

<u>Punti ta' fatti</u>

Din il-kawża tirrigwarda l-appartament internament numerat wieħed (1) f'blokk numru 51, Triq ir-Rebbiegħa, Mosta.

Jirriżulta mir-rikors promotur li l-fond ilu mikri lill-inkwilini intimati "*għal għexieren ta' snin, u ċertament ferm qabel ix-xahar ta' Ġunju tas-sena elf disa' mija ħamsa u disgħin (1995)*" (ara in sostenn ta' din il-premessa kopja tal-ktieb tal-kera a' fol 62 sa 80 li jkopri ħlasijiet ta' kera minn Jannar 1979 sa Jannar 2013). L-inkwilini Intimati għadhom sal-llum jokkupaw l-fond *ope legis* bl-istess titolu ta' kera bis-saħħa tal-artikolu 3 tal-Kap 69.

Ir-Rikorrenti baqgħu jaċċettaw il-kera mingħand l-inkwilini intimati sal-1 ta' Jannar 2014 meta l-kera dovuta skont il-liġi bl-introduzzjoni tal-artikolu 1531Ċ bl-Att X tal-2009 kif emendat bl-Att V tal-2010, kienet tammonta għal €349.41 (ara affidavit tar-Rikorrenti Joseph Farrugia a' fol 27 para 4). Fl-eċċezzjoni numru 7 l-inkwilini ssollevaw li r-rata tal-kera "*qiegħda preżentement titħallas u li ser tiżdied fis-sena 2022*". Ma hemm madanakollu l-ebda prova fl-atti li l-kera għada qed titħallas mill-inkwilini u, se mai, lil min qed titħallas jew li tiġi depositata taħt l-Awtorita' tal-Qorti bil-mezz ta' ċedoli ta' depożitu.

<u>Punti ta' Liġi</u>

Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-Rikorrenti qed jilmentaw li l-applikazzjoni tal-provedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif kienu viġenti fi żmien li ġiet istitwita din l-azzjoni, tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti jiksru d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-appartament internament numerat wieħed (1) f'blokk numru 51, Triq ir-Rebbiegħa, Mosta sanċit fl-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni, l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Dan għar-raġunijiet segwenti kif premessi fir-rikors promotur:

"*(i) il-kontroll fuq il-kirja konċessa lill-intimati Cassar, konsistenti mir-rilokazzjoni kontinwa u mhux interrotta tal-kirja għal għexieren ta' snin, kif ukoll l-iffriżar tal-kondizzjonijiet lokatizji għall-perjodu kollu tar-rilokazzjoni, jikkostitwixxu interferenza sproporzjonata fit-tgawdija paċifika tar-rikorrenti ta' ħwejjiġhom. Tali interferenza sproporzjonata, anke jekk munita bl-interess ġenerali u pubbliku meħtieġ sabiex jilleġittimaha, qiegħda tqiegħed piż sproporzjonat fuq ir-rikorrenti, in kwantu l-intimati m'humiex qiegħdin jipprovdu għal kumpens xieraq u adegwat sabiex ir-rikorrenti jiġu indennizzati għall-piż li qed jitqiegħed fuqhom;*

(ii) il-fatt li għaż-żmien kollu tar-rilokazzjoni, ir-rikorrenti ma ngħataw qatt ebda rimedju jew dritt t'azzjoni adegwat, effettiv u idonju sabiex huma jkunu jistgħu jeżiġu l-ħlas ta' kumpens xieraq għall-interferenza sproporzjonata subita minnhom ukoll jikkostitwixxi leżjoni ta' drittijiet fondamentali, u dan stante ksur tad-dritt tagħhom għal aċċess għal qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali

għall-iskop ta' smigħ xieraq dwar id-determinazzjoni tad-drittijiet u ta' l-obbligazzjonijiet ċivili tagħhom."

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

Il-Qrati tagħna esprimew ruħhom diversi drabi dwar l-inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għal ilmenti identiċi għal dak odjern. Il-Qorti sejra fost oħrajn tirreferi għal dak konsidrat minn din il-Qorti diverżament presjeduta fil-kawża **Catherine armla minn Thomas Cauchi vs L-Avukat Ġenerali** deċiża fl-14 ta' Jannar 2021 f'dan ir-rigward:

"*li safejn l-azzjoni tar-rikorrenti tinbena fuq l-ilment tal-Ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dak l-artikolu jipprovdi li "(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist – (a) għall-ħlas ta' kumpens xieraq; (b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u (ċ) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta. ....";*

Illi jidher li għall-finijiet tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, element siewi u ewlieni li jrid jirriżulta biex wieħed isib ksur tal-jedd imħares taħtu hu dak li t-teħid tal-pussess tal-ħaġa jkun sar b'mod obbligatorju, jiġifieri kontra r-rieda ta' sid il-

*ħaġa. Din il-Qorti hija tal-fehma li, skond l-aħħar tifsir li ngħata mill-Qrati tagħna dwar il-parametri li fihom jista' jirriżulta ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, ma huwiex aktar il-każ li wieħed iqisu biss mil-lenti dejqa tat-teħid għal kollox tal-ġid li jkun: huwa biżżejjed biex jirriżulta ksur tal-imsemmi artikolu fejn jirriżulta li jkun hemm "limitazzjoni tant sostanzjali li fil-prattika tirrendihom kompletament privi mid-dritt ta' tgawdija tal-istess proprjetà"27; 26 Ord. XXI tal-1931 (Kap. 69)(***Kost. 24.6.2016 fil-kawża fl-ismijiet Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***)*

*Illi f'ċirkostanzi bħal każ li l-Qorti għandha quddiemha llum, bil-bidliet li ddaħħlu fil-liġi fl-2009 (*Bl-Att X tal-2009*) u fl-2010 (*Bl-Att V tal-2010*) li jolqtu l-kera ta' postijiet urbani li fihom wieħed jgħix, ma jistax jingħad li s-sid ta' post bħal dak mhux f'qagħda aħjar kemm biex jerġa' jieħu lura l-post fil-każijiet xierqa u kif ukoll li jistenna li jirċievi kera miżjud kull tant żmien sakemm il-kirja tkun għadha fis-seħħ. Madanakollu ġie meqjus li r-rimedji provduti ma humiex biżżejjed* (Ara **Q.E.D.B. 15.9.2009 fil-kawża fl-ismijiet Amato Gauċi vs Malta [Applik. Nru. 47045/06 § 61**)*, u n-nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-quantum tal-kera u l-possibiltà li sid jieħu lura l-fond ma ġietx indirizzata kif mixtieq* (**Kost. 8.10.2020 fil-kawża fl-ismijiet Anthony Debono et vs. Avukat Ġenerali et § 31**).

Illi t-tħaddim tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, f'dan il-każ irid jitqies fid-dawl li l-azzjoni tar-rikorrent tinbena fuq dispożizzjonijiet ta' liġi partikolari. Ma hemm l-ebda kontestazzjoni bejn il-partijiet li r-rabta bejn il-partijiet tirreferi għal kirja mħarsa bid-dispożizzjonijiet tal-imsemmija Ordinanza liema liġi kienet fis-seħħ qabel Marzu tal-1962. Dan qiegħed jingħad fid-dawl ta' dak li jiddisponi l-artikolu

47(9) tal-istess Kostituzzjoni li jgħid: "(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) żżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba; (b) żżidx 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) 1 jew paragrafu (ċ) 2 tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni";

Illi jingħad li għalkemm il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-artikolu 47(9), għalhekk l-Ordinanza, ukoll kif emendata, ma tintlaqatx bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni (Kost. 23.11.2020 fil-kawża fl-ismijiet Josephine Mary sive Joyce Cachia et vs Avukat tal-Istat et § 8), kif ukoll li l-fatt li tiġdid tal-kiri favur il-kerrej isir wara l-1962 ma huwiex relevanti, għaliex ladarba seħħ bis-saħħa ta' liġi li kienet fis-seħħ qabel l-1962, huwa mħares bl-artikolu. 47(9) u ma jintlaqatx bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni (Kost. 8.10.2020 fil-kawża fl-ismijiet Anthony Debono et vs Avukat tal-Istat §16);

Illi, għall-kuntrarju ta' dak li tissottometti r-rikorrenti (§§ 70 – 6 tan-Nota ta' Sottomissjonijiet f'paġna. 116 – 7 tal-proċess), l-emendi li saru fil-liġi bl-Att X tal-2009 ma jistax jingħad li jħaddmu xi waħda mill-eċċezzjonijiet imsemmija fil-proviso tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, għaliex l-effett tagħhom kien maħsub li jtejjeb il-qagħda tas-sidien ta' postijiet mikrija u mhux jagħmilhielhom agħar;

Illi, fil-fehma tal-Qorti, dan ifisser għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti safejn imsejjes fuq il-ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jintlaqa' sewwasew minħabba li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jirregolaw il-kirja mertu tal-każ huma mħarsin mill-Kostituzzjoni nnifisha minn dak li jipprovdi l-artikolu 47 tagħha (Ara Kost. 10.7.2009 fil-kawża fl-ismijiet Avukat Dottor Rene' Frendo Randon et vs Kummissarju tal-Art et; u Kost. 3.2.2012 fil-kawża fl-ismijiet Vica Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et);"

Il-Qorti tqis li l-istess insenjament għandu jgħodd hawn ukoll għal din il-Kawża.

<u>Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni</u>

L-Artikolu 39(2) tal-Kostituzzjoni jfittex li jiżgura l-protezzjoni tal-liġi lill-individwu billi jeżiġi li *"Kull qorti jew awtorità oħra ġudikanti mwaqqfa b'liġi għad-deċiżjoni dwar l-eżistenza jew l-estensjoni ta' drittijiet jew obbligi ċivili għandha tkun indipendenti u imparzjali; u meta l-proċeduri għal deċiżjoni bħal dik huma mibdija minn xi persuna quddiem qorti jew awtorità oħra ġudikanti bħal dik, il-każ għandu jiġi mogħti smigħ xieraq għeluq żmien raġonevoli.*"

L-Artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni jfittex l-istess protezzjoni billi jeżiġi li "*Fid-deċiżjoni tad-drittijiet ċivili u tal-obbligi tiegħu..., kulħadd huwa ntitolat għal*

smigħ imparzjali u pubbliku fi żmien raġonevoli minn tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi."

Ir-rikorrenti jilmentaw li ġie leż lilhom id-dritt taħt dawn l-artikoli mhux għax f'xi proċeduri għal deċiżjoni tad-drittijiet ċivili u tal-obbligi tagħhom huma ma ngħatawx smigħ imparzjali u pubbliku fi żmien raġonevoli minn qorti jew awtoritá oħra ġudikanti indipendenti u imparzjali.

Ir-rikorrenti qed isostnu l-ilment tagħhom fuq dawn l-artikoli għaliex l-liġijiet indikati minnhom kif kienu viġenti fi żmien li ġiet istitwita din l-azzjoni, ma kienux jagħtuhom rimedju adegwat sabiex jadixxu lill-Qorti biex jiġi ffissat kumpens jew kera xieraq kif imiss għall-użu ta' ħwejjiġhom minn ħaddieħor (ara nota a' fol 110 sa 112).

Din il-Qorti tqis li dan l-ilment ma jinkwadrax ruħhu taħt l-imsemmija artikoli kostituzzjonali u konvenzjonali. Trid tinżamm distinzjoni bejn il-prinċipju ta' smiegħ xieraq u rimedju effettiv. Di fatti taħt il-Konvenzjoni ,mentri li tal-ewwel huwa trattat taħt artikolu 6, ir-rimedju huwa konċepit taħt artikolu 13 tal-Konvenzjoni. Fil-fatt din il-Qorti hija tal-fehma li huwa ravviżabbli li jkollok smiegħ xieraq għalkemm ma jingħatax rimedju. Per eżempju, dan huwa l-każ f'azzjoni taħt artikolu 469A tal-Kap 12 peress li l-Qorti tista' biss tagħti dikjarazzjoni li l-għemil ta' Awtorita' pubblika huwa *ultra vires* mingħajr pero', ma tista' tkun sostitwita d-diskrezzjoni tal-imsemmija Awtorita' b'dik tal-Qorti. Huwa għalhekk li din il-Qorti kif presjeduta ma hiex issib li azzjoni taħt dak l-artikolu ma tissodisfax il-prinċipju ta' rimedju effettiv, effikaċi, adegwat u kemm jista' jkun immedjat.

Artikolu 13 tal-Konvenzjoni jistipula li "Kull min ikollu miksura d-drittijiet u l-libertajiet tiegħu kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandu jkollu rimedju effettiv quddiem awtorità nazzjonali…" (emfażi tal-Qorti). Dan l-artikolu jidirizza lil dak l-Appart aġġudikattiv Istituzzjonali, li għandu s-setgħa li jagħti rimedju. Dak l-Appart Istituzzjonali, fil-każ tal-ordinament ġuridiku Malti , hija din il-Qorti fil-kompetenza Kostituzzjonali.

F'dan ir-rigward issir referenza għas-Sentenza fl-ismijiet **Pauline Cilia vs L-Avukat Ġenerali et deċiża fis-27 ta' Frar 2019** din il-Qorti diversament presjeduta irrieniet hekk f'dan ir-rigward:

"*Qed jigi allegat ksur tal-jedd fundamentali tal-rikorrenti taht l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni in kwantu li l-Bord li Jirregola l-Kera kellu idejh marbutin bil-ligi u ma seta' qatt jaghti rimedju effettiv la sabiex tigi awmentata l-kera u lanqas biex ir-rikorrenti tirrifjuta li l-kirja tiggedded. Din il-Qorti tirrileva pero li, f'din il-kompetenza taghha, hija ma tidholx fil-mertu ta' deċizjonijiet tal-Bord li Jirregola l-Kera, ghax mhux kompitu taghha li tirrevedi l-mertu tas-sentenzi moghtija minn Qrati jew Bordijiet ohra. Il-kawza odjerna tirrigwarda biss l-aspetti kostituzzjonali u/jew konvenzjonali tad-drittijiet invokati. Inoltre imkien mill-provi jirrizulta li r-rikorrenti ma nghatax smigh xieraq quddiem il-Bord. Illi ghalhekk il-Qorti ssib li ma jirrizultax li saret xi lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif mitlub. It-talbiet l-ohra ghal kumpens kienu jkunu l-effett naturali tas-sejbien tal-ksur tal-jeddijiet invokati, imma f'dan il-kaz ma hemm ebda lezjoni, ghalhekk f'dan il-kaz it-talbiet erba', hamsa u sitta ma jistghux jintlaqghu.*"

Il-Qorti hija ukoll konsapevoli, li hemm is-**Sentenza Kostituzzjonali per Imħallef Joseph Zammit Mckeon fl-ismijiet Perit Ian Cutajar et vs Avukat Ġenerali et** (ara a' fol 112 para 32) li ssostni mod ieħor. Pero', din il-Qorti kif presjeduta, ma taqbel xejn mar-raġunament f'dik il-Kawża. Għalhekk sa fejn jirrigwarda dan l-ilment il-Qorti ser tkun qiegħda tiċħdu.

<u>L-Artikolu 1 tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni</u>

Ir-Rikorrenti qed jirreklamaw ksur ta' dan l-artikolu protokollari għaliex l-applikazzjoni tal-provedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif kienu viġenti fi żmien li ġiet istitwita din l-azzjoni, tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti jipprekludijhom milli jirrifjutaw li jġeddu, jgħollu jew ivarjaw il-kondizzjonijiet tal-kera mingħajr il-permess tal-Bord. Il-Bord umbagħad 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 jiġu mċaħda mil-pussess effettiv tal-fond imsemmi. Dan magħdud mal-fatt li l-kera kalkolata skont l-Att X tal-2009, hija rriżorja u ma tirriflettix il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu. Ir-Rikorrenti jilmentaw li b'dan il-mod huma qed iġorru piż sproporzjonat u nġust meta mqabbel ma' dak li jistħoqqilhom l-inkwilini Intimati.

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 Margaret Caruana et -vs- L-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili [Sede Kostituzzjonali, per Imħallef Joseph Zammit McKeon], 18 ta' Marzu 2021**; ara wkoll fost oħrajn **Rita Falzon -vs- Dun Saverin sive Xavier Cutajar et**, **Qorti Ċivili [Sede Kostituzzjonali, per Imħallef Francesco Depasquale], tal-20 ta' Ottubru 2021**).

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

Permezz tat-tieni eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat u l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-inkwilini, l-Intimati ssollevaw il-prova tat-titolu tar-Rikorrenti fuq il-proprjetá in kwistjoni. Din l-eċċezzjoni ġiet sollevata f'iktar minn 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, Qorti Ċivili [Sede Kostituzzjonali], tas-7 ta' Frar 2017**).

Jirriżulta li l-prova tat-titolu ġiet eżawrjentement pruvata u spjegata fl-affidavit tar-rikorrenti Joseph Farrugia (a' fol 27) u d-dokumenti annessi miegħu (ara kuntratti tal-11 ta' April 1968 a' fol 28, 36 u 44; ċertifikat tal-mewt ta' omm ir-rikorrenti Pauline Farruġia a' fol 51; ċertifikat tal-mewt u riċerki testamentarji ta' missier ir-rikorrenti Pietru Farruġia a' fol 52 sa 54 u ċertifikat tal-mewt u riċerki testamentarji ta' oħt ir-rikorrenti Antonia Farrugia a' fol 55 sa 57). Kif hemm jirriżulta, r-Rikorrenti wirtu dik il-parti tal-fond mibnija fuq art akkwistata minn missierhom bl-atti tal-11 ta' April 1968 (fol 36 u 44) wara l-mewt tiegħu fis-sena 2004. Ir-rikorrenti Joseph Farrugia akkwista l-art li fuqha hija mibnija l-parti l-oħra tal-fond in kwistjoni b'titolu ta' sub-enfitewsi perpetwa bl-att tal-11 ta' April 1968 (a' fol 28).

It-titolu pretiż mir-Rikorrenti fuq il-fond in kwistjoni huwa għalhekk indubbjament wieħed validu. Isegwi li r-Rikorrenti għandhom dritt jippretendu li jgawdu ħwejjiġhom u, aktar minn hekk, jitolbu l-ħarsien tal-jeddijiet tagħhom fuq ħwejjiġhom meta dawn ikunu miċħuda.

Il-Qorti sejra għalhekk tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-inkwilini Intimati u t-tieni eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat rigwardanti t-titolu.

B'din l-istess eċċezzjoni l-Avukat tal-Istat jissolleva li r-Rikorrenti "*għandhom jindikaw id-data preċiża ta' meta saru sidien għaliex l-ilment konvenjonali tagħhom jista' jiġi kkunsidrat mid-data ta' meta r-rikorrenti saru proprjetarji tal-fond mertu ta' dan il-każ.*"

Fir-rigward tal-fattur taż-żmien minn meta għandu jitqies id-dekorrenza taż-żmien tal-leżjonijiet tad-drittijiet, din il-Qorti hija konsapevoli tas-**Sentenza fl-ismijiet Ian Peter Ellis pro et noe -vs- Maggur Alfred Cassar Reynaud datata 27 ta' Jannar 2017** inkwantu jirrigwarda fejn intqal hekk:

"*Fir-rigward tal-fattur taz-zmien minn mindu kellha tibda titqies il-lezjoni li sabet l-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva li l-punt tal-partenza mhuwiex iz-zmien meta r-rikorrenti wirtu, inizjalment b'mod parzjali u eventwalment flintier tieghu, il-fond de quo, imma s-sena 1990 meta skadiet il-koncessjoni subenfitewtika ghax dan huwa z-zmien meta l-awturi fid-dritt tar-rikorrenti kellhom jiehdu lura l-fond izda ma setghux minhabba l-intervent legislattiv fuq indikat. F'dak iz-zmien gie impost fuq is-sidien rapport ta' lokazzjoni bejnhom u bejn l-intimati konjugi Cassar Reynaud u l-fatt li kien sussegwentement li l-fond intiret mir-rikorrenti huwa irrelevanti ghall-finijiet ta' dan l-ezami, stante li, kif korrettement sottomess mir-rikorrenti, ladarba l-patrimonju tal-awturi tar-rikorrenti wirtuh ir-rikorrenti t-telf ta' qligh soffert mill-awturi fid-dritt taghhom effettivament sofrewh ukoll l-istess rikorrenti meta wirtu patrimonju anqas minn dak li kienu jirtu kieku mhux ghal-lokazzjoni imposta fuq l-awturi taghhom.*"

Pero' din il-Qorti ma taqbilx għal kollox ma' dan ir-raġunament, għaliex kull każ irid jittieħed għalih. Biex l-eredi f'kawżi bħal dan in eżami ikunu f'posizzjoni li jinsistu fuq it-telf monitarju tal-awturi tagħhom, ai fini biss ta' kumpens, ikun utili li jiġi eżaminat il-komportament tal-istess awturi.

Altru li l-awtur ta' dak li jkun sa mill-bidu tal-iskadenza taċ-ċens jew kirja, ikun 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-preżenza 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.

Is-sitwazzjoni li għandha quddiemha din il-Qorti ilha tipperdura żgur sa mis-sena 1979 (ara rċevuta a' fol 62). Minkejja dak li tgħid il-liġi, f'ebda ħin ma nġiebet xi prova ta' oppożizzjoni minn naħa tal-awtur tar-Rikorrenti, bħal ma per eżempju ma aċċettax kera jew għamel xi intimazzjonijiet legali jew kawżi li minħabba r-reġim legali qatt na setgħet issir ġustizzja miegħu. L-anqas ma jirriżulta li meta saret il-kirja kien mhedded minn xi xorta ta' rekwizzjoni u allura ma kellux għażla. Isegwi għalhekk illi, ai fini ta' kumpens, il-leżjoni għandha tibda titqies mis-sena 2004 inkwantu għal dik il-parti li r-Rikorrenti wirtu mingħand missierhom. Billi mhux indikat fl-atti kemm hija dik il-parti, il-Qorti sejra tqisa bħala li hija indiviż tal-fond.

Il-Qorti sejra issa tgħaddi biex tikkunsidra 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.

Il-Qorti sejra tiċħad il-bqija tal-ewwel talba tar-rikorrenti sa fejn l-azzjoni hija mibnija fuq l-artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni. Dan b'applikazzjoni tal-kunsiderazzjonijiet legali ġia esposti supra.

Din il-Qorti għalhekk tilqa' l-ewwel talba tar-Rikorrenti limitatament safejn l-istess hija ibbażata fuq l-ewwel artikolu protokollari.

In kwantu għall-għaxar 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****);*"

L-Inkwilini f'dik l-eċċezzjoni qiegħdin fil-fatt jirrikonoxxu l-interess ġuridiku tagħhom fil-proċeduri odjerni. F'dan ir-rigward ġie ritenut mil-**Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) fis-sentenza 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 tgħaddi biex tqis il-bqija tat-talbiet rimedjali.

Bħala rimedju għal din il-vjolazzjoni, ir-Rikorrenti qed jitolbu lil Qorti "*tgħati dawk l-ordnijiet u direttivi kollha li jidhrulha xierqa u neċessarji sabiex il-leżjoni fid-drittijiet fundamentali subita minnhom tiġi rimedjata u titwaqqaf, inkluż tordna l-ħlas ta' kumpens pekunjarju kif ukoll morali lir-rikorrenti, u tornda wkoll li l-intimati Cassar ma jistgħux aktar jistrieħu fuq dawk id-disposizzjonijiet tal-liġi li dina l-Onoabbli Qorti ssib li qed jagħtu lok għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti.*" (ara t-tieni talba).

Din il-Qorti tara li t-talba għar-rimedji xierqa hija bbażata fuq l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni li jipprovdi dritt għar-rimedju effettiv quddiem Qorti Nazzjonali.

Din it-talba għar-rimedju xieraq hija issa ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Dan peress li, bis-saħħa tal-artikolu 4A introdott bl-imsemmi Att XXIV tal-2021, r-Rikorrenti issa għandhom dan ir-rimedju ordinarju li permezz tiegħu setgħu mill-1 ta' Ġunju 2021 jadixxu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-Kera mibdija qabel l-1 Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-

Kap. 69 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.

Il-Qorti għaldaqstant tqis li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021. Kif ġia ingħad, 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, 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 umbagħad 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 tqis, fid-dawl ta' dawn l-istess raġunijiet ġia esposti, li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti

tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens mis-sena 2004 inkwantu għal dik il-parti li r-Rikorrenti wirtu mingħand missierhom.

Il-Qorti tqis għalhekk li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens mis-sena 2004 sehem ir-rikorrenti mill-fond u mis-sena 1987 in kwantu għar-rimanenti sehem indiviż tal-fond (skont kif qablu l-partijiet fil-verbal tas-26 ta' Novembru 2020 a' fol 22) 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. Kif ġia indikat, dan l-artikolu ġie introdott bl-Att XXIV tas-sena 2021.

Fir-rigward tad-determinazzjoni tal-quantum tal-kumpens, issir referenza għal dak li qalet il-**Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) per Imħallef Joseph R. Micallef 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] vs 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 vs 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 kienet 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 vs 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 minn 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 vs 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 vs 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 vs Avukat Generali et,*** *deciz 29 ta' April, 2016 €5,000, Q. Kost. 12/13,* ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et,*** *27 ta' Jannar, 2017, €15,000; Q. Kost. 2/17,* ***Maria Pia sive Maria Galea vs Avukat Generali et,*** *14 ta' Dicembru, 2018, €10,000; Q. Kost. 1/17,* ***Chemimart Ltd vs Avukat Generali et,*** *14 ta' Dicembru, 2018, €5,000; Q. Kost. 8/16,* ***Sergio Falzon et vs Alfred Farrugia et,*** *14 ta' Dicembru, 2018, €15,000 ; u Q. Kost. 7/17,* ***Alessandra Radmilli vs Joseph Ellul et,*** *14 ta' Dicembru, 2018, €25,000 u in partikolari is-sentenzi fl-ismijiet* ***Josephine Azzopardi pro et noe vs 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 mċaħħda mill-pussess ta' sehemhom mill-fond in kwistjoni, jiġifieri minn meta d-devolva għandhom fis-sena 2004.

2. Il-valur lokatizzju riżultanti mir-rapport redatt mill-espert maħtura mill-Qorti, l-Perit Marie Louise Caruana Galea, kif ibbażat fuq il-Mudell numru 2 (ara konklużjonijet a' fol 90). Fis-sena 1987, dan il-valur kien ta' €760 fis-sena, jiġifieri iktar mid-doppju ta' LM150 (€349.41) fis-sena (ara riċevuta a' fol 62). Fis-sena 2004, dan il-valur baqa' jiżdied sa bejn €3,094 u €4,176 (ara rapport a' fol 90). 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` tagħhom.

Il-Qorti tieħu wkoll inkonsiderazzjoni sa fejn jirrigwarda dan l-awment fil-kera, li ma hemmx paragun bejn iż-żieda fis-salarji u pagi li kienu jeżistu fil-mument tal-okkupazzjoni ta' fond, maż-żieda stratosferika tal-valuri fis-suq tal-proprjeta'. Fil-fatt fil-każ ta' **Amato Gauci -vs- Malta** l-Qorti Ewropeja qalet hekk: *"Thus in it's balancing exercise the Court will have to determine whether such a degree of tenant protection, to the detriment of the owners, is still justified 50 years later. It noted, that as stated by the Government, the minimum wage in 2007 was approximately six hundred per month, while back in 1974 (the date when Malta adopted a national minimum wage), it amounted to less than EUR 100 per month".* Din il-Qorti bis-saħħa tal-prinċipju ta' *"judicial notice"* tirrileva, li l-paga minima illum hija dik ta' 760 ewro fix-xahar mentri s-salarju medju huwa dak ta' 1500 ewro fix-xahar gross. Dan ifisser li f'erbgħin sena l-paga minima

żdiedet b'ċirka b'1.50 ewro fix-xahar. Huwa fatt magħruf għalhekk, li l-valuri tal-propjeta' żdied bil-mijiet tal-eluf ta' ewro mentri s-salarji u l-pagi ta' ħafna minn dawk li jokkupaw post, bil-mijiet tal-ewro. B'uħud mill-inkwilini anke jkunu f'eta' avvanzata u li x'aktarx għixu fuq pensjoni. Din ukoll rejalta' soċjali, bħar-rejalta' l-oħra ta' kif sploda s-suq tal-propjeta'.

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. Għalkemm irid jingħad li, kif ikkostatat il-Perit stess (a' fol 86) "*l-appartament jinsab f'żona residenzjali u mfittxija fil-parti l-ħdida tal-Mosta"*;
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-liġi qabel l-Att XXIV tal-2021, għajr li jistitwixxu l-proċeduri odjerni biex jieħdu kumpens xieraq.

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' tletin elf euro (€30,000). 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.

<u>Decide</u>

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

Tilqa' t-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet tal-Inkwilini Intimati;

Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-inkwilini Intimati;

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Avukat Ġenerali;

Tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-Rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedili illi d-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, kif kienu viġenti fi żmien li ġiet istitwita din l-azzjoni, taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-inkwilini Intimati Cassar għall-appartament internament numerat wieħed (1) f'blokk numru 51, Triq ir-Rebbiegħa, Mosta u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-Rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Tilqa' limitatament it-tieni talba tar-Rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa repsonsabbli 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 kif kienu viġenti fi żmien li ġiet istitwita din l-azzjoni, preċiżament mis-sena 2004. Tillikwida għalhekk l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-Rikorrenti fl-ammont ta' tletin elf euro (€30,000) u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż kollha, inklużi tal-inkwilini Intimati, jitħallsu mill-Intimat Avukat tal-Istat.

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