QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 19 ta' Mejju, 2022

Numru

Rikors Numru 142/2021 TA

Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto (K.I. 816157M)

Vs

Philip Farruġia (K.I. 554343M)

Josephine Farruġia (K.I. 638551M)

Avukat tal-Istat

<u>Il-Qorti</u>

Rat ir-rikors Kostituzzjonali tar-rikorrenti ppreżentat fl-10 ta' Marzu 2021 li permezz tiegħu talbu s-segwenti:-

1. "Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond **14, Triq De Rohan, Haz-Zebbug** illi hija akkwistat permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni tat-3 ta' Novembru 2016 fl-atti tan-Nutar

Dottor Alicia Agius li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala **“Dokument A”**.

2. Illi l-fond in kwistjoni ilu mikri lill-intimati konjuġi Farruġia mill-1976 versu l-kera miżera ta' Lm 60.00c fis-sena.

3. Illi ai termini tal-Att X tal-2009, mill-1 ta' Jannar 2010 l-kera saret €185 u baqgħet togħla kull tlett snin ai termini tar-rata tal-inflazzjoni fejn sa llum għandha kera ta' €203.00c fis-sena.

4. Illi l-fond in kwistjoni **mhux fond dekontrollat**, kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

5. Illi kif fuq ingħad l-kera li l-intimati Farruġia qed jħallsu a tenur tal-liġi jammonta għal **€203.00c** fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

6. Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawża minnha 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.

7. Illi barra minn hekk, biex mingħalihom jiddefrodaw id-drittijiet tas-sidt, l-intimati Farruġia daħħlu fil-fond in kwistjoni reġistrat bħala votant lil binhom Jonathan Farruġia (K.I. 297979M) u n-neputijiet tagħhom Josephine Piscopo (K.I. 429203L) u Claire Farruġia (K.I. 607782M).

8. 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-Indiċi 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.

9. Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini Farruġia 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.

10. 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.

11. Illi r-rikorrenti m'għandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax żżid il-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament hija tista jitlob li tirċievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

13. Illi ġialadarba r-rikorrenti qed ssofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz 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 leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalita kif ġie deċiż f'**Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.**

14. 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**).

15. 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.

16. 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-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 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 deciz 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**.

17. 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 ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża **"Ghigo vs Malta", deciza 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' Dicembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.**

18. Illi b'sentenza deċiża mill-**Prim' Awla tal-Qorti Civili (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, deciza 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.

19. Illi fil-kawża **Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Generali et deciza 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-kaz 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 u 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;

20. 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 leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu ta' proprjeta kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess għandha tagħmel din l-Onorabbli Qorti u għandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfaċenti għall-ksur lamentat, tordna l-iżgumbrament tal-intimati Farruġia mill-fond de quo.

GHALDAQSTANT ir-rikorrenti titlob 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 u l-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 viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Philip Farruġia (K.I. 554343M) u Josephine Farruġia (K.I. 638551M) għall-fond 14, Triq De Rohan, Ħaż-Zebbug, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-

trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandha tingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż u partikolarment l-iżgumbrament tal-intimati Farruġia mill-fond de quo.

(II) **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 u l-Att Xtal-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 tal-Istat ippreżentata fit-30 ta' April 2021 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

1. "Illi in suċċint il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li qed jiġi allegat li bit-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, partikolarment tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, qed jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. L-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens li wara li għalqet il-kirja oriġinali hija kellha tidħol f'kirja sfurzata mal-intimati Philip u Josephine Farruġia mingħajr dritt li tieħu lura l-fond u mingħajr lanqas qegħda tirċievi mill-użu tiegħu, dħul jew kumpens xieraq meta wieħed iqis kemm jiswa l-post fuq is-suq u kemm jiswa l-valur li bih jista' jinkera li kieku ma kienx imħares bil-liġijiet speċjali;

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

3. Illi l-ewwel nett r-rikorrenti trid ġġib l-aħjar prova rigward it-titolu li għandom fuq il-fond mertu ta' din il-kawża u ċioe' tal-fond bl-indirizz ta' 14, De Rohan, Haż-Zebbug. F'dan ir-rigward għandha wkoll tindika d-data preċiża ta' meta saret sidt tal-fond għaliex l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha jista' jiġi kkunsidrat mid-data ta' meta saret sidt tal-fond mertu ta' dan il-każ u mhux qabel;

4. Illi preliminarjament ukoll u mingħajr preġidizzju, r-rikorrenti għandha jindikaw eżattament l-artikoli mill-Kap. 69, li skont hi jiksrilha d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta msemmija;

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti,għadhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jigu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

6. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja huwa ben magħruf li l-marġini ta' apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġizlatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġionevoli - li żgur mhux il-każ;

7. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap 16 f'dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pozizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Għalhekk, fil- kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' social housing, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

8. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħed jipperċepixxi mhijiex kera sproporzionata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;

9. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe mill-aspett tal-proprozjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal pajjiż in generali;

10. Illi huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta*** rrikonixxiet 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 fl-ismijiet ***Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et*** tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi: *"huwa pacifiku li fejn tidhol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri ghandhom marigini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu legittimi, l-ghan socjali ghandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq hieles";*

11. Illi jekk ir-rikorrenti qed tilmenta li qed tiġi ppreġudikata minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-liġi attakkata jew bl-iżgumbrament tal-okkupanta. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-legittimità tal-miżuri msemmija biex imbgħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal- okkupanta;

12. Illi rigward l-emendi li daħlu fis-sehh permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata *l-White paper* li ġġib l-isem: *"Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma"* f'Gunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

13. Illi xieraq ukoll li jiġi ssottolineat li dan il-fond gie mikri bi qbil bejn l-antekawża tar-rikorrenti u l-inkwilina u ħadd ma mpona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera ta' bilfors. 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 Ġenerali*** et, deciż nhar it-13 ta' April, 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r rikorrenti setgħu jagħżlu dak iż-żmien, bħal ibieghu l-fond jew jikru l-fond bħala fond kummerċjali. Dippju', ir-rikorrenti kienu ben konsapevoli tal-kirja meta saret id-divizjoni, u dan kif jirriżulta mill-kuntratt datat 20 ta' Awissu 2020, anness mar-rikors promotur bħala Dok B, li fih hemm kundizzjoni li tipprovdi illi tali fond jinsab milqut minn kirja antika li ġiet kostitwita qabel l-1995;

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

15. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

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

Rat ir-risposta tal-intimat Philip u Josephine konjuġi Farruġia ippreżentata fit-3 ta' Mejju 2021 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

1. "Illi in linea preliminari, l-esponenti m'humiex il-leġittimu kontradittur tat-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti u dan billi huma m' għandhomx jiġu kkundannati bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, stante li l-esponenti qua ċittadini assiguraw li jottemperaw ruħhom ma' dak li tgħid il-liġi u xejn iżjed u għalhekk għandhom jiġu hekk dikjarati u meħlusin mill-osservanza tal-ġudizzju;

2.Illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti qiegħda tadepora minn proċedura straordinarja bħal ma hija proċedura odjerna meta kellha a dispozizzjoni tagħha nimedji ordinarji sabiex iħarsu d-drittijiet pretiżi minnha fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li jirrevedu l-pagamenti ta' kera,

3. Illi preliminarjament ukoll, b' referenza għall-ewwel (1) talba inkluża fir-rikors promotur, din l-Onorabbli Qorti hija nieqsa mill-kompetenza li tiddeċiedi talbiet dwar żgumbrament ta' inkwilini mill-fond mikri lilhom;

4. Illi l-esponenti ulterjorament dejjem aderixxew ai termini tal-Kapitolu 69 kif ukoll tal-Kapitolu 16 tal-Liġijet ta' Malta u per konsegwenza, ma jistax jingħad illi l-istess esponenti agixxiet ħażin, abbużivament u/jew mhux in linea ma' dak li tgħid il-Liġi u dan in vista li huma dejjem ħalsu l-ammont tal-kirja kif mitlub u dejjem ħadu ħsieb il-fond in kwistjoni;

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-familja Caruana Gatto taw din il propjeta' fuq titolu ta' kera lill-intimati b' mod liberu mingħajr ma ġew imgiegħla minn ħadd, la mill-Istat u wisq anqas mill-istess esponenti u dan bil-konsapevolezza tar-regim legali applikabbli u li diġa kien applikabbli dak iż żmien;

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-intimati dejjem aċċertaw li jħallsu l-kera dovuta bil-modalita' maqbula u mitluba u fl-ebda mument ħadd mir-rikorrenti ma talab xi żieda jew awment fil-pagament tal-kera u għalhekk, dawn il-proċeduri huma intempestivi għaliex jeżistu mezzi ġudizzjarji li jirrevedu l-pagamenti tal-kera, liema metodi ġew għal kollox ikkalpestati permezz tal-proċedura odjerna;

7. Illi di piu', ir-rikorrenti dejjem aċċettat il-kera mingħand l-esponenti mingħajr ebda riserva, protest jew oġġezzjoni;

8. Illi huwa għal kollox infondat li l-inklużjoni tal-familja tal-esponenti fil-fond in kwistjoni saret sabiex jiddefrodaw lir-rikorrenti stante li l-istess imsemmija qraba dejjem għixu mal-ġenituri u n-nanniet tagħhom, ossia mar-rikorrenti;

9. Illi f'kull każ u bla preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m' għandhomx ibatu l-ebda spejjeż in konessjoni ma' dawn il-proċeduri *stante* li l-istess esponenti ma jistawx jiġu kkastigati talli m'għamlu xejn għajr illi ottemperaw ruħhom mad-dispożizzjonijiet tal-liġijiet promulgata mill-istat".

Rat ir-risposta ulterjuri tal-Avukat tal-Istat preżentata fis-27 ta' Ottubru 2021 wara li l-Qorti laqgħet it-talba tiegħu b'digriet mogħti fis-26 ta' Ottubru 2021 li biha eċċepiet ulterjorament is-segwenti:

"Illi permezz tad-digriet ta' dina l-Onorabbli Qorti mogħti seduta stante kif jidher mill-verbal datat 26 ta' Ottubru, 2021, dina l-Onorabbli Qorti laqgħet ir-rikors intavolat mill-esponent sabiex iressaq eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dawl tal-emendi fil-liġi:

Illi l-eċċezzjonijiet li l-esponent jixtieq jressaq jaqraw kif jsegwi:

1. Illi bla ħsara għal dak ġia eċċeppit, mal-miġja tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tistax iżjed tilmenta dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-

rikorrenti tista' titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Zieda fil-kera bir-rata qrib it-2% żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejħ ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;

2. Illi konsegwentement u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimati qed jokkupaw l-fond in mertu bis-saħħa Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex issib ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Għall istess raġunijiet din il-Qorti lanqas m'għandha tiddikjara li d- dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. Konsegwentement din l-Onorabbli Qorti lanqas ma għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-intimati ma jistawx jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta".

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tal-Erbgħa 9 ta' Marzu 2022 fejn il-kawża tħalliet għal-llum għas-sentenza.

<u>Punti ta' fatti</u>

Din il-kawża tirrigwarda l-fond 14, Triq De Rohan, Ħaż-Żebbuġ.

Jirriżulta li dan il-fond ilu mikri lill-Intimati konjuġi Farruġia minn Frar tas-sena 1976 bil-kera ta' LM60/LM30 fis-sena (ara premessa numru 3 a' fol 1 u affidavit tar-Rikorrenti a' fol 7 para 2). Bl-Att X tal-2009, mill-1 ta' Jannar 2010 dan l-ammont ġie awmentat għal €185 fis-sena. Dan l-ammont baqa' jogħla kull tlett snin skont ir-rata tal-inflazzjoni sakemm preżentament laħaq l-ammont ta' €203

fis-sena (ara premessa 3, affidavit tar-Rikorrenti a' 7 para 3 u riċevuti tal-kera a' fol 127). Din il-kera ġiet dejjem aċċettata bla oġġezzjoni jew riżerva (ara eċċezzjoni numru 6 a' fol 90 u affidavit tal-inkwilini Intimati a' fol 125 para 4).

L-inkwilini Intimati baqgħu sal-llum jokkupaw il-fond *ope legis* bl-istess titolu ta' kera (ara estratt reġistru elettorali a' fol 29). Dan bis-saħħa tal-artikolu 3 tal-Kap 69.

Skont ir-raba' premessa, l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat. Ma ġiex preżentat in atti ċertifikat tan-non-dekontroll.

<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 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-fond 14, Triq De Rohan, Ħaż-Żebbuġ sanċit fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni.

Dan għaliex jipprekludiha milli tirrifjuta li ġġedded, tgħolli jew tvarja l-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. Hija għalhekk qed tiġi mċaħħda 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 tilmenta li b'dan il-mod hija qed iġġorr piż sproporzjonat u nġust meta mqabbel ma' dak li jistħoqqilhom l-inkwilini Intimati (ara premessi 5 et seq u affidavit para 5 et seq a' fol 7).

Artikolu 14 tal-Konvenzjoni

Fir-rigward ta' dan l-artikolu, l-Qrati tagħna kostantament qiesu bħala fondati l-eċċezzjonijiet tal-Intimat Avukat tal-Istat u kkonkludew li l-protezzjoni minn diskriminazzjoni assigurata b'dan l-Artikolu ma ssibx applikazzjoni għal ilmenti bħal ma hu dan in eżami. Dan għaliex id-diskriminazzjoni ilmentata mir-Rikorrenti m'hijiex ibbażata fuq waħda mir-raġunijiet projbiti fl-istess.

Ġie ritenut li "*Fil-mertu, il-Qorti tqis illi f`dan il-kaz ma jirrizultax illi l-atturi sfaw vittmi ta` diskriminazzjoni ai termini l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni. Kull persuna illi dahlet f`kuntratt ta` kiri ta` proprjeta` qabel l-1995 hija suggetta ghall-istess ligi, bl-istess restrizzjonijiet. Ghalhekk huwa car illi l-atturi ma soffrew l-ebda trattament distint minn persuni li jinsabu fl-istess posizzjoni taghhom. Huwa minnu illi persuni li dahlu f`kuntratt ta` kiri ta` proprjeta` wara l-cut off date stabbilita mil-legislatur m`humiex suggetti ghall-istess restrizzjonijiet drakonjani, izda tali differenza fit-trattament hija kagun biss tat-tibdil legislattiv li kien sehh sabiex il-posizzjoni legali Maltija fir-rigward tal-kera tersaq aktar in linja mal-obbligi imposti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni u ghalhekk tezisti*

gustifikazzjoni oggettiva u ragonevoli ghad-differenza fit-trattament ilmentat mill-atturi. F`dan ir-rispett, gie deciz proprju li:

" … the legal restrictions and impositions complained of apply to every owner whose property was rented under a contract of lease prior to 1995 and the applicants (or their predecessor in title, were he still alive) would not have been subjected to such restrictions and impositions in respect of contracts entered into after 1995. Thus, it would appear that there is no distinguishing criterion based on the personal status of the property owner… "Furthermore, no discrimination is disclosed as a result of a particular date being chosen for the commencement of a new legislative regime (see Amato Gauci, cited above, § 71, and mutatis mutandis, Massey vs the United Kingdom, no. 14399/02, 16 November 2004) and differential treatment arising out of a legislative change is not discriminatory where it has a reasonable and objective justification in the interests of the good administration of justice (see Amato Gauci, cited above, § 71, and mutatis mutandis, Stacey vs the United Kingdom (dec.), no. 16576/90, 3 December 1990). The Court notes that the 1995 amendments, which sought in effect to improve the situation of land owners in order to reach a balance between all the competing interests, by abolishing the regime which is in fact being challenged by the applicants before this Court, do not appear arbitrary or unreasonable in any way." [Bradshaw and others vs Malta 51 (QEDB, 23 Ottubru 2018); Zammit and Attard Cassar vs Malta (QEDB, 30/07/2015) 69 – 70]

Illi għaldaqstant dan l-ilment tal-Avukat tal-Istat huwa fondat u qed jiġi milqugħ."

(Ara **Sentenza fl-ismijiet Paul Azzopardi et -vs- Joseph Elich et, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2021**)

Din il-Qorti tagħmel tagħha dan il-pronunzjament u tapplika l-istess fil-konsiderazzjoni tagħha għall-ilment tar-Rikorrenti.

L-Artikolu 1 tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni

Ir-raġunijiet mogħtija mir-Rikorrenti in sostenn tal-vjolazzjoni protokollari reklamata minnha, huma l-istess 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 nterferenza ikkawżata 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] tat-18 ta' Marzu 2021;** ara wkoll fost oħrajn **Rita Falzon vs Dun Saverin sive Xavier Cutajar et, Qorti Ċivili [Sede Kostituzzjonali] tal-20 ta' Ottubru 2021**).

Konsiderazzjonijiet

Permezz tat-tielet eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat tal-Istat issolleva l-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*;" (Ara Sentenza fl-ismijiet **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et, mhux appellata, tal-Qorti Ċivili [Sede Kostituzzjonali] tas-7 ta' Frar 2017**).

Jirriżulta li l-fond kien ġie assenjat lir-rikorrenti per via di divisione b'att tat-3 ta' Novembru 2016 (a' fol 10). Dan wara li wirtet l-istess flimkien ma ħutha minn ommha Maria Teresa Deguara Caruana Gatto li mietet fis-27 ta' April 2014 (ara att imsemmi). Dan id-dokument ma ġiex kontestat. Għaldaqstant it-titolu pretiż mir-Rikorrenti fuq l-istess għandu jitqies validu. Isegwi li r-rikorrenti għandha d-

dritt tippretendi li tgawdi ħwejjiġha u, aktar minn hekk, titlob il-ħarsien tal-jeddijiet tagħha fuqhom meta dawn ikunu miċħuda.

Fir-rigward tat-tieni parti tal-istess eċċezzjoni, jiġifieri dik pertinenti għal-fattur taż-żmien minn meta għandu jitqies id-dekorrenza taż-żmien tal-leżjonijiet tad-drittijiet, din il-Qorti esprimiet ruħha diverżi drabi kif ġej:

Din il-Qorti hija konsapevoli tas-**Sentenza 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.

Jirriżulta mill-att ta' diviżjoni li, l-awtriċi tar-Rikorrenti, ommha Maria Teresa Deguara Caruana Gatto, mietet fis-27 ta' April 2004. Minkejja dak li tgħid il-liġi, f'ebda ħin ma nġiebet xi prova ta' opposizzjoni minn naħa tagħha, bħal ma per eżempju ma aċċettatx kera jew għamlet xi intimazzjonijiet legali jew kawżi li minħabba r-reġim legali qatt ma setgħet issir ġustizzja magħha. L-anqas ma jirriżulta li meta saret il-kirja kienet mhedda minn xi xorta ta' rekwizzjoni u allura ma kellhiex għażla.

Il-Qorti sejra għaldaqstant tilqa' limitatament it-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-istat billi tordna li l-kumpens rimedjali għal leżjoni mġarrba mir-Rikorrenti għandha tibda titqies mid-data li fiha l-fond ippervjena għand ir-Rikorrenti, jiġifieri mis-16 ta' Ġunju 2004.

Permezz tat-tieni eċċezzjoni preliminari, l-inkwilini Intimati jissollevaw li r-Rikorrenti kellha għad-disposizzjoni tagħha rimedji ordinarji "*sabiex iħarsu d-drittijiet pretiżi minnha fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li jirrevedu l-pagamenti ta'*"

kera". Il-Qorti qed tifhem li l-inkwilini intimati qed jirreferu għal proċeduri quddiem il-Bord li jirregola l-Kera sabiex jiġu mħarsa d-drittijiet pretiżi mir-Rikorrenti, u jekk ikun il-każ jiġi rivedut il-pagament tal-kera.

Fuq dan il-punt il-Qorti tirreferi għal ġurisprudenza ċitata mill-**Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet Vincent Curmi bħala amministratur tal-eredita` tal-Markiz John Scicluna, Cristianne Ramsay Pergola u Mignon Marshall -vs- Avukat Generali et deċiża fl-24 ta' Ġunju 2016**:

"*In tema legali ssir referenza ghas-sentenza moghtija fis-27 ta' Mejju 2016 fl-ismijiet **Louise Xerri et vs Kummissarju tal-Artijiet**, fejn din il-Qorti rribadiet li: "...lum huwa assodat fil-gurisprudenza li biex l-ewwel Qorti tiddeklina milli tezercita s-setghat kostituzzjonali taghha jehtieg li l-ligi ordinarja taghti rimedju prattiku, accessibbli, effettiv, adegwat u shih ghal-lanjanza tal-atturi. M'huwiex necessarju success garantit, basta li r-rikorrent ikollu l-opportunita' fil-ligi ordinarja li jakkwista tali rimedju bl-applikazzjoni ta' dik il-ligi [vide fost ohrajn **Q. Kos. Olena Tretyak vs Direttur tac-Cittadinanza u Expatriates Affairs**, deciza fis-16 Jannar 2006 u iktar recenti **Q. Kos. Rea Ceramics Limited [C 23288] vs Kunsill Malti ghall-Isport u l-Avukat Generali ghan-nom tar-Repubblika ta' Malta ghal kull interess li jista' jkollha**, deciza fit-18 ta' Lulju 2014].*

Id-diskrezzjoni li ghandha l-Qorti f'dan ir-rigward trid titwettaq b'mod korrett u fl-ahjar interess tal-amministrazzjoni tal-gustizzja sabiex, minn naha wahda l-qrati ta' indoli kostituzzjonali ma jkunux rinfaccjati b'kawzi li messhom jew setghu tressqu quddiem qrati ohrajn kompetenti jew li dwarhom kienu jezistu rimedji

ohrajn effettivi u, minn naha l-ohra, sabiex persuna ma tkunx imcahhda mir-rimedji li ghandha taht il-Kostituzzjoni jew taht il-Konvenzjoni."

Issir referenza wkoll ghas-sentenza PA [kompetenza kostituzzjonali] moghtija fil-15 ta' April 2014 fil-kawza ***Lawrence Grech et vs it-Tabib Principali tal-Gvern [Sahha Pubblika] et****, fejn gew elenkati s-segwenti principji li huma applikabbli wkoll ghall-kaz odjern: "…[b] li d-diskrezzjoni li tuza' l-Qorti biex tqis jekk ghandhiex twettaq is-setghat taghha li tisma` kawza ta' natura kostituzzjonali ghandha torbot, sakemm ma tingiebx xi raguni serja u gravi ta' illegalita', ingustizzja jew zball manifest fl-uzu taghha; [c] m`hemm l-ebda kriterju stabbilit minn qabel dwar l-uzu tal-imsemmija diskrezzjoni, billi kull kaz jehtieg jigi mistharreg fuq ic-cirkostanzi tieghu; [d] in-nuqqas wahdu ta' tehid ta' mezzi ordinarji mir-rikorrent m`huwiex raguni bizzejjed biex Qorti ta' xejra kostituzzjonali taqtaghha li ma tuzax is-setghat taghha li tisma` l-ilment, jekk jintwera li l-imsemmija mezzi ma kinux tajbin biex jaghtu rimedju shih lir-rikorrent ghall-ilment tieghu; [e] in-nuqqas ta' tehid ta' rimedju ordinarju – ukoll jekk sata' kien ghal kollox effettiv biex jindirizza l-ilment tar-rikorrent – minhabba l-imgiba ta' haddiehor m`ghandux ikun raguni biex il-Qorti twarrab is-setghat taghha li tisma` l-ilment kostituzzjonali tar-rikorrent …*"

Kif ġie kemm il-darba osservat fil-Qrati tagħna, il-Bord tal-Kera hu marbut li jiffissa l-kera skont il-liġi, liema kera hija baxxa komparata mal-kera fis-suq u li r-ripreza tal-fond mikri kienet remota (ara ad eżempju **Sentenza fl-ismijiet Ian Peter Ellis et -vs- Avukat Generali et**, **Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu 2015**). Huwa evidenti għalhekk li, b'applikazzjoni għal prinċipji su esposti, r-

rimedju invokat mill-imsemmija Intimati ma jistgħax jitqies bħala wieħed effettiv għall-lanjanzi tar-Rikorrenti.

Permezz tal-eċċezzjonijiet ulterjuri mressqa minnu (a' fol 140), l-Avukat tal-Istat issolleva li din il-Qorti m'għandhiex tgħaddi biex issib ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 u għalhekk m'għandhiex tgħati rimedji li jolqtu l-perjodu ta' wara d-dħul fis-seħħ ta' Dan l-Att.

Ġie fil-fatt ġia kemm il-darba ritenut minn din il-Qorti, li 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 għandha dan ir-rimedju ordinarju li permezz tiegħu setgħet mill-1 ta' Ġunju 2021 tadixxi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex titlob reviżjoni tal-Kera mibdija qabel l-1 Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 u anke titterminaha 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).

Il-Qorti sejra għaldaqstant tilqa' l-eċċezzjonijiet ulterjuri tal-Avukat tal-Istat u 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 tat-talbiet safejn dawn huma mibnija fuq l-artikolu 14 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-ewwel 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 fundamentali, jiġi kkundannata 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, minn 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'għandhux ikun leġittimi kontraditturi f'din il-kawża. Kif sewwa 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 Camilleri 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-ewwel eċċezzjoni tal-inkwilini Intimati u tgħaddi biex tqis il-bqija tat-talbiet rimedjali.

Bħala rimedju għal din il-vjolazzjoni, ir-Rikorrenti qed titlob lil Qorti tgħati r-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż u partikolarment l-iżgumbrament tal-intimati Farruġia mill-fond de quo (ara l-ewwel talba). Permezz tat-tieni, t-tielet u r-raba talba, r-Rikorrenti qed titlob speċifikament sabiex din il-Qorti tiddikjara lill-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għal-kumpens u danni sofferti minnha b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentli tagħha.

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

Din it-talba tolqot il-perjodu ta' wara l-1 ta' Ġunju 2021. L-istess ġiet għaldaqstant newtralizzata bl-introduzzjoni tal-artikolu 4A bl-Att XXIV tal-2021. Wara dik id-data r-Rikorrenti setgħet tużufruwixxi ruħha mir-rimedju ordinarju disponibbli fl-artikolu imsemmi bil-mod kif ġia ingħad. Din il-parti tat-talba sejra għalhekk tiġi miċħuda.

Imiss issa li tiġi kkunsidrata t-talba tas-soċjetá Rikorrenti għal kumpens.

In virtù ta' dak ġia kkunsidrat supra, l-Qorti sejra tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021. 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.

Ir-rikorrenti qed tippretendi li fil-kalkoli tal-kumpens u d-danni sofferti minnha, il-Qorti tagħti kumpens f'ammont mhux inqas minn "*50% tad-danni sofferti ta' €105,000 u cioe €52,500"* (ara nota a' fol 128). Minn naħa l-oħra l-Avukat tal-Istat jikkontesta l-valur tal-fond in kwistjoni kif kalkolat mill-perit maħtur mill-Qorti. Dan għal-raġuni mfissra fil-paragrafi 68 sa 72 fin-nota tiegħu (a' fol 189 sa 192).

F'dan ir-rigward qed issir referenza għal dak li qalet il-**Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) per imħallef Joseph R. Micallef fis-sentenza 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 jiggarantixxi 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 Farruġia 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 damet imċaħħda mill-pussess tal-fond in kwistjoni, jiġifieri minn meta d-devolva għandha fis-27 ta' April 2014 sal-1 ta' Ġunju 2021;
2. Il-valur lokatizzju riżultanti mir-rapport redatt mill-espert maħtur mill-Qorti, l-Perit Elena Borg Costanzi. Fis-sena 2014, dan il-valur kien ta' bejn €6,600 u €8,500 fis-sena (ara rapport a' fol 109), jiġifieri ferm ogħla mill-kera ta' €203 fis-sena. 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.

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 kienetx neċessarjament ser issib lil min tikri l-fond mingħajr waqfien b'dik il-kera u bl-istess kondizzjonijiet.

4. Il-fatt li r-Rikorrenti ma kellha l-ebda għażla, wkoll minħabba li l-ebda rimedju ma setgħet tingħata mil-Bord tal-kera skont il-liġi qabel l-Att XXIV tal-2021, għajr li tistitwixxi l-proċeduri odjerni biex tieħu 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.

Fil-paragrafu 64 tan-nota tiegħu (a' fol 189) l-Avukat tal-Istat jissottometti li "*l-Avukat tal-Istat ċertament m'għandux ibgħati l-ispejjeż kollha speċjalment fid-dawl tal-fatt illi ħafna mis-snin tal-perizja (u ċioè s-snin ta' bejn is-sena 1976 sa 2016) saru inutilment kif spjegat hawn iżjed 'il fuq.*"

Madanakollu u kif jirriżulta mil-verbal tal-udjenza tal-4 ta' Mejju 2021 (a' fol 92), l-Avukat tal-Istat fl-ebda ħin ma kkontesta t-talba tar-Rikorrenti għal ħatra ta' perit biex jistabilixxi l-valur lokatizju b'effett mill-1 ta' jannar 1976. Anzi huwa ddikjara li qed jirrimetti ruħu. Ladarba ma opponiex a priori għat-talba tar-rikorrenti, huwa ma jistax issa a posteriori jipprotesta għall-ispejjeż.

<u>Decide</u>

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

Tilqa' limitatament u ai fini ta' kumpens biss, it-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat bil-mod kif spjegat fis-sentenza;

Tilqa' l-eċċezzjonijiet ulterjuri li ġew ippreżentati mill-Intimat Avukat tal-Istat fid-dawl tal-Emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021;.

Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-Intimat Avukat tal-Istat;

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-inkwilini Intimati konjuġi Farruġia;

Tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-Rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi li fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-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 għal fond 14, Triq De Rohan, Ħaż-Żebbuġ u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-Rikorrenti kif sanċit fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Tilqa' t-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-16 ta' Ġunju 2004 sal-1 ta' Ġunju 2021;

Tilqa' t-tielet talba tar-Rikorrenti u tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-Rikorrenti, fl-ammont ta' tletin elf euro (€30,000)

Tilqa' r-raba talba tar-Rikorrenti u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati fl-ammont ta' tletin elf (€30,000), bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż kollha, inklużi tal-inkwilini Intimati konjuġi Farruġia, 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