QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 6/2020 MH

Illum, 20 ta' Mejju 2022

Cecilia Josephine Depasquale (K.I. 0627747M) Theresa Maria Rizza Depasquale (K.I. 0364151M) u James Depasquale (K.I. 0702355M)

vs

L-Avukat tal-Istat u Iris Sciortino (K.I. 0045129M)

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti tat-8 ta' Jannar 2020** permezz ta' liema ġie premess u mitlub -

Jesponu bir-rispett,

1. *Illi l-esponenti huma l-propjetarji, bhala eredi ta' missierhom Dr Vincent Agostino Depasquale li miet fl-4 ta' Marzu 2012, tad-dar mija tmienja u tmenin (188) Triq it-Torri, Sliema li kienet, zmien ilu, inkriet lill-Victor Radmilli taht ordni ta' rekwizizzjoni u sussegwentemet wara l-mewt tieghu, il-kirja giet mgedda favur l-intimata bintu Iris Sciortino, nee*

Radmilli, u zewgha George Sciortino (illum mejjet) liema kirja hija regolata bid-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta in kwantu l-kirja bdiet hafna qabel l-1 ta' Gunju 1995.

2. *Illi l-kera li jircievu l-esponenti minghand l-inkwilina taghhom Iris Sciortino hija ta' mitejn tnejn u erbghin Euro u tletin centesmi (€242.30) fis-sena liema ammont huwa insinjifikanti bhala proporzjon tal-valur tal-fond kif ghandu jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.*

3. *Illi dan in-nuqqas ta' proporzjon gust u xieraq baqa' jussisti fil-konfront tal-esponenti minkejja l-emendi li saru fil-ligi bis-sahha tal-Att X tas-sena 2009.*

4. *Illi l-protezzjoni moghtija lill inkwilina ko-intimata Iris Sciortino bid-dispozizzjonijiet tal-imsemmija Kapitolu 69 u l-Att X tas-sena 2009 m'humiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit bil-ligi u ghalhekk bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 Ligijiet ta' Malta).*

5. *Illi l-livell baxx tal-kera flimkien mall-istat ta' incertezza tal-possibilita` tat-tehid lura tal-propjeta ikkawzat u ghada qeghda tikkawza interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inwkilin u ikkraet piz eccessiv fuq l-esponenti.*

6. *Illi l-esponenti m' ghandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea (Cap 319) stante illi huma ma jistghux izidu l-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huma jistghu jircievu bhala konsiderazzjoni ghall-okkupazzjoni tal-fond mill-intimata Iris Sciortino huwa limitat bl-Artikolu 1531C Kap 16 Ligijiet ta' Malta.*

7. *Illi peress li giet imposta relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perjodu indefinit, l-esponenti m' ghandhomx l-ebda dritt jirrifjutaw li ggeddu din il-kirja li ilha hekk tiggedded ghal ghexerien ta' snin.*

8. *Illi b' dan il-mod, ir-rikorrenti gew u qeghdin jigu mcahda mit-tgawdija tal-propjeta` taghhom minghajr ma qeghdin jinghataw kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess tal-istess fond u dana peress illi l-kera li tithallas bl-ebda mod ma huwa qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond kif sejjer jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.*

9. *Illi r-regolamemti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien ghall-uzu tal-propjeta` taghhom u jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-propjeta fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwell Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Hutten-Czapska vs Poland nru 35014/97 §§160-161 ECHR 2006-VIII, Bitti and Others vs Slovakia nru 30255/09 §1010, 28 ta' Jannar 2014 u R&L s.r.o. and Others §108).*

10. *lli l-privazzjoni hija aktar serja billi hemm diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt biss illi sidien ohra li ma krewx il-propjeta` taghhom qabel Gunju 1995 ghandhom id-dritt li jirrifjutaw li jgeddu l-kuntratt lokatizzju meta z-zmien patwit tal-kirja tigi fit-tmien taghha jew li jitolbu zieda fil-kera minghajr limiti legali bhala kundizzjoni ghat-tigdid tal-kirja.*

11. *Illi fic-cirkustanzi l-esponenti ghandhom jircievu sia danni pekunarju kif ukoll danni morali bl-interessi kontra l-intimati, jew min minnhom, u l-izgumbrament mill-fond de quo kawza tal-lezjoni li qed isofru u ilhom isofru ghal ghexieren ta' snin minhabba legislazzjoni ngusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanc bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien , salv kull rimedju iehor li dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha xieraq u opportun fic-cirkustanzi.*

12. *Illi l-intimata Iris Sciortino giet mistiedna mill-esponenti tersaq sabiex tinstab soluzzjoni amikevoli permezz ta' ittra tad-9 ta' Awissu 2019 izda ma resqitx biex tiddiskuti kif propost. Kopja tal-ittra hija ezebita bhala Dok A.*

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dina l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna:

(a) Tiddikjara u tiddeciedi illi l-fatti fuq esposti jikkostitwixxu ksur tad-drittjiet fundamentali taghhom kif sanciti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll

tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 Ligijiet ta' Malta) u kif sanciti ukoll fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

(b) Konsegwentement, tiddikjara u tiddeciedi illi l-lokazzjoni vigenti tal-fond bin-numru 188 Triq it-Torri Sliema, propjeta` tal-esponenti, favur l-intimata Iris Sciortino u l-provedimenti tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tas-sena 2009 flimkien ma' ligijiet ohra vigenti li jaghtu protezzjoni lill-intimata Iris Sciortino kemm kontra zieda fil-kera li tirrifletti proporzjon xieraq u ekwu tal-valur tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll kontra terminazzjoni tal-lokazzjoni jilledu d-drittijiet fondamntali taghhom emanenti mill-ligijet fuq indikati u huma ghalhekk nulli, bla effet u inapplikabbli fil-konfront tal-esponenti ghar-rigward il-fond 188 Triq it-Torri, Sliema.

(c) Konsegwetement, tiddikjara, fost rimedji ohrajn li jidhrulha xierqa, illi l-intimata Iris Sciortino ma tistax tistrieh izjed fuq il-provedimenti tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u ligijiet ohra li jtuha l-protezzjoni minn zieda sostanzjali fil-kera u mit-terminazzjoni tal-lokazzjoni u konsegwentement tordna li l-intimata Iris Sciortino tigi zgumbrata fiz-zmien qasir u perentorju mill-fond 188 Triq it-Torri, Sliema u dana sabiex l-esponenti jigu rrentigrati fil-pussess shih u godiment reali ta' hwejjighom.

(d) Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni pekunarji u non-pekunarji sofferti mill-esponenti b' konsegwenza tal-lezjoni tad-drittijiet fondamentali taghhom kawza tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia ma giex kkreat bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini stante l-lokazzjoni sfurzata a' tenur tal-Kap 689 Ligijiet ta' Malta u l-Att X tas-sena 2009.

(e) Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunarji u non-pekunarji kif sofferti mill-esponenti u tikkundanna l-intimati jew min minnhom biex jhallas lill-esponenti d-danni hekk likwidati bl-imghax legali mil-lum sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjes u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat tal-5 ta' Frar 2020[1] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

Jesponi bir-rispett:

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta anke bl-emendi fil-liġi tal-2009, qed jiġu miksura fil-konfront tagħha l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u dan billi qegħdha tiġi mċaħħda mit-tgawdija tal-fond "mija tmienja u tmenin (188), Triq it-Torri, Sliema", mingħajr ma qed jingħataw kumpens adegwat;

1. *Illi l-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti stante li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qegħdin jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin:*

2. *Illi in linea preliminari, ir-rikorrenti jridu ġġibu prova tat-titolu taghhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni. F'dan ir-rigward jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma jistghux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru sidien tal-proprjeta' in kwistjoni;*

3. *Illi l-kuntratt tal-kera seħħ wara li daħal fis-seħħ il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk ir-rikorrenit daħlu għal ftehim lokatizju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien. Allura għandu jipprevali l-prinċipju pacta sunt servanda;*

4. *Illi in kwantu l-azzjoni hija ibbażata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, it-talbiet tar-rikorrenti huma irreċevibbli fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni stante illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien fis-seħħ qabel Mejju 1966 u għaldaqstant din il-Liġi ma tistax tkun soġġetta għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;*

5. *Illi in linea preliminari wkoll in-nuqqas ta' applikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li fil-każ odjern ma hemm l-ebda teħid forzuż tal-proprjeta';*

[1] Fol 7 et seq

6. *Illi in kwantu l-azzjoni hija bbażata fuq l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, it-talbiet tar-rikorrenti huma improponibbli in kwantu għall-perjodu qabel it-30 t'April 1987 u dan in vista ta' dak stipulat fl-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;*

7. *Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi t-talbiet avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva illi ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti u dan għas-segwenti motivi li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

8. *Illi l-fond in kwistjoni huwa okkupat mill-intimati Iris Sciortino fuq bażi legali;*

9. *Illi ma hemm ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem stante li taħt il-liġijiet tal-kera ma jseħħx 'teħid forzuz' jew obbligatorju tal-proprjeta' iżda kontroll biss tal-użu tagħha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni;*

10. *Illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat tramite il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fondi;*

11. *Illi l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta' u mhux li jċaħħdu lis-sid mill-proprjeta';*

12. *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;*

13. *Illi jingħad ukoll illi l-Qorti m'għandiex il-funzjoni leġislattiva li tiffissa l-kera iżda dik li twettaq il-Liġi li tirregola l-kera;*

14. *Illi llum bid-dħul tal-emendi l-ġodda fl-2009 fil-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera li r-rikorrent jista' ddaħħal mhux ser tibqa' staġnata għal dejjem iżda ser togħla kull tliet snin b'mod proporzjonali skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi minn dan jirriżulta wkoll illi bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 il-pożizzjoni tar-rikorrenti ġiet miljorata minn dak meta saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistghux jallegaw ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom;*

15. *Illi l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta'* ***Amato Gauci vs Malta***[2] *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." Għalhekk anke' jekk fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali;*

16. *Illi jsegwi għalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' imma għandha tiskrutinja u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesgħa u cioe' l-aspett tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

17. *Ulterjorment jiġi rilevat illi fi kwalunkwe każ l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Inoltre, fil-każ odjern mill-aspett tal-proporzjonalita' l-Liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa u cioe' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali u mhux sempliċiment a bażi ta' konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' in kwistjoni;*

18. *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-rikorrent, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti.*

19. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

[2] App Nru 47045/06 deċiż 15/09/2009

> *Ghaldaqstant fid-dawl tas-suespost ma hemm l-ebda lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.*

Rat **ir-risposta tal-intimata Iris Sciortino tat-12 ta' Frar 2020**[3] permezz ta' liema ressqet is-segwenti eċċezzjonijiet –

Tesponi bir-rispett u tahlef

1. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti ahwa Depasquale ma jistghux jintavolaw kawza ta' din in-natura f'dan il-mument meta ghadu ghaddej kirja valida u vigenti kif wiehed jista' jinduna mill-hlas tal-kirja (sat-30 ta' Marzu 2020) u l-ircevuta li qieghdin jigu esebiti bhala* ***dok IS 1 u IS 2****;*

2. *Illi preliminarjament, huwa accettat mill-gjurisprudenza nostrana illi f'kawzi ta' indole kostituzzjonali u/jew konvenjonzali huwa l-Istat illi ghandu jwiegeb ghal vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali peress illi huwa l-Istat illi ghandu l-obbligu illi jassigura li l-ligijiet ma joholqux zbilanc ingust bejn id-drittijet tac-cittadin privat u l-obbligi tal-Istat. Illi ghalhekk l-esponenti Iris Sciortino ma' ghandhiex locus standi jiudicii u m'hijiex legittima kontradittrici ghal la ma Iris Sciortino tirraprezenta lill-Istat that il-Kostiutuzzjoni ta' Malta u lanqas that l-artikolu 34 tal-Konvenjoni Ewropeja Ghad-Drittijiet tal-Bniedem, u Iris Sciortino ma tistax tipprovdi ebda rimedju fl-eventwalita' remota illi jigi deciz li r-rikorrenti sofrew lezjoni, u ghal din ir-raguni ghandhom jinhelsu mill-osservanza tal-gudizzju u dejjem a rigward l-ispejjez tar-rikorrenti;*

3. *Illi preliminarjament ukoll u minghjajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti naqsu milli jaghmlu uzu mir-rimedji ordinarji provduti that il-Kap 69, mahsuba ghal sitwazzjonijet bhal fil-kaz odjern. Ir-rikorrenti lanqas biss ma talbu zieda fil-kera quddiem il-Bord kompetenti (fejn ukoll*

---

[3] Fol 15 et seq

irridu niftakru li accettaw il-kera sat-30 ta' MArzu 2020) , u ghalhekk dina l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex tezercita s-setghat kostituzzjonali u konvenzjonali taghha, u dan ai termini tal-proviso tas-subartikolu (2) tal-artikolu 4 tal-Kap 319, u ai termini tas-subartikolu (2) tal-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

4. *Illi preliminarjament u kemm il-darba dan ir-rikors kostituzzjonali tista' tibqa' ghaddej, allura jrid ikun hemm talbiet aktar cari fis-sens li l-ewwel talba fir-rikors b'ittra (a) u t-tieni talba fir-rikors b'ittra (b), ma jnizzlux b'mod car u inekwivoku ghal liema artikoli tal-ligi, allegatament ''jilledu'' d-drittijiet fondamentali tal-esponenti ahwa Depasquale, liema esponenti ahwa Depasquale allura jridu bil-fors jindikaw bil-gurament, fil-bidu qabel is-smigh tal-kawza, liema artikoli qieghdin jirreferu ghalihom li qieghdin skond huma ''jilledu' d-drittijiet tal-intimati u/jew min minnhom;*

5. *Illi preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-azzjoni rigward kumpens u danni hija improponibbli stante l-artikolu 41 tal-Konvenjoni Ewropeja japplika biss ghall-organi gjudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux ghall-Qrati tal-Gustizzja Maltin. Di fatti l-artikolu 41 mhuwiex inkluz fit-tifsira tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali kif riprodotta fl-artikolu 2 tal-KAp 319;*

6. *Ili r-rikorrenti ma jistghux jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti tordna l-izgumbrament tal-intimati f'kawza li hija purament kostituzzjonali u ma jistax ikun hemm konfuzjoni tal-azzjonijiet, meta l-azzjoni principali hija intiza sabiex tattakka l-validita' ta' ligi u r-rimedji ghaliha huma distinti minn dawk ta' kawza civili.*

7. *Illi l-Kap 69 dahal fis-sehh zmien twil qabel ma r-rikorrenti Depasquale wirtu l-propjeta' in kwistjoni jew qabel ma bdiet il-kirja de quo. Ir-Rikorrenti kienu ben jafu meta wirtu l-propjeta' minghand missierhom, li dan il-fond 188 Tower Road Sliema, huwa soggett ghall-kirja , liema sitwazzjoni giet accettata liberament mir-rikorrenti ahwa Depasquale bil-konsapevolezza tar-regim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iz-zmien.*

8. *Illi oltre hekk, l-esponenti ahwa Depasquale ilhom zmien jaccettaw il-kera minghand Iris Sciortino, b'ebda rizerva ta' xejn, sa ghandna ircevuta dok IS 1) u fejn ghalhekk issa l-ahwa Depasquale ma jistghux issa jilmentaw meta dejjem kien hemm accettazzjoni, mhux biss tal-kera, izda anki*

dikjarazzjoni fid-denunzja/ causa mortis taghhom, u dan kif ser jigi muri tul is-smigh tal-kawza, fejn ghalhekk anki hallsu anqas taxxa ghal fini ta' taxxi fuq dokumenti;

9. *Illi oltre hekk, ir-rikorrenti ahwa Depasquale iridu jgibu prova tat-titolu taghhom fuq il-propjeta' in kwistjoni li hija taghhom b'mod intier;*

10. *Illi stante li l-ahwa Depasquale wirtu l-propjeta' minghand misserhom, huma dahlu fiz-zarbun tal-predecessur taghhom, u allura huma marbutin b'dak li obbliga ruhu jaghmel misserhom.*

11. *Illi l-posizzjoni legali tar-rikorrenti giet ameljorata bl-emendi tal-Att X tas-sena 2009, izda l-ahwa Depasquale lanqas talbu ghal dawn iz-zidiet skond il-ligi, fejn allura altru ghalhekk li ma hassewx il-bzonn u/jew in-necessita' ghal din iz-zieda fi flus;*

12. *Illi dment li l-esponenti (li ghandha 91 sena u l-mobilita' taghha hija limitata ferm fejn anki jmexxuha fuq siggu tar-roti u hija dikjarata 'disabled') tibqa' thallas il-kera pattwita puntwalment, huma ma ghandhom l-ebda obbligu jew raguni sabiex ihallsu xi danni jew kumpens lir-rikorrenti u wisq anqas li jizgombraw lill-esponenti Iris Sciortino.*

13. *Illi l-esponenti Iris Sciortino ma ghandha tbati ebda spejjez bill ma kissret ebda ligi, izda semplicement avvalliet ruhha minn ligijiet vigenti;*

14. *Illi l-Istat b'kull rispett ghandu diskrezzjoni wiesgha ghal kontroll fuq l-uzu tal-propjeta' sabiex jipprovdi akkomodazzjoni socjali fl-ambitu tal-gid komuni; Illi l-esponenti Iris Sciortino hija mara ta' mezzi finanzjarji moderati u ghalhekk fil-kaz de quo, hemm skop socjali, liema skop socjali bla ebda mod ma jista' jigi skartat;*

15. *Illi fi kwalunkwe kaz fir-rigward tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, jinghad li stante li l-kirja tirrisali ghal-perijodu ta' qabel Malta firmat u rratifikat l-Konvenzjoni, u stante li l-istess kirja saret b'rizultat tal-ligijiet li kienu veljanti qabel ma Malta ffirmat u rratifikat l-istess Konvenzjoni u qabel ma accettat id-dritt ta' petizzjonijet individwali, m'huwiex permissibbli li din l-Onorabbli Qorti tezamina l-ilment rationae temporis u rationae materiae;*

16. *Illi fi kwalunkwe kaz u senjatament ghar-raba' talba tar-rikorrenti, ir-rikorrenti ma jistghux jifhmu ghal liema artikolu u Kap tal-ligi l-esponenti ahwa Depasquale qieghdin jirreferu ghalih billi ma jezisti ebda Kap 689;*

17. *Illi fi kwalunkwe kaz permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018, l-esponenti ma tistax tigi zgombrata anki bis-sahha tal-artikolu 12B(11) tal-Att XXVII tas-sena 2018;*

18. *Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.*

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-esponenti Depasquale u/jew min minnhom in ezami u/jew kontroezami jekk ikun hemm bzonn.

Rat **ir-risposta ulterjuri tal-Avukat tal-Istat tat-8 ta' Lulju 2021**[4] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

Illi fis-seduta tas-7 ta' Lulju 2021 dina l-Onorabbli Qorti kkoncediet xahar zmien sabiex l-intimati jintavolaw eccezzjoni ulterjuri:

Illi l-eċċezzjonijiet li l-esponent jixtieq jressaq in vista tal-verbal tas-7 ta' Lulju 2021 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 jistgħux iżjed jilmentaw dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx 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. Żieda 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, jigbed lejh 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*

[4] Fol 113 et seq

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-intimata qed tokkupa 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-intimatia ma tistax tistrieh aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

Rat il-korrezzjoni awtorizzata mill-Qorti fis-17 ta' Frar 2020 permezz ta' liema tneħħa n-numru "8" minn "Kap 689 tal-Liġijiet ta' Malta" fir-rikors promotur biex ġie jaqra "Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta". B'hekk l-eċċezzjoni numru 16 tal-intimata Iris Sciortino ġiet sorvolata.

Rat il-provi mressqa mill-partijiet.

Rat ir-relazzjoni tal-perit inkarigata minnha Mario Cassar dwar il-valur tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni.

Semgħet it-trattazzjoni finali tad-difensuri tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Ir-rikorrenti huma sidien tal-fond numru 188, Triq it-Torri, Sliema li jinsab mikri lill-intimata Iris Sciortino. L-ilment tar-rikorrenti huwa marbut mal-protezzjoni mogħtija lill-intimata bit-tħaddim tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u bl-Att X tal-2009. Fil-fehma tagħhom dawn il-liġijiet ma jilħqux bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini partikolarment għax jikkawżaw inċertezza dwar il-possibilta' tat-teħid lura tal-fond u għax il-valur lokatizju stabbilit mill-liġi huwa ferm aktar baxx minn dak tas-suq ħieles. Inoltre l-liġi ma takkordalhomx rimedju effettiv peress li ma jistgħux iżidu l-kera tal-fond b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq. Dan kollu skont ir-rikorrenti jwassal għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni tal-Malta ("il-Kostituzzjoni") u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni"). Huma talbu rimedju effettiv għal tali leżjoni.

Għal kull buon fini l-Qorti tinnota li fis-sitt premessa tar-rikors promotur ir-rikorrenti jagħmlu referenza wkoll għal ksur tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni. Madankollu ma hemm ebda talba formali mressqa f'dan ir-rigward u għalhekk il-Qorti mhijiex sejra tieħu konjizzjoni ta' dan l-ilment.

Minn naħa tagħhom l-intimati rrespinġew li jirrespinġi l-pretensjonijiet tar-rikorrenti bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

A. PROVI

Mill-atti jirriżulta li –

1. **Ir-rikorrenti Cecilia Josephine Depasquale** ippreżentat affidavit[5] fejn fost oħrajn tat dettalji dwar il-provenjenza tal-fond in kwistjoni u spjegat ukoll ir-raġunijiet li wasslu lir-rikorrenti kollha sabiex iressqu l-ilmenti ta' natura kostituzzjonali fil-kawża odjerna. Spjegat il-flejjes li rċevew, l-awtur fit-titolu tagħhom, mingħand l-Emergency Compensation Board ta' €191 anwali, ukoll il-kera li kien jħallas Radmilli u mbagħad uliedu ta' €242.26 annwali. Tgħid lil kerrej rikonnoxut Victor Radmilli kien beda jħallas il-kera mill-1 ta' April, 1950. Tgħid ukoll li kien hemm żieda fil-kera fis-snin disgħin ta' €191 dan minħabba xogħolijiet strutturali fis-saqaf. Ziedet ukoll li kien hemm żiedit minħabba l-indiċi ta' l-inflazzjoni.

2. **Diane Borg, bint l-intimata Iris Sciortino** xehdet[6] li ommha ilha tgħix fil-fond għal kważi 80 sena u llum għandha l-eta' ta' 92 sena. Ix-xhud ilha tgħix magħha għal għexieren ta' snin għalkemm kien hemm perjodu li ma baqgħetx tirrisjedi hemm meta kienet iżżewġet (irritornat lura wara li sseparat). Qalet li d-dar hija miżmuma minnhom fi stat tajjeb ta' manjutenzjoni u ommha dejjem ħallset il-kera dovuta, liema kera għadha qed tiġi aċċettata mis-sidien.

3. L-intimat Avukat tal-Istat ippreżenta rapport ex parte tal-perit Paul Buhagiar inkarigat minnu sabiex jagħmel evalwazzjoni kurrenti tal-fond mertu tal-kawża u l-valur lokatizju tiegħu[7]. Il-perit Buhagiar ivvaluta l-prezz tal-fond fi stat liberu u frank fis-sena 2021 għal €1,530,000. Il-valur lokatizju kull ħames snin mis-sena 1977 sas-sena 2021 kienu kif ġej[8] –

2021 sa 2017 - €23,610

2016 sa 2012 - €16,430

[5] Fol 28et seq

[6] Affidavit a fol 106 u xhieda viva voce in kontro-eżami (7 ta' Lulju 2021)

[7] Fol 123 et seq

[8] Fol 131

2011 sa 2007 - €17,050

2006 sa 2002 - €11,280

2001 sa 1997 - €7,550

1996 sa 1992 - €4,510

1991 sa 1987 - €3,130

1986 sa 1982 - €3,040

1981 sa 1977 - €2,650

4. Fir-relazzjoni tiegħu **l-espert tekniku nkarigat mill-Qorti l-perit Mario Cassar**[9] spjega l-konstatazzjonijiet li saru fuq il-post waqt l-aċċess li għamel fil-post fis-16 ta' Ġunju 2020. Huwa kkonkluda li l-valur fis-suq miftuħ tal-fond in kwistjoni fl-2020 kien ta' €1,800,000 u l-valur lokatizju kien ta' €63,000 fis-sena. Il-valur lokatizju għas-snin preċedenti kull ħames snin mis-sena 1967 kienu kif ġej –

1976 - €951

1981 - €1531

1986 - €2466

1991 - €3971

1996 - €6396

2001 - €10,301

2006 - €16,590

2011 - €26,718

2016 - €43,030

2020 - €63,000

[9] Fol 97 et seq

Minkejja li l-Qorti tat l-opportunita' lill-partijiet biex jagħmlu domandi in eskussjoni lill-perit appuntat minnha[10], huma ma ressqu ebda domanda.

Issir referenza għall-**artikolu 681 tal-Kap 12** jipprovdi hekk –

"Il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha."

Jiġi sottolineat li l-insenjament ġurisprudenzjali dwar il-piż probatorju ta' opinjonijiet ta' natura teknika huwa wieħed konkordi u ormai ben kristalizzat. Kif ingħad fil-każ **A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi et deċiż fil-15 ta' Mejju 2014**[11] -

*"Fis-sentenza tagħha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawża "**Calleja vs Mifsud**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –*

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta` fatt li kellhom bħala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leġġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika.

In linea ta` prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' tagħmlu b' mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-

[10] Fol 96
[11] Rik 988/08

*konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami ("**Grima vs Mamo et noe**" – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

*Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - "**Cauchi vs Mercieca**" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; "**Saliba vs Farrugia**" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; "**Tabone vs Tabone et**" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "**Calleja noe vs Mifsud**" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `**Attard vs Tedesco et**` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Ġunju 2007 u "**Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et**" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008).*

*Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta` lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta` periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" – ("**Bugeja et vs Muscat et**" – Qorti tal-Appell – 23 ta` Ġunju 1967)."*

Fid-dawl ta' dan kollu suespost isegwi li għalkemm Qorti mhijiex marbuta li tadotta l-konklużjonijiet ta' rapport peritali redatt fuq inkarigu minnha mogħti, madankollu hija m'għandhiex b'mod leġġer tiskarta tali riżultanzi tenut kont li dawn ikunu magħmula minn espert imqabbad apposta mill-Qorti biex jeżamina materja teknika bħal ma hu l-każ odjern. Għalhekk sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjonijiet ta' tali relazzjoni mhumhiex korretti u ġusti hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

Hija l-fehma tal-Qorti li ma rriżulta xejn fil-konklużjonijiet raġġunti mill-perit inkarigat Mario Cassar fir-relazzjoni peritali tiegħu li jirriżultawlha bħala li mhumhiex korretti, ġusti u raġjonevoli jew li jmorru kontra l-konvinzjoni tagħha u għalhekk hija tiddeċiedi li tadotta u tagħmel tagħha tali konklużjonijiet.

Jiġi osservat ukoll li ma tressqet ebda oppożizzjoni għall-valutazzjoni lokatizja magħmula mill-perit Cassar u dan stante li kif ingħad ħadd mill-partijiet ma kkontesta l-konklużjonijiet tiegħu.

B. **EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI**

1. **Prova tat-Titolu**

Skont **l-eċċezzjoni enumerata 2 tal-intimat Avukat tal-Istat u l-eċċezzjoni numru 9 tal-intimata Sciortino** r-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara sabiex juru t-titolu tagħhom fuq il-fond in kwistjoni.

Fl-ewwel lok, kif ġie ripetutament asserit mill-Qrati, f'kawżi ta' natura kostituzzjonali mhuwhiex imperattiv li r-rikorrenti jressqu prova tat-titolu assolut fuq il-proprjeta' mertu tal-kawża.

Fis-sentenza li tat fis-7 ta` Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk :-

"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 al-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."*

Fi kwalunkwe każ, fil-każ odjern jirriżulta li r-rikorrenti Cecilia Josephine Depasquale mhux biss xehdet bil-ġurament fl-affidavit tagħha dwar il-provenjenza tat-titolu li hi u r-rikorrenti l-oħra akkwistaw fuq il-fond in kwistjoni iżda ġew esebiti wkoll il-provi dokumentarji li jissostanzjaw tali titolu. Issir referenza partikolari għall-kuntratt tad-19 ta' Settembru 1932 li permezz tiegħu l-Imħallef Depasquale, in-nannu tar-rikorrenti, kien xtara l-fond in kwistjoni[12]. Din il-proprjeta' wara kienet għaddiet għand missierhom u wara mewtu għaddiet għand ir-rikorrenti uliedu, liema proprjeta' hija wkoll indikata fid-dikjarazzjoni causa mortis esibita in atti[13]

[12] Fol 35 et seq
[13] Fol 30 et seq

Il-Qorti hija għalhekk sodisfatta bil-prova tat-titolu mressqa mir-rikorrenti u kwindi sejra **tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjoni enumerata 2 tal-intimat Avukat tal-Istat u l-eċċezzjoni numru 9 tal-intimata Sciortino.**

2. Kirja viġenti u aċċettazzjoni tal-ħlas tal-kera

Skont **l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata Iris Sciortino** r-rikorrenti ma jistgħux jintavolaw kawża ta' din in-natura f'dan il-mument meta għadha fis-seħħ kirja valida u viġenti.

Inoltre, **fit-tmien eċċezzjoni tal-istess intimata** jingħad li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom meta huma baqgħu jaċċettaw il-ħlasijiet tal-kirja.

Dawn l-eċċezzjonijiet huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Il-lanjanzi huma li r-rikorrenti kienu u għadhom qed isofru ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' proprju minħabba li l-liġijiet impunjati li qegħdin jiġu applikati fil-konfront tar-rikorrenti. Il-fatt li l-kirja għadha fis-seħħ ma għandhiex tippreġudika d-drittijiet tagħhom.

Inoltre, l-fatt waħdu li s-sidien baqgħu jaċċettaw il-ħlasijiet ta' kera ma jġibx awtomatikament ir-rinunzja tad-drittijiet tagħhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni.

Anzi, kif qalet il-Qorti fil-każ simili għal dak odjern **Josephine Azzopardi et vs L-Onorevoli Prim Ministru et (Rik Nru 72/2015JPG) deċiż fil-11 ta' Mejju 2017 -**

"......il-fatt li l-awturi tar-rikorrent baqgħu jaċċettaw il-kera ma jfissirx illi r-rikorrent hija prekluża milli tressaq dawn il-proċeduri, għaliex din il-kera kellha dritt għaliha skont il-liġi, u l-fatt li aċċettata żgur li ma jistax jissarraf għal rinunzja nformata, inekwivoka u unilaterali tad-drittijiet fondamentali tagħha."

Għaldaqstant ir-rikorrenti għandhom kull dritt iressqu l-ilmenti tagħhom anke f'dan l-istadju.

Dawn l-eċċezzjonijiet huma miċħuda.

3. Nuqqas ta' locus standi

Skont **it-tieni eċċezzjoni tal-intimata Iris Sciortino** ġjaladarba l-kawża odjerna hija waħda ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li għandu jwieġeb għal vjolazzjonijiet ta' drittijiet fundamentali. Għalhekk hija ssostni li m'għandhiex locus standi u ma hijiex leġittima kontradittriċi għat-talbiet tar-rikorrenti.

Il-Qorti tirreferi għall-każ **Josephine Azzopardi pro et noe et vs L-Onorevoli Prim Ministru et (Rik Kost 85/14) deċiż fit-28 ta' Settembru 2017** fejn ingħad hekk:

"Il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-25 ta` Frar 2016 fil-kawża ***Rose Borg vs Avukat Ġenerali et****. Hemm kienet trattata eċċezzjoni simili.*

Il-Qorti qalet hekk :-

"Illi l-Qrati tagħna ppronunzjaw ruħhom f`diversi okkażjonijiet dwar il-leġittimita` passiva ta` persuni privati li jkunu ċċitati f`kawżi ta` indoli kostituzzjonali u konvenzjonali.

Fil-każ fl-ismijiet ***Joseph Abela v. Onor.Prim`Ministru et*** *(Kost. 7 ta` Diċembru 1990) ġie ribadit li :*

"F`kawżi ta` natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontradituri ta` dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tliet kategoriji. L-ewwel kategorija tikkomprendi dak li huwa allegat li huma, direttament jew indirittament, responsabbli għall-kummissjoni jew omissjoni ta` xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li ghall-omissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni tal-ewwel kategorija jistgħu jkunu responsabbli biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji l-lament tal-ksur ta` dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbagħad hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawża meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala` fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja."

Iżda kif anke gie ribadit mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ ***Partit Nazzjonalista et v Kummissjoni Elettorali et****. (29 ta` Mejju 2015) "Dawn il-kategoriji ma humiex neċessarjament eżawrjenti u ma jistgħux jitqisu illi jeskludu kategoriji oħra. "*

Proprju f`każijiet li jikkonċernaw l-istess materja bħal dik in disamina, ad eżempju fil-każ fl-ismijiet* ***Raymond Cassar Torreggiani et. v AG et*** *(22 ta` Frar 2013) iċċitat mir-rikorrenti, il-Qorti Kostituzzjonali irriteniet hekk:

"(11) ... biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jipparteċipaw fih dawk kollha li huma nteressati fil-kawża. B`hekk tiġi assigurata kemm jista` jkun l-effikaċita` tal-ġudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu parteċipi fih, kif ukoll jiġi rispettat il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju sabiex ma jkunx hemm bżonn ta` ripetizzjoni ta` proċeduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawżi billi dawn ma jkunux ħadu parti f`ġudizzju wieħed. Il-ġudizzju jibqa` integru mill-mument li jieħdu parti fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti (App.Ċiv. ***Joseph Borg v. Francis Vassallo*** *[2000] Vol.LXXXIV.II.42;App.* ***C. Zahra De domenico v. Zahra Dedomenico*** *15.01.1992)"*

- omissis-

" [13] Mill-premess għandu jirriżulta ċar li l-intimati konjugi Tabone, bħala inkwilini tal-fond de quo, u tenut kont tal-fatt li proprju l-inkwilinat tagħhom jifforma l-mertu tal-kawża odjerna, għandhom interess ġuridiku u għalhekk ikunu parteċipi fil-kawża li jista` jkollha effetti legali anke fuqhom"

Dan il-ħsieb ġie ripetut mill-istess Qorti Kostituzzjonali fil-każ fl-ismijiet ***Sam Bradshaw et v l-AG et.*** *(6 ta` Frar 2015):*

"Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mat-teżi li, ladarba l-każin aġixxa skont il-liġi, allura m`għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi applikata minnu jew jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffetwaw lill-każin stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b`liġi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f`dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integrita` tal-ġudizzju. Il-każin bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f`din il-kawża peress li l-meritu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huwa leġittimi kuntradittur." (ara wkoll* ***Cedric Mifsud nomine v Avukat Ġenerali et.*** *-Q.K. 31 ta` Jannar 2014; ***Perit Joseph Barbara v On.Prim`Ministru*** *-Q.K. 31 ta` Jannar 2014).*

Fil-każ in eżami, l-ilment tar-rikorrenti huwa dirett lejn iċ-ċaħda tad-dritt tagħha ta` użu u tgawdija tal-proprjeta` tagħha in kwantu li dan hu b`effett tal-artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap 158 u tal-liġijiet viġenti. Fost ir-rimedji mitluba hemm wkoll dak tal-iżgumbrament tal-intimat Carmel Gatt. Għalhekk filwaqt li taqbel li l-intimat m`għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi

imsemmija, jew anke li jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffetwawh stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b`liġi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f`dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integrita` tal-ġudizzju. L-intimat bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f`din il-kawża peress li l-mertu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huwa leġittimu kuntradittur."

Fid-dawl ta' dawn il-prinċipji appena ċitati, il-Qorti tqis li l-intimata Iris Sciortino għandha *locus standi* fil-proċeduri odjerni.

Huwa minnu li r-rikorrenti qegħdin jattakaw leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat u huwa minnu wkoll li fi proċeduri ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li jġorr ir-responsabbilta' għall-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-parti leża u jwieġeb direttament għall-istess.

Madankollu, l-konsegwenzi ta' tali kawża jistgħu jaffetwaw direttament lill-istess intimata. Infatti kif ingħad fil-ġurisprudenza suesposta, in-natura tar-rimedju imfittex mis-sidien tal-proprjeta' f'kawżi simili jista' jwassal għat-tnissil ta' nteress ġuridiku f'terzi persuni privati li potenzjalment jiġu milquta b'tali rimedju jekk il-każ kostituzzjonali jkollu eżitu favorevoli għar-rikorrenti. U dan hu propju l-każ fil-proċeduri odjerni in kwantu fost ir-rimedji mitluba għall-allegat ksur ta' drittijiet fundamentali hemm –

- talba biex l-intimata Sciortino ma jkollhiex aktar dritt tistrieħ fuq il-protezzjoni mogħtija lilha mill-Kap 69 u l-Att X tal-2009; u

- talba għall-iżgumbrament tagħha mill-fond mertu tal-proċeduri odjerni.

Żgur għalhekk li dan kollu jnissel l-interess ġuridiku u kwindi l-*locus standi* meħtieġ sabiex l-intimata Sciortino tkunu parti mill-kawża u tiddefendu l-pożizzjoni tagħha *qua* inkwilina residenti fil-fond. Dan hu fl-interess tagħha.

Din l-eċċezzjoni hija miċħuda.

4. Disponibilita' ta' rimedji ordinarji

Skont **it-tielet eċċezzjoni tal-intimata Iris Sciortino**, din il-Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita l-poteri kostituzzjonali tagħha a tenur tal-artikolu 46 (2)

tal-Kostituzzjoni stante d-disponibilita' ta' rimedji ordinarji għar-rikorrenti konsistenti fi proċeduri quddiem il-Bord tal-Kera sabiex jitolbu żieda fil-kera, ħaġa li qatt m'għamlu.

L-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li:

"(2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċidi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) ta' dan *l-artikolu, u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda middisposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:*

Iżda l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi oħra."

Ingħad hekk fil-każ **John Grech et vs Onor. Prim Ministru et deċiża fid-29 t'April 2013**[14] u konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 -

"Illi din il-kwistjoni ġiet dibattuta diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond tagħha fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet "Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine" (deċiża fis-7 ta' Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi:

"Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim' Awla u kemm ta' din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali:

a. Meta hu ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura Kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli;

b. Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawlhiex raġunijiet serji gravi ta' llegalita' jew ta' ġustizzja jew żball manifest ma tiddisturbax l-eżerċizzju ta' diskrezzjonalita' tal-ewwel Qorti kkonferita mill-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni;

[14] Rik Nru 68/11

c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;

d. Meta r-rikorrenti ma jkunx għamel użu minn rimedju li seta' kellu dan ma jfissirx li l-Qorti għandha tikkonsidra li ma għandhiex teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero' jirrimedja ħlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrenti;

e. Meta r-rikorrenti ma jkunx eżawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero' dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta' ħaddieħor allura ma jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;

f. Meta l-ewwel Qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u tieqaf mit-trattazzjoni mingħajr ma teżamina l-materja neċessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata, il-Qorti tat-tieni grad għandha twarrab dik id-diskrezzjoni."

Illi l-istess Qorti fil-kawża fl-ismijiet "Philip Spiteri vs Sammy Meilaq" (deċiża fit- 8 ta' Marzu 1995) qalet ukoll li:

"Meta l-oġġett tal-kawża jkun ta' natura komplessa – u jkollu kwistjonijiet li għandhom rimedju f' xi liġi oħra, u oħrajn li ma għandhomx, rimedju ħlief Kostituzzjonali – allura għandha tipprevali din l-aħħar azzjoni". F'din is-sentenza l-Qorti osservat li jkun sewwa li mal-kelma 'komplessa' jiżdied il-kliem 'jew inkella mħallta'.

……

Fil-kawża fl-ismijiet "Maria sive Marthese Attard et vs Policy Manager tal-Malta Shipyards et" (deċiża mill-Prim' Awla, Sede Kostituzzjonali, fit-30 ta' Settembru 2010) ġie dikjarat illi:

"L-eżistenza ta' rimedju ieħor trid titqies fil-kuntest tal-allegat ksur tad-dritt fundamentali. Għandu jkun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza dan il-ksur. Fl-istess waqt ma hemmx għalfejn li biex jitqies effettiv ikun jirriżulta li r-rimedju sejjer jagħti lir-rikorrenti suċċess garanti. Huwa biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi.

Meta jidher li jeżistu mezzi ordinarji disponibbli biex jikseb rimedju għall-ilment tiegħu r-rikorrent għandu jirrikorri għal dawk il-meżżi, qabel ma jirrikorri għar-rimedju Kostituzzjonali u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-meżżi jew wara li jidher li dawk il-meżżi ma jkunux effettivament disponibbli li għandu jintuża r-rimedju Kostituzzjonali."

Illi f'dan is-sens wieħed jista' jsib ukoll l-insenjament fir-rigward fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet "Joseph Fenech vs Awtorita' tal-Ippjanar et" deċiża fid-9 ta' Novembru 2012….

Illi wieħed għandu jqis li kemm l-artikolu invokat mill-intimati u kemm il-Kostituzzjoni ta' Malta ssemmi mezzi li 'kienu disponibbli' u allura anke jekk kien hemm meżżi li 'kienu' disponibbli għar-rikorrent iżda li minħabba t-trapass taż-żmien ma jkunux għadhom (disponibbli), il-Qorti tista' jekk hekk jidhrilha tiddeklina li teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha."

Ukoll il-każ **Sonia Zammit et vs Ministru tal-Politika Soċjali et deċiż fis-27 ta' Frar 2006**[15] b'riferenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:

"*Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta ma humhiex disponibbli.*"[16]

"Hu veru li kull persuna tista' tirrikorri lill-Prim Awla għal rimedju ta' indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinċiż ta' dak l-Artikolu 46 irid jigi moqri mal-proviso tat-tieni subinċiż tiegħu li jipprovdi li l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond dak l-artikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat 'huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi liġi oħra.'"[17]

"Sakemm tibqa' l-possibilita' li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista' tiġi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi, ikun ġeneralment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali taghha."[18]

"Il-Prim Awla tal-Qorti Civili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżerċitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja."[19]

---

[15] Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) Rik Nru 11/2005
[16] **Dr Mario Vella vs Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deciza 7 ta' Marzu 1994
[17] **Lawrence Cuschieri vs Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deciza 6 t'April 1995.
[18] **Stephen Falzon vs Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Civili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deciza 14 ta' Frar 2002
[19] **Domenico Savio Spiteri vs Chairman Planning Authority et**" – Qorti Kostituzzjonali deciza 31 ta' Mejju 2000

Isegwi għalhekk li l-Qorti jeħtiġilha tindaga jekk, fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern ir-rikorrenti kellhomx a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti mressqa minnhom.

Madankollu jispetta dejjem lill-Qorti d-diskrezzjoni li - fil-parametri tal-dispożizzjonijiet ċitati mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni - tagħżel HI jekk teżerċitax is-setgħat kostituzzjonali tagħha jew le, u dan indipendentement mill-fatt li min iressaq l-ilment ikollu jew kellu mezzi oħra ta' rimedju ordinarju disponibbli.

Kif ingħad fil-każ **George Debono et vs Kustodju tal-Proprjeta' tal-Għadu et deċiż fil-25 ta' Mejju 2016**[20]:

"….*d-dispożizzjonijiet tal-*proviso *tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 4(1) tal-Konvenzjoni jitkellmu dwar diskrezzjoni, jiġifieri dwar għażla li titħalla f'idejn il-Qorti u mhux dwar impożizzjoni ta' twarrib milli twettaq xogħolha;"*

Jiġi sottolineat li l-lanjanzi tar-rikorrenti jirrigwardaw l-applikazzjoni *per se* tal-liġijiet in eżami fil-konfront tagħhom u kif dawn jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom. Ma jirriżultax għalhekk li hemm xi rimedju ordinarju li jista' jkopri tali lanjanzi.

Inoltre, proċeduri quddiem il-Bord tal-Kera marbuta ma' awment tal-kera kif suġġerit mill-intimata ma jistgħux jitqiesu bħala rimedju effettiv u effikaċi għall-fini tal-kawża odjerna stante li fid-deċiżjoni tiegħu l-Bord xorta kien ikollu jdejh marbutin bl-istess liġijiet li qegħdin jiġu mpunjati u għalhekk tali rimedju xorta ma kien iwassal imkien għall-fini tal-vertenza odjerna.

Din l-eċċezzjoni hija miċħuda.

5. <u>Pacta Sunt Servanda</u>

[20] Rik 40/10

Fit-tielet eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u fis-seba' u l-għaxar eċċezzjoni tal-intimata Sciortino qed jiġi argumentat li ġjaladarba l-Kap 69 kien diġa' fis-seħħ qabel ma ġie ffirmat il-kuntratt tal-kera, allura kien hemm il-konsapevolezza tar-reġim legali applikabbli għall-kirja. Għaldaqstant, skont l-intimati, ir-rikorrenti daħlu fiż-żarbun tal-predeċessur tagħhom u huma marbutin jirrispettaw dak il-ftehim li kien sar.

Il-Qorti tirrileva li kif irriżulta mill-atti, l-kirja oriġinali kienet saret taħt ordni ta' rekwiżizzjoni.

Kif ingħad fil-każ **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et deċiż fil-11 ta' Lulju 2016**[21] fil-kuntest ta' prinċipji simili ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta-

"Huwa minnu illi l-konsegwenzi legali tal-kuntratt ta' enfitewsi tal-1981 kienu prevedibbli meta sar il-kuntratt billi kienu ġà daħlu fis-seħħ lemendi li saru fil-Kap. 158 bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979, u l-kummenti tal-ewwel qorti dwar in-nuqqas ta' prevedibilità ma humiex għal kollox korretti. Madankollu dan ma jwassalx għall-konsegwenzi li jrid l-Avukat Ġenerali billi l-motivazzjoni tal-ewwel qorti ma kinitx imsejsa biss fuq in-nuqqas ta' prevedibilità iżda wkoll fuq in-nuqqas ta' għażla min-naħa tal-attriċi u l-awturi tagħha. Li kieku l-attriċi u l-awturi tagħha tassew kienu ħielsa jidħlux jew le fil-kuntratt tal-1981, u għażlu li xorta jidħlu fih għalkemm kienu jafu bid-drittijiet li kellu l-utilista meta jagħlaq iċ-ċens, l-Avukat Ġenerali kien ikollu raġun igħid illi l-attriċi ma tistax issa tilmenta bi ksur tad-drittijiet fondamentali tagħha. Fil-każ tal-lum iżda, kif osservat l-ewwel qorti, l-għażla li kellhom l-attriċi u l-awturi tagħha kienu bejn kirja imposta wara ordni ta' rekwiżizzjoni taħt l-Att dwar id-Djar ["Kap. 125"] u l-kuntratt ta' enfitewsi. Għażlu l-kuntratt ta' enfitewsi għax dan, għalkemm jolqot ħażin id-drittijiet tagħhom, ma jolqotx ħażin daqs kirja taħt il-Kap. 125. L-għażla għalhekk ma tistax titqies waħda ħielsa u l-attriċi ma tistax titqies li, għax kienet taf bil-konsegwenzi taħt il-Kap. 158, daħlet min jeddha għal dawk il-konsegwenzi b'mod li irrinunzjat għall-protezzjoni li jagħtuha l-liġijiet li jħarsu d-drittijiet fondamentali."

Il-każ **David Pullicino et vs Avukat Ġenerali et deċiż fit-30 ta' Mejju 2018**[22] kompla hekk -

---

[21] Rik Kost 25/13
[22] Rik 51/16

"Illi fil-fehma tal-Qorti huwa minnu illi l-konsegwenzi legali tal-emendi li saru fil-Kap. 158 bis-sahha tal-Att XXIII tal-1979 kienu maghrufa meta gie ffirmat il-ftehim imsemmi mill-awturi tar-rikorrenti fin 1992 izda ma jidhirx li huma kellhom ghazla libera. Li tali sitwazzjoni ta' nuqqas ta' ghazla kienet tezisti f`Malta sa zmien recenti gie kkonfermat f`diversi sentenza ta`dawn il-Qrati u anke tal-Qorti Ewropeja. L-ghazla ghalhekk ma tistax titqies bhala wahda hielsa u l-awturi tar-rikorrenti ma jistghux jitqiesu li, ghax kienu jafu bil-konsegwenzi taht il-Kap. 158, dahlu minn jeddhom ghal dawk il-konsegwenzi b'mod li rrinunzjaw ghall-protezzjoni li jaghtuhom l-ligijiet li jharsu d-drittijiet fondamentali."

Il-Qorti kompliet hekk fil-każ **Thomas Cauchi et v. Avukat Ġenerali et deċiż fit-2 ta' Marzu 2018**[23] **-**

"Għalkemm il-fond tal-atturi ma kienx rekwiżizzjonat meta tawh b'ċens, proprjetajiet oħra tagħhom fl-istess triq kienu rekwiżizzjonati u għalhekk it-tehdida ta' rekwiżizzjoni ta' dan il-fond ukoll kienet waħda mhux biss reali imma wkoll imminenti. Bħal fil-każ ta' Rose Borg, ir-raġuni ewlenija jekk mhux ukoll waħdanija għala l-atturi daħlu f'kuntratt ta' enfitewsi kienet sabiex jeħilsu l-proprjetà tagħhom mill-probabilità qawwija aktar milli mill-possibilità li dik ilproprjeta tintlaqat b'ordni ta' rekwiżizzjoni bħal ma diġà kienu ntlaqtu proprjetajiet oħra tagħhom fl-istess triq.

12. Għal din ir-raġuni ma jistax jingħad illi l-atturi kellhom għażla ħielsa meta daħlu fil-kuntratt ta' enfitewsi fit-3 ta' Frar 1983 mal-awtur tal-konvenuta Borg, u ma jistgħux jitqiesu li aċċettaw minn jeddhom il-konsegwenzi li l-kuntratt ġab miegħu, fosthom il-konverżjoni tal-enfitewsi f'kiri, iż-żjieda kontrollata fil-kera u t-tiġdid obbligatorju tal-kiri."

Għaldaqstant, u fid-dawl tal-prinċipji suesposti l-Qorti tqis li l-predeċessuri tar-rikorrenti ma setgħux jitqiesu li għamlu din l-"għażla" li jidħlu fil-kuntratt ta' kera b'mod ħieles.

Dawn l-eċċezzjonijiet sejrin jiġu miċħuda.

6. <u>Talbiet aktar ċari</u>

[23] Rik 91/13

Fir-raba' eċċezzjoni l-intimata Iris Sciortino targumenta li t-talbiet immarkati bl-ittri (a) u (b) għandhom ikunu aktar ċari billi jindikaw liema artikoli tal-liġi allegatament qegħdin jiksru d-drittijiet fundamentali tagħhom.

Il-Qorti tirrileva li għalkemm ma ġewx speċifikatament elenkati, jirriżulta mill-assjem tal-pretensjonijiet tar-rikorrent li l-lanjanza tiegħu hija marbuta mal-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Kap 69 flimkien mad-dispożizzjonijiet relattivi tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta ntrodotti bl-Att X tal-2009, liema liġijiet jirregolaw il-kirjiet bħal dawk in kwistjoni partikolarment dawk li qegħdin jostakolaw ir-ripresa tal-fond u li jirregolaw il-*quantum* tal-kera.

Għalhekk din l-eċċezzjoni sejra tiġi miċħuda.

7. <u>Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea</u>

Fil-ħames eċċezzjoni l-intimata Iris Sciortino targumenta li t-talbiet tar-rikorrenti dwar il-kumpens huma mproponibbli stante li l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea japplika biss għall-organi ġjudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin.

Din l-eċċezzjoni hija pjuttost neboluża. Ma hemm ebda talba da parti tar-rikorrenti ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea fir-rikors odjern. Detto cio' talbiet għal kumpens f'kawżi ta' din in-natura huma kostantement msejsa fuq il-bażi li jingħataw rimedju adegwat għal vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom li, safejn possibli, jirrintegra dak id-dritt miksur għall-istat li kien qabel jew alternattivament jagħmel tajjeb għalih.

L-eċċezzjoni hija miċħuda.

Ċ. <u>MERTU</u>

Fl-ewwel talba tagħhom ir-rikorrenti qed jitolbu lill-Qorti ssib li b'riżultat tat-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 fil-konfront tagħhom qed jinkisrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

(i) <u>Dwar l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni</u>

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jgħid hekk -

"(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 disposizzjoni ta` liġi applikabbli għal dak itteħid 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 lammont ta` kull kumpens li għalih tista` tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta` dak il-kumpens; u

(c) 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:

Iżda f`każijiet speċjali l-Parlament jista`, jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b`liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b`mod obbligatorju; u f`kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.

(2) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta` pussess jew akkwist ta` proprjetà –

(a) bi ħlas ta` xi taxxa, rata jew drittijiet;

(b) bħala penali għal, jew bħala konsegwenza ta`, ksur tal-liġi, sew jekk bi proċeduri ċivili jew wara dikjarazzjoni ta` ħtija ta` reat kriminali;

(c) wara l-attentat ta` tneħħija tal-proprjetà barra minn jew ġewwa Malta bi ksur ta` xi liġi;

(d) bħala teħid ta` kampjun għall-finijiet ta` xi liġi;

(e) meta l-proprjetà tikkonsisti f`annimal meta jiġi misjub f`art ħaddieħor jew mitluf;

(f) bħala inċidentali għal kirja, liċenza, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, pleġġ jew kuntratt ieħor;

(g) bħala l-għoti jew l-amministrazzjoni ta` proprjetà għan-nom u għab-benefiċċju tal-persuna ntitolata għall-interess benefiċjarju fiha, proprjetà fi trust, proprjetà tal-għadu jew il-proprjetà ta` persuni dikjarati falluti b`sentenza jew xort`oħra dikjarati falluti jew insolventi, persuni ta` moħħ marid, persuni mejta, jew għaqdiet korporati jew mhux korporati fil-kors ta` stralċ jew likwidazzjoni;

(h) fl-esekuzzjoni ta` sentenzi jew ordnijiet ta` qrati;

(i) minħabba li tkun fi stat perikoluż jew ta` ħsara għas-saħħa tan-nies, annimali jew pjanti;

(j) bħala konsegwenza ta` xi liġi dwar ilpreskrizzjoni ta` azzjonijiet, preskrizzjoni akkwiżittiva, art abbandunata, teżor misjub, manumorta jew iddrittijiet ta` suċċessjoni kompetenti lill-Gvern ta` Malta; jew

(k) għal dak iż-żmien biss sakemm ikun meħtieġ għall-finijiet ta` xi eżami, investigazzjoni, kawża jew inkjesta jew, fil-każ ta` art, l-egħmil fuqha –

(i) ta` xogħol ta` konservazzjoni ta` ħamrija jew ilkonservazzjoni ta` risorsi naturali oħra ta` kull xorta jew ta` rikostruzzjoni ta` ħsara tal-gwerra; jew

(ii) ta` żvilupp jew titjib agrikolu li s-sid jew okkupant tal-art ikun ġie mitlub, u jkun mingħajr skuża raġonevoli u legali rrofta jew naqas li jagħmel.

(3) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta`xi liġi safejn tipprovdi għall-għoti lill-Gvern tal-proprjetà ta` xi minerali, ilma jew antikitajiet ta` taħt l-art.

(4) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta`xi liġi għat-teħid ta`pussess obbligatorju fl-interess pubbliku ta`xi proprjetà, jew l-akkwist obbligatorju fl-interess pubbliku u ta` xi interess fi jew dritt fuq proprjetà, meta dik il-proprjetà, interess jew dritt huwa miżmum minn għaqda korporata li hija mwaqqfa għal skopijiet pubbliċi minn xi liġi u li fiha ebda flejjes ma ġew investiti barra minn flejjes provduti minn xi leġislatura f`Malta."

Fir-raba' eċċezzjoni l-Avukat tal-Istat jgħid li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli minħabba dak li jippovdi l-**Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni-**

"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta` din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-hdim ta` xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta` Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew

wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f`dan is-subartikolu) u li ma –

(a) iżżidx max-xorta ta` proprjetà li jista` jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;

(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista` jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;

(c) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew

(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (c) tal-artikolu 37(1) ta` din il-Kostituzzjoni."

Ingħad hekk mill-Qorti fil-każ **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et deċiż fit-30 ta' Ġunju 2020** fejn tressqu eċċezzjonijiet simili għal dawk in eżami –

"Skont l-Avukat tal-Istat, l-ilment tar-rikorrenti bbażat fuq l-Art 37 tal-Kostituzzjoni huwa nfondat billi dik id-disposizzjoni ma tistax tiġi nvokata għall-applikazzjoni ta` liġi li kienet 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. Fil-każ tal-lum il-kirja favur l-intimati Vella hija regolata bil-Kap 69 li saret qabel it-3 ta` Marzu 1962 u allura kienet saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Ir-rikorrenti jagħmlu l-argument illi la darba l-kirja bdiet ghaddejja wara t-3 ta` Marzu 1962, l-applikazzjoni tad-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 tista` tikkostitwixxi vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Iżidu jgħidu li anke jekk jirriżulta li l-Kap 69 kien saved bl-applikazzjoni tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni, f`dan il-każ partikolari dan il-principju xorta waħda ma jistax isib applikazzjoni peress illi skont ir-rikorrenti l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 jinkwadraw ruhhom taħt l-eċċezzjonijiet kontemplati fil-paragrafi (b) u (c) tal-Art 47(9). Għalhekk bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet talKap 69 u bl-emendi tal-2009 baqgħet tiġi mposta relazzjoni forzuza bejn is-sid u l-inkwilin bi dritt ta` rilokazzjoni ope legis.

Il-Qorti rat il-ġurisprudenza dwar l-Art 37 u l-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni fil-kuntest tal-Kap 88 tal-Liġijiet ta` Malta.

*Fil-kawża fl-ismijiet **Lawrence Fenech Limited v. Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta` Novembru 2012 tressaq aggravju fis-sens li l-Ewwel Qorti ma setgħetx issib ksur tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni minħabba l-Art 47(9). L-aggravju kien milqugħ propju għaliex il-Kap 88 sar liġi tal-pajjiż qabel it-3 ta` Marzu 1962.*

*Fis-sentenza ta` din il-Qorti tal-4 ta` Ottubru 2016 fil-kawża fl-ismijiet **Melina Micallef v. Il-Kummissarju tal-Artijiet** (hekk kif riformata mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta` Novembru 2017) kien riaffermat illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 88 kienu saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk ma tistax tiġi nvokata vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni.*

Similment fis-sentenza ta` din il-Qorti tat-3 ta` Ottubru 2014 fil-kawża fl-ismijiet Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet et (konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta` April 2015) ingħad hekk :-

"L-intimati jikkontendu li l-Art 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-każ tal-lum in vista tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Il-Qorti terġa` tagħmel riferenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża "Bezzina Wettinger et vs Il-Prim` Ministru et" (op. cit.)

Fis-sentenza tagħha, il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat dak li qalet l-Ewwel Qorti:-

Illi għalhekk din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni tal-Ewwel Qorti illi l-Kapitolu 88 – bħala liġi li kienet fis-seħħ qabel it-3 ta` Marzu 1962 – huwa salvagwardjat bl-istess Kostituzzjoni ai termini tal-Artikolu 47(9), u konsegwentement dan l-aggravju qed jiġi respint.

Illi dwar dan il-punt, din il-Qorti tagħmel riferenza wkoll għas-sentenza ta` din il-Qorti (PA/RCP) tat-22 ta` Marzu 2002 fil-kawża "Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet" fejn ingħad hekk:-

Illi kif ingħad f`Pawlu Cachia vs Avukat Ġenerali et (9/4/99 Rik. Nru. 586/97/VDG), il-ħdim ta` xi liġi fis-seħħ minnufih qabel id-data msemmija ma tistax tkun antikostituzzjonali fis-sens li tippekka kontra l-artikolu 37. L-istess jingħad għal xi amending act jew substituting act magħmula f`dik id-data jew wara dik id-data purche` li tali att li hekk jemenda jew jissostitwixxi dik il-liġi ma jkunx jagħmel xi waħda mill-affarijiet imsemmi fil-paragrafi (a) sa (d) tal-imsemmi artikolu 47(9).

Illi kif kompliet tgħid dik il-Qorti, ma hemmx dubbju li l-Kap. 88 kien fis-seħħ qabel it-3 ta` Marzu 1962. Ma hemmx dubju wkoll li l-imsemmija liġi ġiet emendata wara dik id-data, iżda r-rikorrent f`ebda ħin ma ndika xi emenda li b`xi

mod taqa` taħt xi wieħed mill-paragrafi (a) sa (d) tal-artikolu 47(9). Illi ħafna mill-emendi magħmula wara t-3 ta` Marzu 1962 kienu ta` natura formali bħas-sostituzzjoni tal-Gvernatur Ġenerali bil-President ta` Malta. Illi din il-Qorti b`hekk eżaminat jekk fir-rigward tad-dikjarazzjonijiet ta` esproprjazzjoni meritu ta` din il-kawża u fir-rigward tal-proċeduri għall-kumpens ġewx imħaddma xi amending provisions li jaqgħu taħt l-imsemmija paragrafi (a) sa (d). Din il-Qorti ma tarax li dan huwa l-każ, fis-sens li d-dispożizzjonijiet imħaddma fir-rigward tal-ordnijiet ta` esproprjazzjoni de quo huma kollha salvati bl-Artikolu 47(9) milli jiksru l-Artikolu 37 illikwida kumpens li, skond ir-rikorrenti, ma kienx xieraq u adegwat.

Il-Qorti tirrileva li l-kumpens li l-Bord kien u għadu jillikwida jsegwi l-kriterji li huma stabbiliti fid-disposizzjonijiet tal-Kap 88. Għalhekk billi l-Kap 88 huwa liġi li ġiet saved ai termini tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni, din l-Qorti mhijiex sejra tqis ix-xorta ta` ilment li għandhom ir-rikorrenti skond l-Art 37 tal-Kostituzzjoni fejn dan l-ilment jolqot it-twettieq tal-Kap 88.”

Riferibbilment għall-kaz tal-lum, ma hemmx dubju illi l-liġijiet relattivi għall-kirja mertu tal-kawża saru qabel it-3 ta` Marzu 1962. Dawk il-liġijiet ġew emendati matul is-snin.

Il-Qorti m`għandhiex prova li xi emendi kienu jaqgħu taħt xi wieħed mill-eċċezzjonijiet ravvizati fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Tgħid dan għaliex bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531B il-leġislatur għamilha ċara illi għal kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta` Ġunju 1995 għandha tibqa` tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta` Ġunju 1995. Madanakollu bl-emendi li daħlu fis-seħħ bis-saħħa tal-Att X tal-2009 il-leġislatur ħaseb illi jipprovdi għal skaletta ta` żidiet fil-quantum tal-kirja waqt li ġie ffissat ammont bħala l-anqas rata ta` kera permissibbli. Żgur għalhekk illi bl-introduzzjoni ta` dawn l-emendi il-leġislatur ma poġġiex fis-seħħ kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens b`mod anqas favorevoli għas-sidien. Ma tirriżultax għalhekk l-eċċezzjoni ravvizata taħt il-paragrafu (c) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Lanqas ma jista` jingħad illi l-emendi ntrodotti bl-Att X tal-2009 jaqgħu taħt l-eċċezzjoni maħsuba fil-paragrafu (b) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni għaliex l-Art 1531F jagħmel elenku specifiku tal-persuni li f`determinati ċirkostanzi tista` tiġi tramandata l-kirja favur tagħhom. Għalhekk mhux talli dawn l-emendi ma jżidux mal-finijiet jew ċirkostanzi li fihom jista` jinkiseb lura l-pussess battal tal-proprjeta` talli jservu sabiex jistabilixxu cut off date u determinati ċirkostanzi li taħthom biss tista` tiġi mġedda l-kirja favur qraba tal-inkwilin. Jekk l-inkwilin ma jkollux jgħixu miegħu persuni li jissoddisfaw il-kriterji partikolari ndikati fl-Artikolu 1531F, is-sid jaf b`ċertezza li mal-mewt tal-inkwilin huwa sejjer jikseb

lura l-pussess battal. Il-Qorti hija tal-fehma illi l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 ma jżidux aktar piż fuq is-sidien ma` dak li kien diġa` mpost bil-Kap 69.

Fid-dawl tal-premess, il-Qorti tqis illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 kienu saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk ma tistax tiġi avvanzata mir-rikorrenti pretensjoni ta` vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Fiċ-ċirkostanzi ma hemmx il-ħtieġa li tistħarreġ il-parti (b) tal-eċċezzjoni, kif ukoll l-eċċezzjonijiet bin-nru ħamsa (5) u sitta (6) li tressaq l-Avukat tal-Istat li huma relatati.

L-ewwel talba limitatament u safejn tirreferi għal vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni qegħda tkun respinta."

A skans ta' dilungar inutli dwar dan il-punt, fuq skorta ta' dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali, li l-Qorti tabbraċċja u tagħmilhom tagħha, **sejra tiġi respinta l-ewwel talba tar-rikorrenti limitatament safejn din hija bażata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.**

Għall-istess raġunijiet, sejra tintlaqa' r-raba' eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat filwaqt li konsegwentement sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ħames eċċezzjoni tiegħu li hija marbuta wkoll mal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

(ii) <u>Dwar l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni</u>

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk –

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tagħha.

Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku ġu bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

*Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex **jikkontrolla l-użu tal-proprjeta`** skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.".*

Fl-ewwel lok il-Qorti tqis li għandhom jiġu trattati **l-eċċezzjonijiet numru 6 tal-Avukat tal-Istat u l-eċċezzjoni numru 15 tal-intimata Sciortino**. Permezz ta' dawn l-eċċezzjonijiet l-intimati jargumentaw li t-talbiet tar-rikorrenti huma mproponibbli għall-perjodu qabel it-30 t'April 1987 in vista ta' dak li hemm stipulat fl-artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-artikolu 7 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) jipprovdi li -

"Ebda ksur tal-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjonijew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba'Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5(inklużi) tas-Seba' Protokoll li jsir qabel l-1 ta' April 2002, magħandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4."

Ingħad hekk fil-każ **John Formosa et vs Tabib Prinċipali tal-Gvern (Saħħa Pubblika) deċiż fit-30 t'Ottubru 2015** rigward ta' eċċezzjoni simili mressqa a bażi tal-artikolu 7 tal-Kap 319 -

"L-istess artikolu jipprovdi li ebda ksur tad-dispożizzjonijiet relevanti tal-Konvenzjoni jew tal-Protokoll relevanti li jsir qabel it-30 ta' April 1987 ma jagħti dritt ta' azzjoni taħt l-istess Att. Tali ksur, iżda, jista' jsir u jiġi kunsmat istantanjament, iżda jista' jkun il-każ ukoll li ghalkemm il-ksur jibda jseħħ f'data partikolari l-istess ksur jista' jipperdura 'l hinn mill-mument inizjali tiegħu b'mod li jekk għalkemm il-ksur inizjali jsir qabel it-30 ta' April 1987 iżda jipperdura wara l-istess data din il-Qorti jkollha l-kompetenza neċessarja tieħu konjizzjoni ta' azzjoni in kwantu din tilmenta mill-ksur li kompla jsir wara d-data msemmija. Din ma hix xi pożizzjoni ġdida ta' din il-Qorti[24].

***37.** B'danakollu, iżda, wieħed irid jiddistingwi l-kontinwazzjoni tal-<u>vjolazzjoni</u> mill-kontinwazzjoni tal-<u>effetti</u> tal-vjolazzjoni. Sabiex din din il-Qorti jkollha l-kompetenza neċessarja f'azzjoni taħt l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea hija l-<u>vjolazzjoni</u> li trid tkun waħda kontinwa, u li għalhekk tipperdura wara t-30 ta' April 1987, u ma hux biżżejjed li jkunu l-<u>effetti</u> tal-vjolazzjoni li hekk jipperduraw*

[24] Ara *inter alia*, Pawlu Cachia v Avukat Generali et, 28/12/2001; Francis Bezzina Wettinger et v Kummissarju tal-Artijiet, 10/10/2003; Joseph John Edwards pro et noe. v Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali, 25/2/2005; Attilio Ghio v Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali et, 28/2/2005; Christopher Hall v Direttur tad-Dipartiment ghall-Akkomodazzjoni Socjali et, 18/9/2009;

mentri l-vjolazzoni tkun waħda istantanja, jew, kif iddeskrivietha l-Kummissjoni taħt il-Konvenzjoni "the enduring effects of an act occurring at a given point in time".

***38.** Dan jikkonverġi wkoll mal-ħsieb tal-organi taħt il-Konvenzjoni dwar il-kunċett ta' "continuing situation" li dwaru l-Kummissjoni spjegat:*

"… the concept of a "continuing situation" refers to a state of affairs which operates by continuous activities by or on the part of the State to render the applicants victims ...."

***39.** Sabiex ikun jista' jiġi determinat jekk il-vjolazzjoni tkunx waħda li hi kontinwa u li għalhekk ipperdurat u pprolungat ruħha wara l-mument inizjali li fiha ġiet kommessa irid jittieħed qis tan-natura tal-vjolazzjoni li dwarha jsir l-ilment u tal-fatti partikolari li jagħtu lok għall-ilment."*

Fil-każ odjern il-Qorti ssib li l-allegat ksur ta' drittijiet lamentat mhuwhiex wieħed istantaneu, li seħħ darba, iżda huwa wieħed kontinwat in kwantu l-interferenza tal-Istat bis-saħħa tal-liġi mpunjata fit-tgawdija tal-għalqa in kwistjoni minn sidha, huwa stat ta' fatt kontinwu li għadu jipperdura anke fil-preżent mingħajr ebda nterruzzjoni.

Għalhekk dawn l-eċċezzjonijiet ser jiġu respinti.

Fir-rigward tal-mertu marbut ma' l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni, fl-analiżi tagħha l-Qorti trid tara jekk ġewx rispettati t-tlett prinċipji distinti tiegħu u ċioe' illi (a) il-miżura meħuda mill-Istat saret taħt qafas legali; (b) l-iskop tal-miżura kien wieħed leġittimu; u (c) il-miżura meħuda mill-Istat żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan pubbliku u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien tal-proprjeta'.

Fil-każ **Rik 75/14 Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onor Prim Ministru et deċiż fit-28 ta' Settembru 2017** il-Qorti qalet hekk dwar dan l-artikolu -

"Huwa magħruf li l-Istat għandu marġni ta` apprezzament wesgħin meta jiġi biex jintroduċi leġislazzjoni sabiex itaffi problemi ta` akkomodazzjoni.

Fil-każ ta`* ***Spadea and Scalabino vs Italy*** *deċiż fit-28 ta` Settembru 1995 l-ECHR osservat :-

"The second paragraph reserves to States the right to enact such laws as they deem necessary to control the use of property in accordance with the general interest. .

.. . . Such laws are especially common in the field of housing, which in our modern societies, is a central concern of social and economic policies. . . . . In order to implement such policies, the legislature must have a wide margin of appreciation . . . .The Court will respect the legislature`s judgment as to what is in the general interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation. . . . . an interference must strike a fair balance between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights. . . .There must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim pursued."

Madanakollu, l-interess tal-privat għandu wkoll jiġi salvagwardjat għaliex għalkemm kien rikonoxxjut illi l-Istat għandu dritt jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, għandu jkun sodisfatt ir-rekwiżit tal-proporzjonalità.

Fis-sentenza ta` ***Amato Gauci vs Malta*** *(op. cit.) l-ECHR qalet hekk :-*

"56. Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality. As the Court has repeatedly stated, a fair balance must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see Sporrong and Lönnroth cited above, §§ 69-74, and Brumărescu v. Romania [GC], no. 28342/95, § 78, ECHR 1999-VII).

57. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State`s interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see James and Others, cited above, § 50; Mellacher and Others, cited above, § 48, and Spadea and Scalabrino v. Italy, judgment of 28 September 1995, § 33, Series A no. 315-B).

58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. In cases concerning the operation of wide-ranging housing legislation, that assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State`s interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord`s property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State`s conduct. Indeed, where an issue in the general interest is at stake, it is incumbent on the public authorities to act in good time, and in an appropriate and consistent manner (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V; and Broniowski, cited above, § 151).

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

…. "In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant`s state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr and Mrs P. (see, mutatis mutandis, Hutten-Czapska, cited above, § 225). It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant`s right of property."

Għalhekk l-ECHR ikkonkludiet li kien hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Relevanti wkoll huwa dak li qalet l-istess Qorti fis-sentenza tat-22 ta` Novembru 2011 fil-każ ta` ***Saliba et vs Malta*** *:-*

" ... the rise in the standard of living in Malta over these decades and the diminished need to secure social housing compared to the post-war era........it is clear that what might have been justified years ago, will not necessarily be justified today (see ***Amato Gauci,*** *cited above, 60)."*

Fil-każ ta`* ***Zammit & Attard Cassar vs Malta*** *li kien deciz fit-30 ta` Lulju 2015, l-ECHR irriaffermat il-prinċipji li kienu enunzjati fis-sentenzi tagħha ta` qabel dwar il-kontroll ta` kiri ta` djar billi rriteniet:

"57. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State`s interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see 9 App.No.1046/12) -ECHR 25 ta` Frar 2016. James and Others, cited above, § 50, and Amato Gauci, cited above, § 57).

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

Il-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem qalet hekk fil-każ **Cassar v Malta deċiż fit-30 ta' Jannar 2018 -**

"43. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is to say it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and

J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. the United Kingdom [GC], no. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III). The Court will examine these requirements in turn.

(a) Whether there was an interference

44. In connection with the development of property, the Court has previously found that having been aware of the fact that their property had been encumbered with restrictions when they had bought it (for example, its designation in a local development plan), the applicants could not hold that circumstance against the authorities (see Lacz v. Poland, (dec.) no. 22665/02, 23 June, 2009; and the case-law cited therein), specially when a complaint has not been made that they had a legitimate reason to believe that the restrictions encumbering their property would be removed after they bought the property. However, the Court has not excluded that there might be particular cases where an applicant who bought a property in full knowledge that it was encumbered with restrictions may subsequently complain of an interference with his or her property rights, for example, where the said restrictions are alleged to be unlawful (ibid.).

45. More specifically in the context of restrictions on lease agreements (in particular the prohibition on bringing a tenant's lease to an end), the Court has found that there was an interference as a result of the domestic courts' refusals of the applicants' demands, despite the applicants' knowledge of the applicable restrictions when they had entered into the lease agreement, a matter which however carried decisive weight in the assessment of the proportionality of the measure (see Almeida Ferreira and Melo Ferreira v. Portugal, no. 41696/07, §§ 27 and 34, 21 December 2010).

46. Subsequently, in R & L, s.r.o. and Others (cited above) the Court specifically examined whether Article 1 of Protocol No. 1 protected applicants who had purchased property in the knowledge that rent restrictions imposed on the property might contravene the Convention. In that case, when the applicants had acquired their respective properties their rents had been set in accordance with the rent regulations applicable at the time and the applicants could not have increased the rents above the threshold set by the State. Nor were they free to terminate the rent agreements and conclude new ones with different – higher – levels of rent. The Court did not find it decisive that one of the applicants had purchased the property before the domestic courts had taken issue with the legislation in place which had given a legitimate expectation that the status of such properties would be addressed by the national legislator in due course. The Court held that it could not be said that the applicants as landlords had implicitly waived their right to set the level of rents, as, for the Court, waiving a right necessarily presupposed that it would have been possible to exercise it. There was no waiver of a right in a situation where the person concerned had never had the option of exercising that right and thus could not waive it. It followed that the rent-control regulations had constituted an interference with the landlords' right to use their property (ibid., § 106).

47. In the more recent Zammit and Attard Cassar (cited above, § 50) case, in a situation where the applicants' predecessor in title had knowingly entered into a rent agreement in 1971 with relevant restrictions (specifically the inability to increase rent or to terminate the lease), the Court held that, at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to follow. Moreover, the Court observed that when the applicants had inherited the property in question they had been unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which had been to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their request had thus constituted interference in their respect. Furthermore, as in R & L, s.r.o. and Others, in Zammit and Attard Cassar (both cited above) the applicants, who had inherited a property that had already been subject to a lease, had not had the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It followed that they could not be said to have waived any rights in that respect. Accordingly, the Court found that the rent-control regulations and their application in that case had constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property (Zammit and Attard Cassar, cited above, § 51).

48. Turning to the present case, the Court also notes that the applicants had bought their property before the European Court of Human Rights took issue with the Maltese legislation applicable in cases such as Amato Gauci (cited above). That judgment was eventually followed in most cases in domestic case-law. However, again the Court finds this not to be decisive given the passage of time between the purchase of the property and now. In this connection the Court reiterates that what might be justified at a specific time might not be justified decades later (see Amato Gauci, cited above, § 60). In the present case, while it is true that the applicants knowingly entered into the rent agreement in 1988 with the relevant restrictions (specifically the inability to increase the rent or to terminate the lease), the Court considers that the applicants could not reasonably have foreseen the extent of inflation in property prices in the decades that followed (see Zammit and Attard Cassar, cited above, § 50). Once the discrepancy in the rent applied and that on the market became evident, they were unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which they did in 2010, but which were to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their application thus constituted interference in their respect. Furthermore, the applicants, who bought a property that was already subject to a restricted lease, did not have the possibility to set the rent themselves or to freely terminate the agreement. Clearly, they could not be said to have waived any rights in that connection (see Zammit and Attard Cassar, cited above, § 50).

49. Accordingly, the Court finds that the rent-control regulations and their application in the present case constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property (see Zammit and Attard Cassar, cited

above, § 51). Nevertheless, in circumstances such as those of the present case a number of considerations need to be made in connection with the proportionality of the interference.

50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland [GC], no. 35014/97, §§ 160-61, ECHR 2006-VIII; Bittó and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014; and R & L, s.r.o. and Others, cited above, § 108).

(b) Whether the Maltese authorities observed the principle of lawfulness and pursued a "legitimate aim in the general interest"

51. The Court refers to its general principles on the matter as set out in Amato Gauci (cited above, § 53-54).

52. That the interference was lawful has not been disputed by the parties. The Court finds that the restriction arising from the 1979 amendments was imposed by Act XXIII of 1979 and was therefore "lawful" within the meaning of Article 1 of Protocol No. 1.

53. In the present case the Court can accept that the applicable legislation in the present case pursued a legitimate social-policy aim, specifically the social protection of tenants (see Amato Gauci, cited above, § 55, and Anthony Aquilina, cited above, § 57). It is, however, also true that the relevance of that general interest may have decreased over time, particularly after 2008 (see Anthony Aquilina, cited above, § 57), even more so given that following that date, the only person benefiting from the impugned measures was P.G., whose financial situation as shown before the domestic courts and which is not being contested before this Court, leaves little doubt as to P.G's necessity for such a property, and at a regulated rent. This Court will therefore revert to this matter in its assessment as to the proportionality of the impugned measure.

(c) Whether the Maltese authorities struck a fair balance

54. The Court refers to its general principles on the matter as set out in Amato Gauci (cited above, § 56-59).

55. The Court will consider the impact that the application of the 1979 Act had on the applicants' property. It notes that the applicants could not exercise their right of use in terms of physical possession as the house was occupied by tenants and they could not terminate the lease. Thus, while the applicants remained the owners of the property they were subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time.

56. Despite any reference to unidentified procedural safeguards by the Government (see paragraph 41 above) the Court has on various occasions found that applicants in such a situation did not have an effective remedy enabling them

to evict the tenants either on the basis of their own needs or those of their relatives, or on the basis that the tenants were not deserving of such protection (see Amato Gauci, cited above, § 60, and Anthony Aquilina, cited above, § 66). Indeed, when their need arose (some years after they had purchased it) and later despite the little need of it by the tenant – who was not in any particular need of housing (at least after 2008) – the applicants were unable to recover the property. Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (see Anthony Aquilina, cited above, § 66, and mutatis mutandis, Zammit and Attard Cassar, cited above, § 61). The Court further considers that the possibility of the tenant leaving the premises voluntarily was remote, especially since the tenancy could be inherited – as in fact happened in the present case. It is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property.

57. As to the rent payable, the Court is ready to accept that EUR 466 annually was a more or less reasonable amount of rent in 1988 - particularly given that it was an amount of rent which the applicants were aware of and in spite of which they decided to purchase the property with the relevant restrictions. Furthermore, it was an amount of rent which the applicants expected to receive for a number of years, at least until the demise of J.G. and his wife. Moreover, the Court accepts that at the relevant time the measure pursued a legitimate social-policy aim (see paragraph 53 above) which may call for payments of rent at less than the full market value (see Amato Gauci, § 77).

58. The same cannot be said after the passage of decades, during which the rent had remained the same (as stated by the parties and the domestic courts, the rent is still EUR 466 annually). The Court has previously held that there had been a rise in the standard of living in Malta over the past decades (see Amato Gauci, cited above, § 63, and Anthony Aquilina, cited above, § 65). Thus, the needs and the general interest which may have existed in 1979 must have decreased over the three decades that ensued (see Anthony Aquilina, cited above, § 65). It is noted that as stated by the Government in paragraph 40 above, the minimum wage in 2015 was EUR 720.46 per month, while in 1974 (the date when Malta adopted a national minimum wage) it amounted to the equivalent of less than EUR 100 per month (see Amato Gauci, cited above, § 60).

59. The Court need not identify the exact year at which the rent payable was no longer reasonable. It observes that cases against Malta concerning the same subject matter, that is to say renewal of leases by operation of law - whose rent had been set on an open market – (see Amato Gauci, Anthony Aquilina, and Zammit and Attard Cassar, all cited above), which have invariably lead to findings of a violation of Article 1 of Protocol No. 1, concerned periods after the year 2000. Furthermore, the Government of the respondent State have often argued that Malta suffered a boom in property prices in 2003 (see, for example, Apap Bologna v. Malta, no. 46931/12, § 97, 30 August 2016). Lastly,

although not determinative, it was only in 2008 that the applicants refused to accept the rent, once P.G. had inherited the property. In the light of the above it suffices for the Court to consider that a rent based on the value of the property as it stood in 1962 with the relevant adjustment which amounted to EUR 466 annually in 1988 and thereafter – was certainly not reasonable for the years following 2000.

60. In particular, even if one had to concede that the valuations submitted by the applicants are on the high side, the Court notes that the first-instance domestic court, in 2011, accepted EUR 3,000 per month (that is to say EUR 36,000 per year) as the rental market value of the property (see paragraph 18 above). Thus, the amount of rent received by the applicants, around EUR 39 a month, that is to say EUR 466 per year, for a fourteen-room house in Sliema, a highly sought-after location, is indeed "derisory" as was also found by the first-instance domestic court (see paragraph 18 above). Indeed, that amount of rent contrasts sharply with the market value of the premises in recent years, as accepted by the domestic court or as submitted by the applicant, as it amounted to a little more than 1% of the market value. The Court considers that State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable. Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable (see Amato Gauci, cited above, § 62).

61. In the present case, having regard to the low rental payments to which the applicants have been entitled in recent years, the applicants' state of uncertainty as to whether they would ever recover their property, which has already been subject to this regime for nearly three decades, the rise in the standard of living in Malta over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly conspicuous in the present case given the situation of the current tenant as well as the size of the property and the needs of the applicants, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right of property.

62. There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention."

Fid-dawl ta' dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali l-Qorti tirrileva li huwa paċifiku li l-Istat għandu d-dritt u l-obbligu li jippromulga l-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Infatti l-Istat għandu f'idejh diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieg fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Madankollu, fit-tħaddim ta' din id-diskrezzjoni tiegħu li joħloq

mekkaniżmu li jipproteġi kategorija ta' persuni (utilisti ta' fondi għal fini tal-każ tal-lum) huwa xorta m'għandux il-*mano libera* li jippreġudika b'mod sproporzjonat id-drittijiet ta' kategorija ta' persuni oħra (sidien ta' dawk il-fondi għal fini tal-każ tal-lum). Fin-nuqqas huwa l-Istat li għandu jġorr ir-responsabbilta' għal dan l-iżbilanċ bejn il-varji drittijiet imsemmija.

Meħudin iċ-ċirkustanzi kollha tal-każ odjern il-Qorti tqis li d-dispożizzjonijiet tal-liġijiet in eżami qegħdin iċaħħdu lir-rikorrenti mit-tgawdija l-proprjeta' tagħhom partikolarment in kwantu l-leġislatur qiegħed jiddetta u jikkontrolla l-*quantum* li l-istess rikorrenti jistgħu jirċievu bħala kera. Huwa minnu li kien hemm xi titjib fil-valur tal-kera bis-saħħa tal-emendi fosthom tal-Att X tal-2009 kif sussegwentement emendati, iżda meta mqabbla mal-valuri lokatizji tal-fond in kwistjoni skont is-suq ħieles ma hemm ebda dubju li hemm disparita' enormi u dan kif jirriżulta mit-tqabbil bejn il-valuri lokatizji fis-suq ħieles elenkati fir-relazzjoni tal-perit tal-Qorti Mario Cassar u l-kera li effettivament ilha snin titħallas mill-intimata Sciortino.

Fil-każ suċċitat **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et** il-Qorti nfatti qalet hekk-

"Tajjeb jingħad illi bl-emendi li kienu ntrodotti għall-Kap 16 bl-Att X tal-2009, għad li kien hemm awment fil-kera, xorta waħda baqa` jirriżulta sproporzjon kontra r-rikorrenti bejn l-awment fil-kera skont l-Art 1531Ċ tal-Kap 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Dan oltre għall-fatt li s-sid baqa` kostrett joqgħod għal quantum ta` żieda dettat mil-liġi li stabbiliet mhux biss kemm għandu jkun l-awment iżda anke kull meta. Qabel id-dħul fis-seħħ tal-emendi, ir-rikorrenti odjerni kienu ilhom snin twal iġarrbu lezjoni tal-jedd tagħhom skont l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

Fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta` Diċembru 2014 fil-każ ta` ***Anthony Aquilina vs Malta*** *l-ECtHR irrimarkat illi : "the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord`s position".*

Fil-każ ta` ***Zammit and Attard Cassar v Malta*** *(op. cit.) l-ECtHR irrimarkat :-*

"While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent

is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government. …While the Court has accepted above that the overall measure was, in principle, in the general interest, the fact that there also exists an underlying private interest of a commercial nature cannot be disregarded."

Fil-każ ta` ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et****, (op cit) il-Qorti Kostituzzjonali stabbiliet illi :-*

"Lanqas l-emendi għall-Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531Ċ u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond tagħhom."

B` referenza għall-każ tal-lum, jirriżulta ppruvat illi l-kera perċepita mir-rikorrenti, abbażi tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69, hija bil-wisq inferjuri għall-kera fis-suq. Il-figuri li saret referenza għalihom aktar kmieni jitkellmu waħedhom. Għalhekk huwa ppruvat l-isproporzjon li ma jridx l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni u li qed jinġarr mis-sid.

Hija l-fehma konsiderata ta` din il-Qorti illi meqjusa l-fatti u ċirkostanzi tal-każ tal-lum kif evolvew mal-medda tas-snin sal-lum il-piż li kellu jġorr is-sid kien sproporzjonat u eċċessiv."

Jiġi sottolineat ukoll li anke jekk il-valur tal-kera stabbilit mill-liġi mhux bilfors ikun daqs kemm irendi s-suq ħieles xorta jirriżulta li hemm qabża kbira meta mqabbel mal-valur lokatizju massimu li r-rikorrenti jistgħu jirċievu mingħand l-inkwilina ntimata. Kif diġa' ngħad ripetutament fil-varji sentenzi in materja, r-rata ta' ħlas tal-kera stabbilita mill-liġi la tista' titqies li hija kompatibbli mar-realta' soċjali f'Malta fiż-żminijiet tal-lum u lanqas mar-rati lokatizji applikabbli fis-suq ħieles tal-proprjeta'.

Fil-każ fl-ismijiet **Louis Apap Bologna vs Avukat Ġenerali et deċiż fl-4 ta' Ġunju 2018** il-Qorti qalet hekk -

"Għalkemm ir-ratio legis wara d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 kien illi tkun ippreservata b`intervent legislattiv mirat il-vijabbilita` ekonomika ta` l-azjendi kummerċjali, ma hemmx l-iċken dubju li l-qagħda ekonomika u finanzjarja tal-pajjiż illum toffri xejriet lejn il-posittiv u mhijiex dik li kienet fiż-żmien meta sar il-Kap 69."

Dan kollu jfisser li bil-liġijiet imsemmija l-Istat naqas li jikkontrobilanċja l-miżuri li ħa - fejn ġab taħt il-kontroll tiegħu l-użu tal-proprjeta' tas-sidien involuti - b'salvagwardji adegwati li jipproteġu d-drittijiet ta' dawn l-istess sidien tal-fondi milquta b'tali liġijiet. Għaldaqstant ir-rikorrenti odjerni, l-istess bħal sidien oħra fl-istess pożizzjoni tagħhom, spiċċaw iġorru piż sproporzjonat u nġust fuqhom peress li nħoloq żbilanċ bejn il-jeddijiet tagħhom min-naħa waħda u l-interess ġenerali min-naħa l-oħra.

B'referenza mbagħad għall-eċċezzjoni ulterjuri mressqa mill-Avukat tal-Istat, il-Qorti tinnota wkoll li bis-saħħa tal-Att Numru XXIV tal-2021 (artiklu 4A tal-Kap 69) saru xi emendi oħra fosthom emenda marbuta maż-żieda fil-kera permezz ta' liema s-sidien għandhom il-possibilita' li jitolbu lill-Qorti tawtorizza ż-żieda fil-kera sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ. Għalkemm dawn l-emendi ġabu aktar titjib fl-eżerċizzju tad-drittijiet tas-sidien bħar-rikorrenti, tali emendi ma jinnewtralizzawx il-leżjoni li kienu ilhom isofru fit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom għas-snin ta' qabel ma daħal fis-seħħ dan l-Att. Jingħad pero' li mill-introduzzjoni tagħhom fit-28 ta' Mejju 2021 'il quddiem il-Qorti hija sodisfatta li l-emendi ntrodotti qegħdin jilħqu bilanċ propozjonat bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

Fid-dawl tas-suespost l-ewwel talba tar-rikorrenti timmerita li tiġi milqugħa safejn hija mibnija fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni u dan għall-perjodu sa qabel l-introduzzjoni tal-artikolu 4A tal-Kap 69.

In vista tas-suespost l-eċċezzjonijiet enumerati minn numru sebgħa sa sbatax tal-Avukat tal-Istat sejrin jiġu miċħuda. L-eċċezzjoni ulterjuri enumerata 1 u marbuta mal-artikolu 4A tal-Kap 69 sejra tintlaqa' limitatament b'effett mit-28 ta' Mejju 2021 'il quddiem.

L-eċċezzjonijiet tal-intimata Sciortino numru ħdax u erbatax sejrin jiġu respinti.

D. RIMEDJU

La darba nstab ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, huma jimmeritaw li jingħataw rimedju adegwat kif ser jingħad.

B'referenza għat-**tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti** l-Qorti tqis li fid-dawl tas-suespost dawn m'għandhomx jintlaqgħu pero'. Dan għaliex mid-dħul fis-seħħ tal-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, issa r-rikorrenti jistgħu jibbenefikaw mir-rimedji fih indikati. Mhux il-każ għalhekk li d-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jiġu dikjarati nulli u bla effett fil-konfront tal-partijiet fil-kawża.

Speċifikatament fir-rigward tat-talba għall-iżgumbrament, din it-talba mhijiex sejra tintlaqa'.

Fl-ewwel lok il-Qorti tqis li l-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum fejn tali talba għandha tiġi ventilata. Din il-materja għandha *se mai* titressaq quddiem il-forum kompetenti ordinarju.

Fil-każ **Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et deċiż fis-27 ta' Ġunju 2017** (Rik 96/2014) il-Qorti qalet hekk -

Illi ġie deċiż diversi drabi mill-Qrati tagħna li l-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat

jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarji jew lill-Bord li Jirregola l-Kera skont il-każ. Dak li huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, fil-każ li jinstab li liġi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta' xi parti, dik il-liġi ma tistax tibqa' tingħata effett bejn il-partijiet kemm il darba u sakemm l-applikazzjoni tagħha tkun leżiva għad-drittijiet fundamentali ta' dik il-parti (ara sentenza ***Curmi vs Avukat Ġenerali****, Kost 24/06/2016).*

Fl-istess sens is-sentenza ***Portelli vs Avukat Ġenerali****, 45/2014 – deċiża fil-25 ta' Novembru 2016 fejn il-Qorti qalet hekk:*

"Dan ma jfissirx illi din il-qorti sejra tordna l-iżgumbrament tal-konvenut; dan ma huwiex kompitu ta' din il-qorti u lanqas ma huwa meritu ta' kawza kostituzzjonali illi l-qorti tara jekk il-konvenut għandux xi titolu ieħor li jagħtih jedd ikompli jżomm il-fond: dak ikun il-meritu ta' kawża ad hoc quddiem il-qorti jew tribunal kompetenti. Li qiegħdha tgħid din il-qorti huwa biss illi f'kawża li jistgħu jiftħu l-atturi għall-iżgumbrament tal-konvenut quddiem il-qorti jew tribunal kompetenti, il-konvenut ma jkunx jista' jinqeda bl-art. 12(2) tal-Kap. 158 għad-difiza tieghu billi dak l-artikolu huwa, fir-relazzjoni bejn l-atturi u l-konvenut, bla effett". [Ara s-sentenza mogħtija fid-29 ta' April 2016 fl-ismijiet ***Victor Portanier et v. Avukat Generali et****]."*

Il-Qorti tikkondividi ma' dawn il-konklużjonijiet appena ċitati u sejra tagħmilhom tagħha.

Inoltre, kif diġa' ġie aċċennat jiġi sottolineat ukoll li bis-saħħa tal-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 ir-rikorrenti issa għandhom rimedju ordinarju li permezz tiegħu jistgħu jadixxu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-kera skont kif provdut fil-Kap 69. Kwindi mhuwhiex il-każ li l-Qorti tagħti r-rimedju estrem tal-iżgumbrament tal-inkwilini ntimati.

Għalhekk it-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti sejrin jiġu miċħuda.

Għall-istess raġunijiet, u safejn kompatibbli ma' dak appena deċiż, sejrin jintlaqgħu is-sitt eċċezzjoni tal-intimata Sciortino u l-eċċezzjoni ulterjuri enumerata 2 tal-Avukat tal-Istat.

Fir-raba' u l-ħames talba tagħhom ir-rikorrenti qegħdin jitilbu l-likwidazzjoni u l-ħlas ta' kumpens pekunarju u non-pekunarju.

Dawn it-talbiet sejrin jintlaqgħu.

Fir-rigward ta' ħlas ta' kumpens u danni adegwati, il-Qorti tibda billi tirreferi għall-prinċipji ġurisprudenzjali fir-rigward kif elenkati fil-każ suċċitat **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et** li uħud minnhom jgħidu hekk-

"Huwa prinċipju ben assodat illi l-kumpens li jista` jingħata fi proċediment ta` natura kostituzzjonali mhuwiex ekwivalenti għad-danni ċivili li jiġu likwidati mill-qrati ordinarji (ara : QK : ***Philip Grechpro et noe v. Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et*** *deċiża fis-17 ta` Diċembru 2010 ;* ***Victor Gatt et v. Avukat Ġenerali et*** *deċiża fil- 5 ta` Lulju 2011 ; u* ***Ian Peter Ellis et v. Avukat Ġenerali et*** *deċiża fl-24 ta` Ġunju 2016).*

Fid-deċiżjoni ta`* ***Maria Stella sive Estelle Azzopardi et vs Avukat Ġenerali et*** *deċiża fit-30 ta` Settembru 2016, il-Qorti Kostituzzjonali kompliet tippreċiża illi r-"rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni ċivili għal opportunita` mitlufa."

Dan premess, huma diversi l-konsiderazzjonijiet li l-Qorti għandha tqis sabiex tistabilixxi l-quantum tal-kumpens.

Deċiżjoni li kkunsidrat fid-dettall din il-kwistjoni hija s-sentenza li tat il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża ***Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Ġenerali et*** *(op. cit.)*

Il-Qorti qalet hekk : -

"Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza għas-sentenza ta` din il-Qorti* ***Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et v Kummissarju tal-Artijiet et*** *deċiża fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f`materja ta` komputazzjoni ta` kumpens għal lezjoni ta` dritt fondamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:

"Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull każ ghandu jigi trattat u deċiż fuq il-fattispecie tiegħu.

Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja ħasset li f`ċerti każijiet kellha tagħti kumpens f`ammont inferjuri għal dak li ngħata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija tagħhom b` mod li bilfors kumpens li jingħata ikun f`ammont viċin dak li tagħti l-Qorti Ewropeja. Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti ħadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li għandha tagħti f`dan il-każ ikun fl-ammont ta` ħamsa u għoxrin elf Euro (EUR 25,000).

Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jieħdu l-proċeduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iż-żmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` tagħhom mingħand ma ngħata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-eżistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn għandu jiġi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta` tagħhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jiżviluppaw il-fond."

Issa għalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta` leżjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax neċessarjament ma` likwidazzjoni ta` danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu njorati għall-finijiet tal-eżercizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul ta` żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom ; (2) il-grad ta` sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma` dak li jista` jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li għamlu l-intimati Tabone ssabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li ser tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f`dan il-każ mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap 158."

Meta jingħata kumpens fi proċediment ta` din ix-xorta, għandu jingħata konsiderazzjoni l-għan li jkun immotiva l-miżura u ċioe` l-interess pubbliku. Għall-fini ta` quantum ta` kumpens u relattiva motivazzjoni, ara dawn id-deċiżjonijiet li jirreferu wkoll għall-pronunzjamenti tal-ECtHR :- QK : ***Angela sive Gina Balzan v. LOnorevoli Prim Ministru*** *: op. cit. ;* ***Dr. Cedric Mifsud et vs l-Avukat Ġenerali et*** *: op. cit. ;* ***Concetta sive Connie Cini vs Eleonora Galea et*** *: op. cit. ;* ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et*** *: PA/GK : op cit ;* ***Sergio Falzon et vs Alfred Farrugia et*** *: PA/GK : op. cit. ; PA/GK : 15 ta` Frar 2018 :* ***Alessandra Radmilli vs Joseph Ellul et*** *; PA/GK : 2 ta` Marzu 2018 :* ***Thomas Cauchi et vs Avukat Ġenerali et)*** *[ara wkoll għall-istess skop : ECtHR: 30 ta` Jannar 2018 :* ***Cassar vs Malta*** *: Application 50570/13]*

Il-proċeduri odjerni min-natura tagħhom huma diretti sabiex jindirizzaw leżjoni kostituzzjonali u/jew konvenzjonali.

Il-Qorti sabet vjolazzjoni tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

Għalkemm id-diskrepanza bejn il-kera attwalment perċepita u l-valur lokatizju li l-fond de quo jġib fis-suq ħieles hija fattur determinanti sabiex ikun stabbilit jekk kienx vjolat il-prinċipju tal-proporzjonalita`, fl-istess waqt hemm fatturi oħra li wkoll għandhom rilevanza, u li flimkien għandhom iwasslu għall-għoti ta` kumpens ġust għall-leżjoni subita.

Fis-sentenza li tat fil-31 ta` Jannar 2014 fil-kawża fl-ismijiet **Concetta sive Connie Cini vs Eleonora Galea et** *il-Qorti Kostituzzjoni rrilevat:*

"25. F`materja ta` kumpens il-ġurisprudenza patria kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja identifikat is-segwenti prinċipji:

"The Court would reiterate that compensation terms under the relevant legislation may be material to the assessment whether the contested measure respects the requisite fair balance and, notably, whether it imposes a disproportionate balance on applicants. The taking of property without payment of an amount reasonably related to its value will normally constitute a disproportionate interference." [ECHR 31443/96 para.176 Bronoiswki v. Poland, decided 22 June 2004]."

Stabbilit li għandu jingħata kumpens lir-rikorrenti għall-vjolazzjoni subita, hemm il-kwistjoni ta' minn meta għandu jitħallas dan il-kumpens. Għalkemm ma tqajmitx eċċezzjoni formali dwar dan il-punt, l-Avukat tal-Istat jargumenta[25] li la darba r-rikorrenti wirtu l-fond de quo fl-1 ta' Marzu 2012, kwalsiasi kumpens għandu jiġi valutat minn dik is-sena sal-ftuħ tal-kawża fit-8 ta' Jannar 2020.

Il-Qorti hija konsapevoli tal-fatt li l-ġurisprudenza in materja mhijiex uniformi.

[25] Nota ta' Sottomissjonijiet para 45 et seq

Hemm każijiet li fihom il-Qorti tat kumpens mid-data li fiha r-rikorrent wiret il-proprjeta'[26] u każijiet oħrajn fejn il-kumpens kopra l-perjodu antecedenti u ċioe' minn żmien l-antekawża tar-rikorrenti[27].

Din il-Qorti sejra ssegwi l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-proċeduri fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et deċiż fis-26 ta' Mejju 2021** fejn ingħad hekk -

"Il-fatt li l-proprjeta` għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid."

Għalhekk il-kumpens li ser jingħata ser ikun ikopri anke l-perjodu tal-kirja antecedenti għall-wirt tal-proprjeta' mir-rikorrenti billi "...*il-lezjoni kkonstata...naqqset il-patrimonju tal-missier l-atturi, patrimonju li huwa issa propjeta' tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-lezjoni in kwistjoni"* [28]

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ tal-lum il-Qorti hija tal-fehma li għandhom jittieħdu diversi konsiderazzjonijiet għal fini ta' kumpens primarjament li -

1. Anke jekk il-kumpens mhux neċessarjament ikun daqs kemm irendi s-suq ħieles, huwa sostanzjali l-isproporzjon fid-differenza bejn il-kera li jitħallas attwalment lir-rikorrenti u dik li setgħu jirċievu skont is-suq ħieles li kieku ma kienx hemm id-dispożizzjonijiet tal-liġi mpunjati;

2. L-istat ta' nċertezza li r-rikorrenti u l-predeċessuri tagħhom damu fih matul is-snin u l-perjodu li ilhom ibatu sproporzjon fid-drittijiet tagħhom; pero dan irid jiġi kontrobilanċjat mall-fatt li da parti tagħhom damu ukoll biex jieħdu dawn il-passi biex jsibu u jfittxu din id-dikjarazzjoni ta' ksur.

[26] **Camenzuli George et v Avukat tal-Istat et** – 15.07.2021RM, **Farrugia Paul v Avukat tal-Istat et** - 30.06.2021RM, **Dottor Mifsud Mario v Avukat tal-Istat et** – 22.09.2021LM, **Pintley Maria v Avukat tal-Istat et** – 16.06.2021LM

[27] **Laspina Joseph et v Avukat tal-Istat et** – 16.09.2020TA, **Dr Debono Edward noe v Avukat Ġenerali et** – 30.01.2020JRM, **Attard George Olaf v Avukat Ġenerali et** – 21.11.2019FD

[28] Ara f'dan ir-rigward dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Av. Dr. Mallia vs Avukat ta' l-Istat et.** deċiża 4 ta' Mejju, 2022

3. L-inerzja da parti tal-Istat, li matul is-snin, sa qabel ma ntroduċa l-Att XXIV tal-2021, baqa' passiv għall-ħtieġa ta' ntervent legislattiv effettiv sabiex joħloq bilanċ aktar proporzjonat bejn il-piżijiet u d-drittijiet ta' persuni fil-qagħda tar-rikorrent.

4. Żammet f'moħħa ukoll dak il-tgħid il-ġurisprudenża nostrali dwar il-mod kif għandu jiġi kkalkulat il-kumpens xieraq, għal dan il-għan iżżomm f'moħħa ukoll il-kalkoli li għamel il-perit tekniku Mario Cassar dwar dak li hu u kien il-valur lokatizzju ġust għal propjeta' *de quo*. Tqies ukoll li għalkemm dan ir-rikorrenti bbazat il-lanjanza tagħha fuq in-nuqqas ta' kera ġusta li kellha tirċievi tal-fond in kwistjoni, **qajla resqet provi sura ta' dan**. Fil-fatt il-Qorti ma tistax tasal għal kera li ġiet perċepita tul il-kors tal-lokazzjoni minħabba dan in-nuqqas. Tara biss li ġew esebiti żewġ riċevuti tal-kera u dan addirittura minn bint intimata Iris Sciortino, Diane Borg, dok IS1 u IS2[29]. Tqies ukoll l-applikazzjoni ta' l-artikoli 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u l-indiċi ta' l-għoli tal-ħajja.[30] Ukoll li nonostante li Borg tinsisti lil fond *de quo* kien ben mantenut u li fih saru spejjez konsiderevoli fl-istess, ukoll ma nġabet ebda prova ta' dan.

Għalhekk wara li ħadet is-suespost kollu in konsiderazzjoni il-Qorti hija tal-fehma li a favur ir-rikorrent għandha tiġi likwidata s-somma ta' mitt elf Ewro (€100,000) bħala kumpens pekunarju u s-somma ta' ħmistax-il elef Ewro (€15,000) bħala kumpens non-pekunarju għal-leżjoni sofferta mir-rikorrenti, liema somma għandu jagħmel tajjeb għaliha l-Avukat tal-Istat.

Finalment, il-Qorti tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimati ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi –

1. Fir-rigward tal-Avukat tal-Istat tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjoni enumerati 2 u 5; tilqa' r-raba' eċċezzjoni kif ukoll l-eċċezzjoni ulterjuri enumerata 1 limitatament b'effett mit-28 ta' Mejju 2021 'il

[29] Folio 18 u 19 rispettivament ma l-affidavit ta' l-istess Borg
[30] LN 88 tas-sena 2014 u LN 79 tas-sena 2017

quddiem u anke l-eċċezzjoni ulterjuri enumerata 2 sejra safejn kompatibbli ma' dak deċiż; u tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu;

2. Fir-rigward tal-intimata Iris Sciortino, l-eċċezzjoni numru 16 hija meqjusa sorvolata; tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjoni numru 9; tilqa' s-sitt eċċezzjoni u tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż;

3. Tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-rikorrenti safejn jirrigwarda l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni u tiċħadha fil-bqija;

4. Tiċħad it-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti;

5. Tilqa' l-bqija tat-talbiet u tillikwida s-somma ta' mitt u ħmistax-il elf Ewro (€115,000) in kwantu għal mitt elf Ewro (€100,000) bħala kumpens pekunarju u s-somma ta' ħmistax-il elef Ewro (€15,000) bħala kumpens non-pekunarju għal-leżjoni sofferta mir-rikorrenti, liema somma għandu jagħmel tajjeb għaliha l-Avukat tal-Istat;

6. L-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Victor Deguara
Dep. Reġ.