QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar it-Tlieta
Seba' u għoxrin (27) ta' Settembru 2022

Rikors Numru 45/2021 FDP

Fl-ismijiet

Francis Scerri (KI 425044M)
Anne Scerri (KI 615648M)
Salvatore Scerri (KI 410150M)
Elsie Scerri (KI 693337M)
Angiolina Borg (KI 50341M)

Vs

Anthony Deguara u Theresa Deguara
L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 1 ta' Frar 2021, li permezz tiegħu ir-rikorrenti talbu is-segwenti:

    1. *Illi r-rikorrenti huma aħwa u proprjetarji tal-fond 48, Bianca, Triq Preziosi, Ħal-Lija liema propjeta' wirtuha mingħand missierhom Fabiano Scerri, illum mejjet;*

    2. *Illi riżultat ta' ftehim ta' kirja fis-sena 1978, missier ir-rikorrenti, l-istess Fabiano Scerri, kera l-fond 48, Bianca, Triq Preziosi, Ħal-Lija lill-intimati Anthony u Theresa konjuġi Deguara bir-rata ta' sittin Liri Maltin (LM60.00) fis-sena – li*

skond ir-rata ta' skambju jammontaw għal mija disgħa u teltin euro u sitta u sebgħin ċenteżmu (€139.76);

3. *Illi f' dawn l-aħħar 43 sena l-kera għoliet għall-ammont ta' tlett mija, tlieta u għoxrin euro u ħamsin ċenteżmu (€323.50) fis-sena biss minħabba r-restrizzjonijiet legali;*

4. *Illi l-kera li l-intimati jħallsu huwa wieħed irriżorju illum ammontanti għas-somma ta' tlett mija, tlieta u għoxrin euro u ħamsin ċenteżmu (€323.50) fis-sena meta l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuħ tal-propjeta' huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispożizzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li huma marbutin mal-kera li fond seta' f'xi żmien iġib fl-4 ta' Awwissu 1914, liema dispożizzjonijiet ġew mibdula b'mod ineffettiv bl-Att X tal-2009 iżda xorta ma jirriflettux il-valuri reali lokatizzji;*

5. *Illi billi l-kera hija fissa bil-liġi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet tal-lum fis-suq dejjem għolew, illum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera attwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond jista' jġib f'suq ħieles, din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dak tal-inkwilini. Fir-rigward tal-prinċipju ta' 'bilanċ ġust' bejn id-drittijiet tal-proprjetarji u tal-inkwilini, il-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ċelebri Amato Gauci v. Malta (47045/06) tenniet hekk:*

   "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 placed 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. 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 to property."

6. *Illi l-fond fis-suq ħieles iġib kera ta' mill-anqas ta' €975 fix-xahar kif konstatat mill-istima redatta mill-Perit Ivan Pace (Dok. A), u dan id-distakk fil-valur tal proprjetajiet attwali li r-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-intimati Anthony u Theresa konjuġi Deguara f' kera huwa ta' sproporzjon tali li joħloq preġudizzju kbir u inġustifikabbli lir-rikorrenti;*

7. *Illi fis-26 ta' Frar 2020 ir-rikorrenti bagħtu ittra bonarja (Dok. B) lill-intimati fejn kienu ġew mitluba jersqu għal ftehim ġdid li jirregola l-kirja fuq il-fond de quo sal-ewwel ta' Marzu, 2020.*

8. *Illi permezz ta' ittra li ntbagħtet mill-intimati fit-2 ta' Marzu 2020 (Dok. C), Anthony u Theresa konjuġi Deguara esprimew interess sabiex jiltaqaw mar-rikorrenti biex jilħqu ftehim ġdid fuq il-kera, iżda ftehiem ma ntlaħaqx;*

9. *Illi għalkemm daħal fis-seħħ l-Att X tal-2009 sabiex itaffi d-diskriminazzjoni u l inġustizzji li l-liġijiet speċjali tal-kera kienu joħolqu versu s-sidien ta' proprjetà, din l-istess liġi bl-ebda mod ma tgħin lir-rikorrenti peress li ma taffettwax il-kera ġusta fuq il-fond;*

10. *Illi effettivament bl-istat tal-liġi, ir-rikorrenti m'għandhomx speranza tanġibbli li qatt jiksbu ir-redditu reali tal-istess fond tul ħajjithom u lanqas ma jista' jinbiegħ;*

11. *Illi din 1-Onorabbli Qorti diversament ippresjeduta fil-kawża riċenti B&S Agencies Limited vs Melita Mamo u l-Avukat tal-Istat (15 ta' Jannar 2021) ikkristalizzat il-posizzjoni tagħha rigwardanti l-inkostituzzjonalita' tal-liġijiet tal-kera in vigore, ossia l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, il-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 fil-konfront tas-sidien ta' proprjeta' u ordnat lill-intimati inkwilini sabiex ma jibqgħux jistrieħu fuq il-protezzjoni offerta lilhom minn dawn l-istess liġijiet;*

12. *Illi għalhekk, fid-dawl ta' dawn il-pronunzjamenti u tenut kont ir-ratio deċidendi ta' din l-Onorabbli Qorti, ir-rikorrenti umilment jissottomettu illi l-kirja viġenti tal-proprjeta' numru 48, Bianca, Triq Preziosi, Ħal-Lija tikser l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u dan billi b'mod diskriminatorju qed jiġu privati u mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma jingħataw kumpens xieraq għal tali privazzjoni;*

Għaldaqstant ir-rikorrenti, in vista tal-fuq premess, jitolbu bir-rispett li dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha:-

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-kirja viġenti tal-proprjeta' numru 48, Bianca, Triq Preziosi, Ħal-Lija lill-intimati Anthony u Theresa konjuġi Deguara, qiegħda timmina lir-rikorrenti mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom u tikser id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti protetti taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu I Protokol I tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;*

2. *Tiddeċiedi dwar rimedju li jixraq lil din is-sitwazzjoni u għalhekk tiddikjara xolta l-kirja bejn ir-rikorrenti u l-intimati Anthony u Theresa konjuġi Deguara fir-rigward tal-proprjeta' numru 48, Bianca, Triq Preziosi, Ħal-Lija u tordna li jsir ftehim ġdid bejn il-partijiet jew tordna l-iżgumbrament tal-istess intimati mill-fond de quo sabiex ir-rikorrenti jingħataw l-pussess effettiv tal-istess fond;*

3. *Tiddeċiedi alternattivament illi l-intimati m' għandhom l-ebda dritt legali illi jsostnu l-pożizzjoni tagħhom u jvantaw xi protezzjoni għall-okkupazzjoni tal-imsemmija proprjeta' numru 48, Bianca, Triq Preziosi, Ħal-Lija taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jew taħt xi liġi oħra ddikjarata leżiva għad-drittijiet fondamentali tas-sidien sabiex jkomplu jokkupaw l-istess fond;*

4. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jew kwalsiasi liġi oħra li żammet lill-intimati Anthony u Theresa konjuġi Deguara fil-pussess tal-fond fuq imsemmija li ma kreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tar-rikorrenti qua sidien il-fond u d-drittijiet tal-inkwilini u dan ai termini tal-Artikolu 41 jew kwalsiasi artikolu ieħor tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;*

5. *Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti u dan ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;*

6. *Tordna li l-intimati jew min minnhom iħallas l-istess kumpens u danni likwidati;*

7. *Tagħti kull rimedju li jidhrilha xieraq u opportun.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li jibqgħu minn issa nġunti għas-subizzjoni.

2. Rat illi fit-22 ta’ Marzu 2021 l-**Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta u anki bl-emendi fil-Liġi tal-2009, qed jiġu miksura fil-konfront tagħhom l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u dan billi qegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-fond “48 Bianca, Tri Preziosi, Ħal-Lija”, 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 iġġib prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta’ in kwistjoni. F’dan ir-rigward jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru sidien tal-proprjeta’ in kwistjoni;*

3. *Illi jekk l-kuntratt tal-kera seħħ wara li daħal fis-seħħ il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, u għalhekk ir-rikorrenti jkunu daħlu għal ftehim lokatizzju b’mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien u 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 Marzu tal-1962 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’;*

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 Deguara 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 forzuż’ 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'.*

    Illi reċentament il-Qorti ta' Strasburgu fis-sentenza ***Aquilina v. Malta*** *deċiża fid-9 ta' Ġunju 2020 (applikazzjoni numru: 40246/18) kkunsidrat illi:*

    "<u>The Court reiterates 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 chargeable rent."</u>

12. *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex 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'għandhiex il-funzjoni leġislattiva li tiffissa l-kera iżda dik li twettaq il-liġi li tirregola l-kera;*

14. *Illi bid-dħul tal-emendi l-ġodda fl-2009 fil-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera li r-rikorrenti jistgħu jdaħħlu mhux ser tibqa' staġnata għal dejjem iżda ser togħla kull <u>tliet snin</u> 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 jistgħux jallegaw ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom;*

15. *Illi l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta'* ***Amato Gauci vs Malta*** *rrikonoxxiet li "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable." Għalhekk anke' jekk fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrent hija inferjuri għall-valur lokatizzju 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'għandhiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' imma għandha tiskrutinja u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe' 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 ċioe' 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-rikorrenti, 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. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost żgur li m'għandu jingħata l-ebda tip ta' kumpens abbażi tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni, u dan stante li dan l-artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin;*

20. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u b'referenza lejn l-imsemmi żgumbrament, ormai ġie stabbilit fil-ġurisprudenza li Qrati ta` ġurisdizzjoni Kostituzzjonali ma għandhomx il-kompetenza li jordnaw l-iżgumbrament tal-inkwilin, u dan għaliex, fost diversi raġunijiet l-ordinament ġuridiku nostran ikkonferixxa tali kompetenza lil organu ġuridiku ieħor;*

21. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost ma hemm l-ebda leżjoni 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.

3. Rat illi l-intimati **Anthony Deguara u Theresa Deguara** irrispondew għal dak mitlub fis-7 ta' April 2021 billi qajmu is-segwenti difiżi:

1. *Illi preliminarjament, l-eċċipjenti ma jistgħu qatt jitqiesu bħala leġittimi kontraditturi f'azzjoni għal rimedju għal vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali, li għaliha jwieġeb biss l-Istat, u għalhekk għandhom jinħelsu mill-osservanza tal-ġudizzju.*

2. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, ir-rikorrenti għandhom iressqu prova skond il-liġi tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà okkupata mill-eċċipjenti.*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, ma hemm ebda leżjoni ta' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan a tenur ta' l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, ma hemm ebda vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali partikolarment billi r-rikorrenti jew l-awtur tagħhom fit-titolu minn jeddhom daħlu f'relazzjoni ta' lokazzjoni ma' l-eċċipjenti, u dan versu l-kera ta' Lm70 fis-sena, u mhux Lm60 kif erronjament indikat fir-rikors promotur.*

5. *Illi mingħajr ebda preġudizzju għall-premess, il-liġi li bis-saħħa tagħha l-eċċipjenti qed tokkupa l-proprjetà meritu tal-kawża saret fl-interess pubbliku, u kwindi datum sed non concessum li l-interferenza fil-jeddijiet tar-rikorrenti qed toħloq xi piż sproporzjonat fuqha, kwalsiasi rimedju li talvolta jistgħa jingħata għandu jkun limitat għar-reintegrazzjoni tal-bilanċ bejn l-interessi tar-rikorrenti u l-interessi soċjali li l-liġi de quo agitur tipproteġi.*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-eċċipjenti qed tokkupa l-proprjetà meritu ta' din il-proċedura bis-saħħa ta' liġi, u kwindi hija ma tistgħax titqies responsabbli għal kwalsiasi vjolazzjoni li talvolta setgħet iġġarrab ir-rikorrenti, billi qui iure utitur neminem laedit.*

7. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-eċċipjenti li llum huma pensjonanti u jgħixu b'mezzi limitati, għexu dejjem fil-proprjetà in kwistjoni billi l-liġi kienet tagħtihom dak il-jedd, u għalhekk kellhom u għandhom aspettattiva leġittima fit-tkomplija ta' l-okkupazzjoni tagħhom dwar l-istess proprjetà, u għalhekk, filwaqt li qiegħdin jirriservaw kull dritt tagħhom fil-konfront ta' l-intimat l-ieħor*

f'każ li din l-aspettattiva leġittima tagħhom tiġi frustrata, qed jeċċepixxu li kull rimedju li jistgħa jingħata għandu jirrispetta d-drittijiet u l-aspettattivi leġittimi ta' l-eċċipjenti.

8. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-eċċipjenti qegħdin formalment jissollevaw l-ilment illi bl-emendi ntrodotti bl-Att XXVII ta' l-2018 huma qed jissubbixxu trattament diskriminatorju li jilledi d-drittijiet fondamentali tagħhom taħt l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u taħt l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, kif abbinat ma' l-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u dan billi inkwilini oħrajn f'sitwazzjonijiet analogi għal dik li fiha jinsabu l-eċċipjenti qed jingħataw mill-Istat trattament preferenzjali, u għalhekk l-eċċipjenti qegħdin minn issa jirriservaw kull dritt tagħhom fir-rigward.*

9. *Illi mingħajr ebda preġudizzju għall-premess, f'kull każ it-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament ta' l-eċċipjenti m'għandhiex tintlaqa', għaliex teżorbita mill-mansjonijiet u mid-determinazzjonijiet li għandhom isiru minn dina l-Onorabbli Qorti.*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti, li qegħdin minn issa jiġu nġunti in subizzjoni.

4. Rat ir-risposta ulterjuri tal-**Avukat tal-Istat** ippreżentata fit-3 ta' Awissu 2021 fejn wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIv tal-2021, ġie eċċepit is-segwenti:

Illi wara eċċezzjonijiet imressqa mill-esponenti, daħal fis-seħħ l-Att 24 tal-2021;

Illi l-esponent intavola rikors b'talba lil din 1-Onorabbli Qorti fil-21 ta' Lulju 2021 sabiex iressaq eċċezzjonijiet ulterjuri, liema talba ġiet milqugħa permezz ta' digriet fis-27 ta' Lulju 2021;

Illi l-esponent qiegħed umilment jeċepixxi, u dan mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet imressqa fir-risposta tiegħu, s-segwenti:

Illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti ċertament ma jistgħux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma jistgħu jitolbu lill-Bord li jirregola 1-Kera, li 1-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal- fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż- żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal- kerrej. Wara kollox, hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f dan il-każ, il- kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;

Illi hekk ukoll, dejjem skont l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma ħaqqhomx li jkollhom protezzjoni mill-Istat. Jiġi b'hekk, li b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021 m'hemm l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar- rikorrenti. Għaldaqstant, fid-dawl ta' dan, l-esponent qiegħed jeċċepixxi li din l-Qnorabbli Qorti ma tistax tiddikjara li l-inkwilini ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id- dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jgħixu fil-fond mertu ta' din il-kawża;

Provi:

5. Rat l-affidavit tar-rikorrent **Francis Scerri** ippreżentat fid-29 ta' Marzu 2021 (fol 18).

6. Rat li l-Qorti ħatret lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** fit-12 ta' April 2021 sabiex taċċedi fuq il-fond tieħu konjizzjoni tal-istat u l-użu tiegħu, tagħti valur tal-fond, u valur lokatizzju tal-fond mis-sena 1978 'il quddiem, kif indikat mir-rikorrenti stess.

7. Rat ir-rapport tal-Perit Marie Louise Caruana Galea ippreżentat fit-30 ta' Awissu 2021 (fol 45), li minnu ma saret ebda eskussjoni.

8. Rat illi fid 29 ta' Ottubru 2021, ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw.

9. Rat l-affidavit ta' **Theresa Deguara** ippreżentat fil-25 ta' Jannar 2022 (fol 77).

10. Rat li fil-21 ta' Marzu 2022, il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet wara li l-partijiet ddikjaraw li ma kellhomx aktar provi.

11. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet bil-miktub tar-rikorrenti ippreżentata fil-21 ta' Marzu 2022 (fol 81).

12. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fl-24 ta' Mejju 2022 (fol 89).

13. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-intimati Deguara ippreżentata fil-11 ta' April 2022 (fol 85).

14. Rat li fl-24 ta' Mejju 2022 il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Fatti tal-każ

15. Jirriżulta li r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond mertu ta' dan il-każ, 48, Bianca, Triq Preziosi, Lija.

16. Jirriżulta li oriġinarjament il-fond kien jappartjeni lil missier ir-rikorrent, Fabiano Scerri, illum defunt, li kien beda l-ftehim tal-kirja tal-fond *de quo* fl-1978 bir-rata ta' LM 60 fis-sena ekwivalenti għal €139.76.

17. Jirriżulta li l-aħwa rikorrenti wirtu l-fond mingħand missierhom Fabiano Scerri bis-saħħa ta' testment datat 24 ta' Frar 1981 u l-kera li qed titħallas illum hija fl-ammont ta' € 323.50.

18. Jirriżulta li in segwitu għall-ittra bonarja datata 26 ta' Frar 2020, Dok B li ntbagħtet lill-intimati Deguara, l-intimati Deguara irrispondew permezz tal-ittra datata 2 ta' Marzu 2020, Dok C, fejn il-konjuġi Deguara esprimew l-interess

sabiex jiltaqgħu mar-rikorrenti biex jilħqu ftehim ġdid fuq il-kera, iżda l-ftehim ma kienx intlaħaq.

19. Jirriżulta li ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit nominat mill-Qorti, il-Perit Marie Louise Caruana Galea fejn il-valur tas-suq tal-fond 48, Bianca, Triq Preziosi, Ħal Lija, ġiet stmata għall-valur ta' € 450,000, u l-valur lokatizzju (eskluż il-mobbli) għall-valur ta' €12,000 fis-sena 2021.

20. Il-Perit Marie Louise Caruana Galea ikkonstatat ukoll il-valur lokatizzju tal-fond matul is-snin, mis-sena 1978 sas-sena 2021, fir-rapport tagħha:

- Il-valur lokatizzju fl-1978 kien ta' € 1,080 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-1983 kien ta' € 1,400 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-1988 kien ta' € 2,200 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-1993 kien ta' € 2,550 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-1998 kien ta' € 3,450 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2003 kien ta' € 4,950 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2008 kien ta' € 5,732 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2013 kien ta' € 6,265 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2018 kien ta' € 10,264 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2021 kien ta' € 12,000 fis-sena.

Ikkunsidrat

21. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti qegħdin, permezz tal-azzjoni preżenti, jilmentaw li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-liġijiet viġenti qed jimminaw lir-rikorrenti mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom u qed jinkisru d-drittijiet fondamentali tagħhom, konsegwentement ir-rikorrenti qed jikkontendu li dan qed jikser L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

22. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-intimati Anthony u Theresa Deguara laqgħu għat-talbiet tar-rikorrenti billi qajmu is-segwenti difiżi:

1) <u>Preliminarjament, l-intimati ma jistgħux jitqiesu l-leġittimi kontradditturi f'azzjoni għal rimedju għal vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali għalhekk għandhom jinħelsu mill-osservanza tal-ġudizzju.</u>

2) <u>Preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iressqu prova tat-titolu tagħhom.</u>

3) <u>Ma hemm l-ebda leżjoni tal-Żrtikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan a tenur tal-Żrtikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.</u>

4) Ma hemm ebda vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali partikolarment peress li r-rikorrenti u l-awtur tagħhom fit-titolu minn jeddhom daħlu f'relazzjoni lokatizzja versu l-kera ta' LM70.

5) Il-liġi li bis-saħħa tagħha l-intimati qed jokkupaw il-fond *de quo*, saret fl-interess pubbliku, b'hekk kwalunkwe rimedju għandu jkun limitat għar-reintegrazzjoni tal-bilanċ bejn l-interessi tar-rikorrenti u l-interessi soċjali.

6) L-intimati qed jokkupaw il-fond *de quo* bis-saħħa tal-liġi, b'hekk ma jistgħux jitqiesu responsabbli għal vjolazzjoni ta' dritt fondamentali.

7) Kull rimedju għandu jirrispetta d-drittijiet u l-aspettativi tal-intimati fit-tkomplija tal-okkupazzjoni tagħhom tal-imsemmija proprjetà stante li l-liġi tathom dak il-jedd.

8) In vista tal-ilment illi l-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018, qed jissubbixxu trattament diskriminatorju taħt l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u taħt l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, għalhekk l-intimati qed jirriservaw kull dritt tagħhom fir-rigward.

9) It-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-intimati Deguara m'għandhiex tintlaqa' għaliex tesorbita mill-mansjonijiet u d-determinazzjonijiet li għandha tagħmel din il-Qorti.

23. **Dwar l-ewwel eċċezzjoni preliminari**, li l-intimati Deguara mhumiex il-leġittimi kontraditturi, din il-Qorti tqis li l-intimati imxew skont il-liġijiet viġenti, b'hekk m'għandhomx jinstabu ħatja ta' ksur ta' drittijiet fundamentali.

24. F'dan il-kuntest, huwa relevanti dak ritenut fil-ġurisprudenza nostrana. Il-qofol tal-azzjoni ta' ilment dwar ksur ta' jedd fundamentali huwa l-għoti ta' rimedju xieraq għal tali ksur, minbarra s-sejbien fih innifsu tal-ksur. (Ara **Raymond u Geraldine Cassar Torregiani vs A.G. et** deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Frar 2013) F'dan il-każ kompla jingħad hekk:

> *"Illi l-Qorti tagħraf il-fatt li l-kwistjoni dwar min għandu jwieġeb għall-ilment ta' ksur ta' jedd fondamentali tal-bniedem ilha żmien tkidd lil min ikun involut f'kawżi bħal* dawn. *Biż-żmien tfasslu regoli ta' prattika biex jingħaraf kontra min kawża bħal din imissha titressaq… ... il-ħsieb dejjem kien… ... biex jiġi mistħarreġ min tassew jista' jagħti r-rimedju f'każ li jirriżulta li l-ilment tal-ksur tad-dritt fundamentali kien wieħed mistħoqq."*

(Ara wkoll **Abela vs il-Prim Ministru et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 1990 LXXIV.i.261; **Joseph M. Vella et vs Kummissarju tal-Pulizija** et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 1990).

25. Infatti, huwa prinċipalment obbligu tal-Istat u mhux tal-inkwilin li jassigura li d-drittijiet fundamentali taċ-ċittadini ma jinkisrux. Mhux obbligu tal-intimati bħala inkwilini li jaraw li l-liġijiet tal-pajjiż ikunu konduċenti għal sistema ġusta

ta' kera. (Ara **Gatt vs Avukat Generali et** deċiża fil-5 ta' Lulju 2011). Għalhekk, in vista ta' dawn il-prinċipji enunċjati, il-każ odjern huwa wieħed li jindirizza ksur ta' jedd fundamentali, għalhekk l-istat huwa responsabbli ta' ksur ta' jedd fundamentali ta' proprjeta` u mhux l-intimati Deguara *qua* inkwilini.

26. Madankollu, l-intimati Deguara *qua* inkwilini, in vista anke tat-talbiet kif dedotti fil-każ odjern, għandhom kull interess ikunu parti f'dan il-każ, sabiex iressqu d-difiżi tagħhom kif għandhom kull dritt li jagħmlu. Għalhekk, l-intimati Deguara xorta huma meqjusa leġittimi kontradittturi fil-każ odjern.

27. Għaldaqstant, tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari ta' l-intimati Deguara.

28. **Dwar it-tieni eċċezzjoni** ġie sostnut, li r-rikorrenti għandhom iressqu prova tat-titolu tagħhom. Jiġi osservat, li din l-istess eċċezzjoni ġiet sollevata mill-Avukat tal-Istat.

29. Abbażi ta' dak li ser jiġi kkunsidrat f'dan ir-rigward aktar 'il quddiem, tiċħad it-tieni eċċezzjoni ta' l-intimati Deguara.

30. **Dwar it-tielet eċċezzjoni**, ġie sostnut, li m'hemm l-ebda leżjoni taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan abbażi tal-Artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni. Dan ġie eċċepit ukoll mill-Avukat tal-Istat, għalhekk din il-kwistjoni sollevata wkoll mill-Avukat tal-Istat ser tiġi trattata aktar 'il quddiem fil-mertu.

31. Abbażi ta' dak li ser jiġi trattat aktar 'il quddiem fil-mertu, tilqa' t-tielet eċċezzjoni preliminari ta' l-intimati Deguara.

32. **Dwar ir-raba' eċċezzjoni**, ġie sostnut li m'hemm l-ebda vjolazzjoni stante li r-rikorrenti u l-awtur fit-titlu minn jeddhom daħlu f'relazzjoni lokatizzja.

33. Din il-Qorti tqis li dak li jrid jiġi mistħarreġ f'każ Kostituzzjonali ta' din ix-xorta huwa hemmx leżjoni tad-drittijiet fundamentali u mhux jekk ir-rikorrenti u l-awtur fit-titolu, daħlux minn jeddhom fir-relazzjoni lokatizzja. Dan il-punt ma jimpinġix fuq il-mertu tal-vertenza in eżami. Mhuwiex ikkontestat li l-kirja baqgħet tiġġedded abbażi tal-liġijiet viġenti, fosthom l-Artikolu 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

34. Għaldaqstant, tiċħad ir-raba' eċċezzjoni ta' l-intimati Deguara.

35. **Dwar il-ħames eċċezzjoni**, ġie sostnut li l-liġi saret għall-interess pubbliku, b'hekk kwalunkwe rimedju għandu jkun limitat għall-interessi tas-sid u tal-interess soċjali.

36. Jiġi puntwalizzat, li l-Kap 69 u l-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti saru għall-interess soċjali. Iżda, jekk il-liġijiet viġenti qed jiksru d-drittijiet fundamentali tas-sidien, din il-Qorti taqbel li r-rimedju għandu jkun proprozjonali bejn l-interessi tal-partijiet involuti. Meta jingħata kumpens għall-vjolazzjoni tad-

drittijiet umani tas-sidien, dan isir b'bilanċ bejn l-interessi soċjali u l-interessi tas-sidien.

37. Għalhekk, tiċħad il-ħames eċċezzjoni ta' l-intimati Deguara.

38. **Dwar is-sitt eċċezzjoni**, ġie sostnut li l-intimati qed jokkupaw il-fond permezz tal-liġijiet viġenti tal-kera, b'hekk ma jistgħux jitqiesu responsabbli ta' vjolazzjoni ta' drittijiet umani. Dan diġa' ġie stabbilit anke fil-ġurisprudenza ċitata, meta ġiet trattata l-ewwel eċċezzjoni preliminari. Għalhekk, ladarba huwa obbligu tal-Istat li jara li l-liġijiet viġenti huma konduċenti għal sistema ġusta ta' kera, u l-intimati dejjem aderew ruħhom mal-liġijiet viġenti, ma jistgħux bl-ebda mod jitqiesu responsabbli ta' ksur ta' drittijiet fundamentali.

39. Għaldaqstant, tilqa' s-sitt eċċezzjoni ta' l-intimati Deguara.

40. **Dwar is-seba' eċċezzjoni**, ġie sostnut li kull rimedju għandu jirrispetta d-drittijiet tal-intimati għaliex il-liġi tathom id-dritt li jkomplu jokkupaw l-imsemmi fond. Jiġi ritenut, li l-ilment tar-rikorrenti li qed iġorru piż sproporzjonat, ma jistax jiġi msewwi bi tneħħija tal-liġi jew bl-iżgumbrament tal-intimati.

41. Din il-Qorti tqis kif diġa' ribadit, li l-ksur ta' drittijiet fundamentali mhumiex ser jiġu akkolti fil-konfront tal-intimati, proprju għaliex mhumiex huma responsabbli għall-vjolazzjoni ta' drittijiet umani.

42. Konsegwentement, tilqa' s-seba' eċċezzjoni tal-intimati.

43. **Dwar it-tmien eċċezzjoni**, ġie sostnut li permezz tal-emendi XXVII tal-2018, u dwar dak hemm eċċepit b'referenza għall-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u b'referenza għall-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti tosserva li r-rikorrenti fir-rikors fil-premessi u fit-talbiet mhumiex jilmentaw minn dan. Ir-rikorrenti qed jivvantaw rimedju abbażi tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea tramite r-raba' talba tagħhom. Dan ser jiġi trattat aktar 'il quddiem.

44. Madankollu, din il-Qorti tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' dan hawnhekk eċċepit fit-tmien eċċezzjoni għaliex ma jirriflettix l-ilment tar-rikorrenti kif dedott.

45. Għalhekk, tiċħad ukoll it-tmien eċċezzjoni ta' l-intimati Deguara.

46. **Dwar id-disa' eċċezzjoni**, ġie sostnut, li t-talba għall-iżgumbrament tal-intimati tesorbita mill-mansjonijiet u d-determinazzjonijiet li għandha tagħmel din il-Qorti u m'għandhiex tintlaqa'.

47. Din il-Qorti tqis li l-intimati sempliċement aderew ruħhom mal-liġijiet. Għalhekk, m'għandhomx jiġu ippreġudikati fit-titolu tagħhom sempliċement għaliex aderew ruħhom mal-liġijiet viġenti.

48. Mhuwiex korrett kif qed jiġi eċċepit, li din il-Qorti m'għandhiex il-mansjonijiet tiddeċiedi dwar żgumbrament. Fil-każ **Grech Carmelo et vs Awtorita` tad-Djar et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-12 ta' Frar 2016, ingħad hekk:

> *"Meta l-iżgumbrament ikun meħtieġ biex ma jibqax fis-seħħ stat ta' fatt li jkun bi ksur ta' jedd fudamentali, din il-Qorti ċertament għandha s-setgħa li tordna l-iżgumbrament."*

49. Madankollu, għall-kawża tal-lum, din il-Qorti tqis, li għandha tiddeċiedi biss dwar kwistjonijiet ta' indole Kostituzzjonali, u dwar vjolazzjoni ta' drittijiet o meno. Għalhekk, mhijiex ser tiddeċiedi dwar l-iżgumbrament tal-intimati, kif mitlub mir-rikorrenti, jew dwar ftehim ġdid.

50. Din il-Qorti tqis, li dik hija deċiżjoni li tispetta lill-Bord Li Jirregola l-Kera, a tenur tal-Kap 69, u dan sabiex jiġi żgurat li kemm kemm ir-rikorrenti u l-intimati jingħataw l-opportunita` li jressqu d-difiżi tagħhom quddiem dak il-Bord, li huwa l-bord kompetenti sabiex jiddeċiedi jekk persuna għandhiex tkompli tgawdi mill-protezzjoni tal-Kap 69 jew le.

51. Għalhekk, tilqa' limitatament id-disa' eċċezzjoni tal-intimati Deguara għal dak li jirrigwarda l-iżgumbrament jew ftehim ġdid.

Eċċezzjonijiet Preliminari tal-Avukat tal-Istat

52. Preliminarjament, l-Avukat tal-Istat qed jeċċepixxi tramite l-ewwel eċċezzjoni preliminari (nru 2), li r-rikorrenti għandhom jipprovaw t-titolu tagħhom u ma jistgħux jilmentaw minn perjodi qabel ma saru sidien.

53. Jirriżulta li r-rikorrent Francis Scerri, permezz tal-affidavit tiegħu xehed li hu u ħutu r-rikorrenti l-oħra kienu wirtu l-fond 48, Bianca Triq Preziosi, Lija mingħand missierhom Fabiano Scerri. Wara l-mewt tiegħu fit-2 ta' Ottubru 1982. Fil-fatt it-testment ta' Fabiano Scerri jinsab anness mal-affidavit ta' Francis Scerri, liema testment huwa datat 24 ta' Frar 1981 fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut. Huwa eżebixxa wkoll id-dikjarazzjoni *causa mortis*, eżebita bħala Dok FS2 a fol 21 tal-proċess fejn jidher li l-imsemmija proprjeta` mertu ta' dan il-każ ġiet denunzjata. Għalhekk, it-titolu tar-rikorrenti jinsab pjenament ippruvat għas-sodisfazzjon tal-Qorti.

54. Għalhekk, fid-dawl tas-suespost, tiċħad tali eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat.

55. Fit-tieni eċċezzjoni preliminari (nru 3), ġie eċċepit, li l-kirja in kwistjoni daħlet fis-seħħ wara li daħal fis-seħħ il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, b'hekk l-antekawża tar-rikorrenti daħal għall- ftehim lokatizzju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali, b'hekk għandu jipprevali l-prinċipju *pacta sunt servanda*.

56. Dan l-argument li l-inkwilini kienu rikonoxxuti mill-*ante kawża*, u l-konsapevolezza tal-ligijiet viġenti dak iż-żmien, ma jreġġix għaliex dak mhuwiex l-istħarriġ li jrid isir fil-każ in eżami. Fil-fatt din il-Qorti tqis, li f'każ Kostituzzjonali ta' din ix-xorta, huwa imperattiv li jiġi mistħarreġ jekk hemmx leżjoni tad-drittijiet fundamentali li qed jiġu vantanti mir-rikorrenti. Inoltre`, dak eċċepit dwar *pacta sunt servanda* b'referenza għall-ftehim tal-kera li ġie miftiehem, mhuwiex argument li jimpinġi fuq il-mertu tal-każ odjern għar-raġuni, li l-istħarriġ f'dan il-każ jitratta speċifikatament hemm ksur ta' dritt fundamentali jew le.

57. Għaldaqstant, din il-Qorti qed tirrespinġi wkoll din l-eċċezzjoni preliminary tal-Avukat tal-Istat.

Meritu tal-każ

58. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u ta' l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, wara l-kirja rigward il-fond 48 Bianca, Triq Preziosi, Lija, billi qed jiġi sostnut li qed jiġu vvjolati d-drittijiet tar-rikorrenti bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini, ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u bil-liġijiet viġenti, meta kien qed jingħata d-dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilini Deguara u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa matul is-snin.

59. Il-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra dan il-każ, fl-ottika tad-difiżi mqajma mill-intimat L-Avukat tal-Istat, kemm dawk imressqa fit-22 ta' Marzu 2021 kif ukoll dawk addizzjonali imqajjma fit-3 ta' Awissu 2021.

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

60. Fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet, ġie eċċepit li r-rikorrent ma jistax jinvoka l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, għaliex huwa inapplikabbli.

61. L-argument prinċipali tal-Avukat tal-Istat huwa li l-Kap 69, ma jistax ikun soġġett għall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan għaliex ir-rikorrenti qed jilmentaw dwar għemil magħmul taħt il-Kap 69 ġaladarba dawn il-liġijiet kienu fis-seħħ qabel il-1962 u jinsabu mħarsa bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

62. Fi kliem ieħor l-Avukat tal-Istat sostna li l-ilment tar-rikorrent jesorbita 'l barra minn dak imħares fl-imsemmi artikolu.

63. Di piu`, b'referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, ġie sottomess mir-rikorrenti, li f'dawn iċ-ċirkostanzi, t-teħid tal-pussess tal-ħaġa ikun sar b'mod obbligatorju, kontra r-rieda tas-sid. Konsegwentement, ir-rikorrenti qed jikkontendu li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jista' japplika, dan għaliex il-Kap 69 jibqa' jimponi r-relazzjoni imġegħla ta' sid u kerrej, peress li l-Kap 69 jagħti

protezzjoni lill-inkwilin mhux b'għażla libera imma b'impożizzjoni tal-istess liġi.

64. B'referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, jinsab assodat li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa aktar ristrett mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Infatti l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea jipproteġi t-tgawdija paċifika tal-'possedimenti'. L-Artikolu 37(1) jitkellem dwar teħid b'mod obbligatorju tal-pussess ta' proprjeta` jew il-ksib b'mod obbligatorju ta' interess fi jew dritt fuq proprjeta`.

65. L-**Artikolu 37(1) tal-Kostuzzjoni ta' Malta** jipprovdi illi:

> "*Ebda propjeta ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pusses tagħha b'mod obbligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq propjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pusses 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-propjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas ta' dak il-kumpens; u (c) Li tiżgura lil kull parti proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta*."

66. Il-Qorti Kostituzzjonali f'deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et**, qalet illi:

> "*Mid-diċitura ta' dan il-provvedimenti kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi propjeta' "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi propjeta għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jipprova lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-propjeta' tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt, li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' propjeta huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Aritikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċement ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi propjeta' u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat.*"

67. Fil-ġurisprudenza nostrana, diġa' tressqu eċċezzjonijiet simili għal dik in eżami referibbilment għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Fil-każ **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et** deċiża fit-30 ta' Ġunju 2020 ġie deċiż:

"*Skont l-Avukat tal-Istat, l-ilment tar-rikorrenti bbażat fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa infondat billi dik id-dispożizzjoni ma tistax tiġi invokata 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 tissotitwixxi 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 saret bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.*"

68. Bl-istess mod, fil-każ **Lawrence Fenech Limited vs 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-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minħabba l-Artikolu 47(9). L-aggravju kien milqugħ proprju għaliex il-Kap 88 sar liġi tal-pajjiż qabel it-3 ta' Marzu 1962.

69. Hawnhekk, il-Qorti ser tirreferi għas-sentenza reċenti deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020 fl-ismijiet **Lilian Martinelli et vs Avukat Ġenerali et,** fejn kien ġie rilevat hekk mill-Avukat tal-Istat, li ladarba l-kirja mertu tal-każ kienet imħarsa bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li daħal fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931, il-Qorti kellha tieħu wkoll konjizzjoni tal-Artikolu 37 u 47(9) tal-Kostituzzjoni.

70. L-**Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta** jipprovdi:

"*Ebda ħaġa fl-Artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma:*

(a) *Iżżidx max-xorta ta' proprjeta` li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta` li jistgħu jiġu miksuba;*
(b) *Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta` 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-proprjeta`; 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.*"

71. Fil-każ **Lilian Martinelli et vs l-Avukat Ġenerali et**, ġie deċiż li għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet ma għandhomx l-effetti imsemmija fil-paragrafu (a) sa (d) tal-Artikolu 47(9) tal-

Kostituzzjoni. Għalhekk, ġie deċiż li l-Kap 69 kif emendat ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

72. Dan l-istess prinċipju ġie applikat fil-każ **Josephine Mary sive Joyce Cachia et vs L-Avukat Ġenerali et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020. Din il-Qorti ser tadotta dan il-prinċipju hawnhekk enunċjat, u tiddikjara bl-istess mod, li l-Kap 69 ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

73. Għalhekk, f'dan ir-rigward, l-ewwel talba, sa fejn jikkonċerna l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma tistax tintlaqa'.

74. Għalhekk, din il-Qorti ser tgħaddi issa sabiex teżamina l-ilment tar-rikorrenti mil-lat tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

75. **L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem** jgħid illi:

> "*Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possediment tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*"

76. Il-Qorti, f'dan l-istadju, jidhrilha xieraq illi tagħmel referenza għal dak dikjarat mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fis-sentenza **Rose Borg vs Avukat Ċenerali et** deċiża fil-25 ta' Frar 2016, fejn ingħad hekk:-

> "*Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. L-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li: "(1) Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph. covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the contracting states are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. Three rules are not however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see among other authorities, **James and others vs the United Kingdom**, 21 Feb 1986 § 37, Series A no.98, which reiterates in part the principles laid down by the court in **Sporrong and Lonnroth vs Sweden**, 23 September 1982, § 61 series A no. 52; see also **Broniowski vs Poland** (GC), no 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). **Hutten Czapska vs Poland** - (App No. 35015/97 -19 June 2006*)."

77. Kif tajjeb ribadit fil-każ reċenti deċiż mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et**, fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħux ikunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn € 215 fis-sena, b'mod li għadu 'l-bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu.

Fil-każ suċitat ingħad:

> *"Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni".*

78. Fis-sentenza reċenti tal-Qorti Ewropea **Aquilina vs Malta** – 40246/18 tad-9 ta' Ġunju 2020.

> *"However, the Court has already held that the 2009 and 2010 amendments affecting different controlled rent regimes had only slightly improved the situation of landlords and such rents remained in stark contrast with the market values of the property……..."(See, for example, Anthony **Aquilina vs Malta** no. 3851/12, § 63, 11 December 2014; **Montanaro Gauci & others vs Malta**, 31454/12, § 54-55, 30 August 2016; and **Zammit and Attard Cassar vs Malta**, cited above § 62).*

79. F'dan il-kuntest huwa relevanti wkoll dak li intqal fil-każ tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem **Amato Gauci vs Malta** 47045/06:

> "*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 placed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation.*"

80. Fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet, b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, ġie sostnut li l-marġini tal-Istat huma wiesgħa u l-Istat għandu jedd li jilleġisla biex jikkontrolla l-proprjeta` għall-interess ġenerali u sabiex ikun hemm tqassim xieraq tad-djar.

81. Il-Qorti hawnhekk tosserva li, fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

82. Theresa Deguara fl-affidavit tagħha tgħid li oriġinarjament kienu jħallsu LM70 fis-sena li jiġu ekwivalenti għal €163.05. Sussegwentement, kif ikkonfermat Theresa Deguara wkoll fl-affidavit, fis-sena 1997 il-kera żdiedet għal Lm120 fis-sena ekwivalenti għal €279.51 u fis-sena 2005 il-kera żdiedet għal LM160 fis-sena ekwivalenti għal €372.68. Minn naħa l-oħra, ir-rikorrenti qed isostnu fil-premessi li għal dawn l-aħħar 43 sena tħallset il-kera ta' €323.50 fis-sena, kif jidher fl-ittra datata 26 ta' Frar 2020 mibgħuta lill-intimati Deguara, eżebita a fol 7 tal-proċess.

83. Ma jirriżultax li ġew eżebiti riċevuti tal-kera, u li l-Qorti tinsab rinfaċċjata b'figuri diversi kif sostnuti mill-partijiet.

84. Il-Perit nominata mill-Qorti stmat il-fond in kwistjoni bl-ammont ta' valur lokatizzju ta' €12,000 fis-sena 2021. Għalhekk, ikkunsidrat li l-intimata tikkonferma li qed tħallas kera ta' €323.50, ma għandu jkun hemm assolutament ebda dubju li l-kera mħallsa hija waħda rriżorja.

85. Ir-rikorrenti ukoll qed jilmentaw mill-fatt li kien diffiċli li jirriprendu l-fond lura.

86. Fil-każ in eżami, jirriżulta li l-kirja tal-imsemmi fond 48, Bianca, Triq Preziosi, Lija, kien ilha għaddejja sa mis-sena 1978 u kienet koperta bil-Kap 69. L-ilment tar-rikorrent huwa bbażat ukoll fuq in-nuqqas ta' proporzjoni bejn id-dritt tas-sid u tal-inkwilin, matul is-snin, u l-kera baxxa u mhux xierqa perċepita matul is-snin li kienet konsegwenza ta' l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini li kkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

87. Relevanti huwa l-każ **Cassar vs Malta** (950570/13) deċiż mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Jannar 2018, fejn ingħad:

> "*In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It further notes that from 2008 onwards, the Court found the legitimacy of the aim pursued highly questionable and thus does not justify a reduction compared with the free market rental value." (Ara wkoll* ***Sergio Falzon et vs L-A.G. et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Jannar 2018).*

88. L-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet tiegħu, analizza l-perspettiva tal-każ prinċiplament ippernjat fuq l-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Ġie wkoll issottolineat li jridu jiġu mistħarrġa l-elementi li jsawru dan l-artikolu, fosthom, il-legalita` tal-miżuri protettivi favur l-inkwilin, l-għan leġittimu u l-proprozjonalita` meħtieġa bejn l-interessi tas-sid u l-inkwilin. Ġie sottomess, li l-ewwel element tal-legalita` jinsab pjenament sodisfatt. Dwar, it-tieni element, ingħad li l-leġislazzjoni saret fl-interess pubbliku sabiex ikun hemm tqassim xieraq tad-djar, li tiżgura sistemazzjoni komda. B'referenza għat-tielet element, ġie sostnut fis-sottomissjonijiet tal-

Avukat tal-Istat, li ma ntweriex mir-rikorrenti li ġarrbu piż eċċessiv u sproporzjonat.

89. Minn naħa l-oħra, r-rikorrenti fis-sottomissjonijiet sostnew li, għalkemm is-setgħa tal-Istat li jindaħal għall-ġid nazzjonali hija setgħa wiesgħa u diskrezzjonali iżda tibqa' l-ħtieġa li jintwera mill-Istat li ntlaħaq il-proporzjonalita` meħtieġa bejn l-interess ġenerali u l-bilanċ xieraq bejn l-interessi tal-individwu u dak tal-komunita`. F'dan is-sens, ġie sottolineat mir-rikorrenti li m'hemmx dubju li bis-saħħa l-Kap 69, u bil-liġijiet viġenti seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-ħwejjeġ tar-rikorrenti b'mod li ma nżammx il-bilanċ u l-proporzjonalita` meħtieġa, tenut kont tal-kera irriżorja perċepita matul is-snin.

90. Meta tistħarreġ dak li ngħad b'refereneza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti tqis li l-Avukat tal-Istat ma rnexxilux jipprova li nżamm il-proporzjonalita` meħtieġa bejn l-interessi tas-sid u l-inkwilin. Dan qed jingħad għax, mir-riżultanzi diġa' indikati f'dan il-każ, il-Qorti tqis, li t-test tal-bilanċ u proporzjonalita` ma ġiex sodisfatt. Infatti, is-setgħa tal-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid għall-għan soċjali trid titwettaq b'mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta' ħwejġu, fin-nuqqas ta' dan ikun hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

91. Referibbilment għall-argumenti imressqa mill-Avukat tal-Istat fin-nota ta' eċċezzjonijiet ulterjuri, kif ukoll fis-sottomissjonijiet, anke in vista tal-emendi tal-Att XXIV tal- 2021 wara konsiderazzjoni tar-reġim legali kollu, skont il-liġi, din il-Qorti xorta ssib li hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, għaliex il-kera tista' togħla biss sa 2% tal-valur lokatizzju, u sabiex jiġi ordnat l-iżgumbrament, irid jiġi sodisfatt it-test tal-mezzi referibbilment għall-inkwilini bir-riżultat li, jekk it-test tal-mezzi ma jkollux eżitu pożittiv għar-rikorrenti, huma kkundannati li jibqgħu bl-intimati fil-fond tagħhom u mogħtija biss kera li tista' togħla sa 2% tal-valur lokatizzju li jiġi stabbilit.

92. Għalhekk, din il-Qorti tqis, li ma ntlaħaqx il-bilanċ meħtieġ bejn is-sid u l-inkwilin.

93. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-liġijiet viġenti, inkluż dawk riċenti, ħalqu sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali.

94. Għalhekk, il-Qorti ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u d-difiża sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat f'dan ir-rigward, ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

Leżjonijiet oħra

95. Fir-raba' talba tagħhom, ir-rikorrenti, qed jilmentaw ukoll minn ksur tad-drittijiet fundamentali abbażi tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

96. Il-Qorti tosserva, l-ewwel u qabel kollox, illi r-rikorrenti fit-talbiet, qed jivvantaw rimedju u kumpens billi anke rreferew għall-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea – dan huwa żbaljat!

97. Din il-Qorti tirrileva li dan l-artikolu mhuwiex inkorporat fil-liġi domestika ta' Malta bħal l-artikoli l-oħra tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk, dan l-Artikolu 41 ma jistax jiġi nvokat mir-rikorrenti favur tagħhom.

98. Il-Qorti tagħmel referenza għal dak li qalet il-Qorti fil-każ, **Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella et vs Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Settembru 2016:

> *"Il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali u l-Protokolli magħmula taħtha huma parti mil-liġi domestika ta' Malta sa fejn huma inkorporati fl-Att Dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319) u l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni ma ġiex hekk inkorporat. Barra minn hekk, huwa ovvju li dak l-artikolu huwa indirizzat lill-Qorti Ewropea tad-drittijiet tal-bniedem u mhux lill-Qrati domestiċi." (Ara wkoll il-każ 129/2019* ***Maria Fatima Vassallo et vs l-Avukat tal-Istat et****, Prim Awla Qorti Ċivili, 17 ta' Ġunju 2020).*

99. Ċertament, it-talba ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma tistax tintlaqa'. Madankollu r-rikorrenti xorta ser jingħataw rimedju għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Il-kumpens li ser jingħata mhuwiex a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvnezjoni Ewropea iżda a tenur tal-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea.

100. Għaldaqstant, l-ilment tar-rikorrenti abbażi ta' dan l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jistax jintlaqa'.

Kumpens

101. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti, talbu lill-Qorti sabiex tipprovdielhom rimedji xierqa u opportuni sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi li għandhom solament ir-rikorrenti talli inkisru d-drittijiet tagħhom.

102. Ġaladarba instab li hemm ksur tad-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, il-Qorti tqis li t-talba għal danni, kemm pekunarji kif ukoll non pekunarji, hija mistħoqqa li tiġi kkunsidrata.

103. Konsegwentement, din il-Qorti ser tipprovdi għal danni u dan a tenur tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

104. Jirriżulta li fit-talbiet, ir-rikorrenti talbu għall-ħlas ta' kumpens u danni, li l-Qorti tifhem li jfisser pretenzjoni għal danni pekunarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunarji għal leżjoni sofferta mir-rikorrenti u dan abbażi tal-fatt, li l-fond *de quo* kien ilu jinkera għall- 43 sena b'kera miżera.

Data ta' Leżjoni

105. Il-Qorti tosserva li l-ewwel li għandha tistabilixxi hija minn meta għandu jiġi ikkalkulat il-kumpens.

106. Jirriżulta illi r-rikorrenti jikkontendu illi l-kumpens illi huma għandhom jingħataw mis-sena 1978, sa minn meta skont ir-rikorrenti, l-ante kawża tagħhom kien beda jikri l-fond fis-sena 1978 b'kera miżera.

107. Jirriżulta illi r-rikorrent fl-ebda stadju tal-provi tiegħu ma qatt ippreżenta dokumentazzjoni li turi minn meta bdiet il-kirja. Ma ġewx ippreżentati riċevuti tal-kera jew kopja tal-ktieb tal-kera.

108. Jirriżulta madankollu, illi l-kera bejn l-intimati konjuġi Deguara u Fabiano Scerri, l-ante kawża tar-rikorrenti bdiet fis-sena 1978. M'hemm ebda kontestazzjoni dwar dan.

109. Ir-rikorrenti jsostnu fil-premessi, li oriġinarjament il-kirja kienet ingħatat bl-ammont ta' LM60 fis-sena ekwivalenti għal €139.76. L-intimata Theresa Deguara fl-affidavit tagħha, sostniet li l-kera oriġinarjament kienet ta' LM70. Iżda, fil-karenza ta' prova, din il-Qorti ser tqis l-ammont tal-kera oriġinarjament kien €139.76 kif premess.

110. Sussegwentement, ir-rikorrenti akkwistaw il-fond *de quo* wara l-mewt ta' Fabiano Scerri li miet fit-2 ta' Ottubru 1982, u r-rikorrenti wirtu l-imsemmi fond bħala eredi tad-defunt missierhom Fabiano Scerri.

111. Il-Qorti hawnhekk tagħmel referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et** deċiża reċentement ossija fit-30 ta' Marzu 2022, fejn dwar id-dritt għat-talba ta' kumpens b'mod retroattiv, il-Qorti kellha dan xi tgħid:

> *"Jirriżulta li Salvatore Muscat sar proprjetarju tal-fond in kwistjoni f'Ġunju 2009, wara l-mewt ta' Teresa Muscat u li l-attriċi akkwistat l-istess fond bħala eredi universali tal-istess Salvatore Muscat. Għaldaqstant, hija daħlet fiż-żarbun legali tat-testatur, Salvatore Muscat u kompliet il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigwarda l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta'*

drittijiet fundamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bażi ta' ilment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta li l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Pero, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' vittma fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. Inoltre`, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqset il-patrimonju tat-testatur, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-attriċi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk, il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-attriċi, qua eredi universali ta' Salvatore Muscat, illi tressaq ilment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien Salvu Muscat".

112. Il-Qorti tosserva illi abbażi tat-tagħlim tas-sentenza fuq riferita huwa ċar illi persuna leża għandha dritt titlob ir-risarċiment għad-danni illi setgħu sofrew l-antennati tiegħu f'każ illi tali persuna hija l-eredi universali ta' tali persuni.

113. Il-Qorti għalhekk tifhem li, abbażi ta' tali tagħlim, ir-rikorrenti odjerni daħlu fiż-żarbun ta' missierhom Fabiano Scerri, bħala eredi tiegħu u akkwistaw il-post mertu tal-kawża odjerna b'wirt mingħand missierhom, u ħallsu wkoll id-dikjarazzjoni *causa mortis* li tinsab eżebita fl-atti mal-affidavit tar-rikorrent Francis Scerri.

114. Għaldaqstant, in vista tas-suespost, ikkunsidrat li l-fond sar proprjeta` tar-rikorrenti permezz ta' wirt mingħand missierhom, il-kumpens għandu jibda jiddekorri minn meta bdiet il-kirja lill-intimati Deguara, fis-sena **1978**.

Danni Pekunarji

115. Dwar danni pekunarji, f'dan l-istadju tagħmel referenza għas-sentenza **Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Kummissarju ta l-Artijiet et** deċiża fil-31 ta Ottubru 2014, fejn f'materja ta' komputazzjoni ta' kumpens għal leżjoni ta' dritt fundamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:

"Issa għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma'

jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għal-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul taż-żmien li ilha jsseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu il-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, ikkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti, ikkunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li jagħmlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li se tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-Artikolu 5 tal-Kap 158."

116. Dwar kif għandu jinħadem il-kumpens, din il-Qorti ser issegwi il-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn il-każijiet skont kif komputat mill-Qorti Kostituzzjonali, fejn f'dawn il-każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu 2021. Kif qalet il-Qorti fis-sentenza suċitata ta' Rita Falzon:

"Illum il-ġurnata il-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi kriterjii ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi vs Malta** *(QEDB 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint li sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirca 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attriċi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-attriċi kien irnexxielha żżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attriċi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."*

117. Abbażi ta' tali direzzjoni għandu jsir tnaqqis ta' ċirca 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza li l-atturi kien irnexxelhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Minn tali somma, għandu mbagħad jitnaqqas il-kera ppercepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

118. Jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku tal-Qorti w il-valuri minnha stabbiliti w indikati f'paragrafu 17 aktar 'il fuq, illi bejn is-sena 1978 sas-sena 2021.

- Il-valur lokatizzju fl-1978 kien ta' € 1,080 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-1983 kien ta' € 1,400 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-1988 kien ta' € 2,200 fis-sena.

- Il-valur lokatizzju fl-1993 kien ta’ € 2,550 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-1998 kien ta’ € 3,450 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2003 kien ta’ € 4,950 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2008 kien ta’ € 5,732 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2013 kien ta’ € 6,265 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2018 kien ta’ € 10,264 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2021 kien ta’ € 12,000 fis-sena.

119. Magħduda l-valutazzjonijiet tal-Perit Tekniku mis-sena 1978, sa l-aħħar tas-sena 2021, ser jinħadem il-kumpens fuq medda ta’ dawn is-snin.

a) Il-kumpens fl-interita` tiegħu jammonta għal €180,927.00.

b) Minn tali ammont għandha ssir tnaqqis ta’ tletin fil-mija (30% li jammonta għal €54,278.10) li jħalli bilanċ ta’ €126,649.

c) Minn tali ammont għandha ssir tnaqqis ta’ għoxrin fil-mija (20% li jammonta għal €25,330) li jħalli bilanċ ta’ €101,319.

d) Minn tali ammont, għandu jsir tnaqqis tal-kera miġbura mis-sena 1978 ‘il quddiem ta’ €139.76. Theresa Deguara l-intimata, inkwilina fil-fond *de quo*, sostniet fl-affidavit li kien fis-sena 1997 li rdoppjat u l-kera saret €323.50 fis-sena – dana ma ġiex ikkontestat mir-rikorrenti. Għalhekk, ser titnaqqas il-kera annwali ta’ €139.76 mis-sena 1978 sas-sena 1997, ossija l-ammont ta’ €2,655.44). Mis-sena 1998 sas-sena 2021, ser jitnaqqas il-kera annwali ta’ €323.50, ossija l-ammont ta’ €7,440.50. B’hekk l-ammont ta’ kera li ser jitnaqqas huwa fl-ammont totali ta’ €10,096 u ħhalli bilanċ finali ta’ **wieħed u disgħin elf, mitejn tlieta u għoxrin ewro (€91,223).**

120. Jirriżulta għalhekk li applikata r-regola fuq imsemmija, il-kumpens għandu jkun ta’ total ta’ wieħed u disgħin elf, mitejn tlieta u għoxrin Euro (€91,223) f’danni pekunarji, li huwa għall-perjodu bejn is-sena 1978 u s-sena 2021.

121. Il-Qorti tosserva li tali somma ċertament tinkorpora fiha l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku l-konsegwenza ta’ tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrent jingħata kumpens effettiv u mistħoqq.

Danni Non-pekunarji

122. Din il-Qorti tagħmel referenza wkoll għall-każ **Henry Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et,** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, fejn il-Qorti qieset li d-danni pekunarji kellhom ikunu fl-ammont ta' €300,000 u rigward id-danni non-pekunarji ta' € 9,000 kif

likwidatat mill-ewwel Qorti, li tissarraf fl-ammont ta' € 500 għal kull sena li l-appellant sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, hija ikkonsidrata illi ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.

123. Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti ser tevalwa d-danni non-pekunarji fl-ammont ta' €500 għal kull sena li r-rikorrenti sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali. Tenut kont li l-kumpens beda jingħata sa mis-sena 1978 sa l-aħħar tas-sena 2021, ossija għal tlieta u erbgħin sena, il-kumpens għandu jkun ta' wieħed u għoxrin elf u ħames mitt euro (€21,500).

124. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens ekwivalenti għal wieħed u disgħin elf, mitejn tlieta u għoxrin Euro (€91,223) danni pekunarji u wieħed u għoxrin elf u ħames mitt Euro (€21,500) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' **mija u tnax-il elf, seba' mija tlieta u għoxrin Euro (€ 112,723).**

Rimedju ulterjuri

125. Bħalma ġie indikat aktar 'il fuq, din il-Qorti mhijiex ser tqis it-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-intimati, in vista tal-fatt li l-forum opportun għal deċiżjoni bħal din huwa l-Bord Li Jirregola l-Kera.

126. Madankollu, l-Qorti tqis illi r-rikorrenti iridu jingħataw protezzjoni sabiex, fl-eventwalita` li l-intimati Deguara jmutu, ebda' 'wild naturali jew legali' tagħhom, kif imsejħa fil-Kodiċi Ċivili, indikati wkoll bħala 'membri tal-familja tal-kerrej' fil-Kap 69, li jkunu qed jgħixu magħhom ma għandhomx dritt jibqgħu jabitaw fil-fond bħala 'kerrejja' a tenur tal-Kap 69 u tal-Kodiċi Ċivili.

127. Huwa ċar illi, in vista tal-fatt li din il-Qorti qiegħda tiddikjara li tali protezzjoni għandha titqies bħala leżiva għar-rikorrenti, huwa naturali li din il-Qorti tkun trid tagħti rimedju lir-rikorrenti sabiex jiġi assikurat li tali leżjoni ma tibqax fis-seħħ.

128. Għalhekk, din il-Qorti ser tordna li l-ebda wild naturali jew legali u / jew membri tal-familja tal-intimati Deguara, ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kap 69 u fil-Kodiċi Ċivili, fl-eventwalita` tal-mewt tal-intimati, dan mingħajr preġudizzju għall-applikabilita` tal-emendi introdotti fil-liġi permezz tal-Att XXIV tal-2021.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensur tar-rikorrenti u tal-intimati;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-intimati Deguara għar-raġunijiet spjegati.

Tiċħad it-tieni, ir-raba', il-ħames, it-tmien eċċezzjonijiet tal-intimati Deguara.

Tilqa' t-tielet eċċezzjoni ta' l-intimati Deguara u d-disgħa eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, u dana fejn jirrigwarda l-allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, liema ksur ma tirriżultax.

Tilqa' s-sitt, is-seba' u limitatament id-disa' eċċezzjoni rigward l-iżgumbrament.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-Avukat tal-Istat, għajr għad-disgħa eċċezzjoni kif fuq ġia spjegat, u dana għar-raġunijiet fuq elenkati.

Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrent , kif ġej billi:

Tiddikjara illi l-kirja viġenti tal-fond 48, Bianca, Triq Preziosi, Lija lill-intimati Deguara qiegħda timmina lir-rikorrenti mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom u qed tivvjola d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u mhux abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Tiċħad it-tieni talba tar-rikorrenti kif dedotta għar-raġunijiet spjegati.

Tiċħad it-tielet talba tar-rikorrenti kif dedotta għar-raġunijiet spjegati.

Tilqa' limitatament ir-raba' talba tar-rikorrenti u:

Tiddikjara li l-Avukat tal-Istat għandu jħallas il-kumpens konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll il-provvedimenti tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta dwar il-kera li qed jikkawżaw leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Għalhekk, tiddikjara li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli biex iħallas kumpens lir-rikorrenti fl-ammont totali ta' **mija u tnax-il elf, seba' mija tlieta u għoxrin Euro u tmintax-il ċenteżmu (€112,723.18)** abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Tiċħad ir-raba' talba tar-rikorrenti għal dak li jirrigwarda l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Tilqa' l-ħames talba kif ġej u:

Tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti mill-Avukat tal-Istat fl-ammont totali ta' **mija u tnax-il elf, seba' mija tlieta u għoxrin Euro u tmintax-il ċenteżmu**

(€112,723.18) abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Tilqa' s-sitt talba kif ġej:

Tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas il-kumpens kif likwidat fl-ammont ta' **mija u tnax il-elf, seba' mija tlieta u għoxrin Euro u tmintax-il ċenteżmu (€112,723.18)**.

Tilqa' s-seba' talba kif ġej:

Tiddikjara li kwalsiasi membri tal-familja ta' l-intimati Deguara ma għandhomx aktar dritt jibbenefikaw mill-protezzjoni lilhom mogħtija a tenur tal-Kap 16 u l-Kap 69 fl-eventwalita` tal-mewt ta' l-intimati Deguara, dan mingħajr preġudizzju għall-applikabilita` tal-emendi introdotti fil-liġi permezz tal-Att XXIV tal-2021.

L-ispejjeż għall-proċeduri odjerni, għandhom ikunu a kariku tal-Avukat tal-Istat.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur