QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 136/2020 MH

Illum, 14 ta' Ottubru 2022

Josephine Darmanin (K.I. 118938M) u Cristiano Darmanin (K.I. 540835M)

vs

Avukat tal-Istat, Pancratius Borg (K.I. 172848M) u Maria Dolores Borg (K.I. 168252M)

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti Josephine Darmanin et tas-17 ta' Lulju 2020** li permezz tiegħu ġie premess u mitlub -

i. Illi r-rikorrenti huma uzufruttwarji u, ko-proprjetarji ma' ohrajn, tal-fond **'Splendid Bar', 251 gja 246, Main Street, Qormi,** b'bieb iehor f'Correa Street, Hal-Qormi, li ilu mikri ghal dawn l-ahhar 75 sena lil missier l-intimat Pancratius Borg (K.I. 172848M), ossia Frangisku Borg, versu l-kera annwali ta' **£30.00c** fis-sena.

ii. Illi l-proprjetà giet akkwistata mill-genituri tar-rikorrenti Giuseppi Darmanin u Anna Darmanin, b'kuntratt tal-4 ta' Mejju 1957 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius, skond kopja hawn annessa u mmarkata bhala **"Dokument A"**.

iii. Illi l-imsemmija Giuseppi Darmanin u Anna Darmanin mietu rispettivament fil-5 ta' Settembru 1991 u fit-8 ta' Ottubru 1990, skond certifikati tal-mewt hawn annessi u mmarkati bhala **"Dokument B"** u **"Dokument C".**

iv. Illi wara l-akkwist msemmi, l-istess Giuseppi Darmanin mexxa kawza quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u talab l-awment fil-kera fejn il-Bord gholla l-kera ghal **Lm50.00c** fis-sena.

v. Illi skond testment tat-12 ta' Frar 1980 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument D"**, l-mejta konjugi Darmanin hallew l-uzufrutt konguntiv u successiv sakemm jibqghu xebba u guvni, tal-beni kollha taghhom, lir-rikorrenti.

vi. Illi r-rikorrenti sal-gurnata ta' llum ghadhom guvni u xebba.

vii. Illi ghalkemm dawn it-trasferimenti causa mortis surreferiti kollha gew debitament denunzjati lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni u thallset it-taxxa

relattiva, skond l-Artikolu 63(4) tal-Kap. 364 tal-Ligijiet ta' Malta r-rikorrenti mhumiex tenuti jipproducu prova tal-istess stante illi f'kull kaz ghaddew għaxar snin mit-trasferiment *causa mortis* relattiv u b'hekk a skans ta' provi mhux mehtiega, kopji ta' dawn id-denunzji mhux ser jigu prodotti.

viii. Illi r-rikorrenti kienu u għadhom obbligati illi jġeddu l-kirja indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet minħabba d-disposizzjonijiet infami tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-Artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi illi *"sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri ... jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kundizzjonijiet ġodda tat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord"* u l-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69 jgħid li l-Bord li Jirregola l-Kera jista' jawmenta l-kera **biss** sa massimu li ma jeċċedix l-40% ta' kemm setgħet kienet il-kera ġusta tal-fond fl-4 ta' Awissu 1914. Skont l-Artikolu 2 ta' din l-istess Liġi, il-fond in kwistjoni jaqa' taht it-tifsira li l-liġi tagħti lill-kelma *"ħanut"* u għalhekk skont l-Artikolu 9 (b) tal-Kap. 69 lanqas ma tista' ssir talba għar-ripreża tal-fond mir-rikorrenti għall-użu tagħhom.

ix. Illi minkejja dan huma talbu l-izgumbrament tal-intimat mill-fond b'rikors nru. 27/10 fl-ismijiet Cristiano Darmanin vs Pancrazio Borg, liema kawza giet deciza fil-11 ta' Jannar 2019, skond **"<u>Dokument E</u>"** hawn anness, pero' liema talbiet gew michuda bl-ispejjez kontra taghhom.

x. Illi l-kera li huma ghandhom jircievu sa llum huwa ta' **Lm50.00c** ekwivalenti ghal **€116.47c**, u da minkejja illi a tenur tal-Att X tal-2009, mill-1 ta' Jannar 2010 l-kirja fuq msemmija kellha tizdied bi 15% fis-sena sal-31 ta' Dicembru 2013, u mill-1 ta' Jannar 2014 sa kull sena sussegwenti

sakemm jinhareg il-property price index, il-kera kellha tizdied b'5% fis-sena, biex b'hekk il-kera ta' llum ghandha tkun ta' **€286.63c** fis-sena.

xi. Illi l-awmenti fil-kera li huma intitolati għalih ir-rikorrenti skond l-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 huma miżeri għall-aħħar meta paraġunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu u għalhekk tali disposizzjonijiet ma joħolqu l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tas-mittenti u anzi jkomplu jikkalpestaw id-drittijiet fundamentali tas-sidien.

xii. Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk jilledu l-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni.

xiii. Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistgħux jżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq ta' llum stante illi dak li effettivament huma jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bil-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

xiv. Illi ghaldaqstant huma qed jirrifjutaw li jaccettaw il-kera minghand l-intimati Borg u qed jipprocedu b'din il-kawza kostituzzjonali sabiex jiksbu r-rimedji kollha li huma intitolati ghalihom, inkluz l-izgumbrament tal-inkwilini Borg mill-fond *de quo*.

xv. Illi dan kollu diga' ġie determinat fil-kawżi ***'Amato Gauci Vs Malta'***, deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009; ***'Lindheim and others Vs Norway'*** deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012; u ***'Zammit and Attard Cassar vs Malta'***, kawża nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015.

xvi. Illi ġialadarba l-mittenti qed isofru minn nuqqas ta' *"fair balance"* bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż inter alia f' ***'Beyeler vs Italy'*** (Rikors nru. 33202/96), u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalità, kif ġie deċiż inter alia f' ***'Almeida Ferreira et vs Portugal'*** tal-21 ta' Diċembru 2010, għandu jiġi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sidien qed jiġu leżi bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta .

xvii. Illi r-reġolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-uzu tal-proprjeta' tagħhom stante illi l-kirja sfurżata lill-intimati inkwilini u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (*vide* ***'Hutten-Czapska vs Poland'*** nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, ***'Bitto and Others vs Slovakia'***, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u ***'R&L, s.r.o. and Others'*** §108) u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

xviii. Illi l-valur lokatizju tal-fond *de quo* in kwistjoni huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995

u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 u l-emendi tal-Att XXVII tal-2018 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taht l-Artikolu 1 u 14 tal-Protokol Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif *del resto* digà ġie deċiż mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawzi surreferiti.

xix. Illi inoltre f'kaz simili ghal dak odjern deċiz mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-13 ta' Lulju 2018, Rikors numru 22/2013/1AE fl-ismijiet ***'Evelyn Montebello et vs L-Avukat Ġenerali u s-Soċjetà Filarmonika Maria Mater Gratiæ'*** il-Qorti ddeċidiet illi filwaqt li kumpens ta' €10,000 bħala danni morali kien wieħed xieraq u biżżejjed, ma' dan kellhom jiżdiedu €200,000 bħala kumpens għad-danni pekunjarji. F'sentenza ohra simili moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar it-8 ta' Frar 2019, rikors numru 15/2013 JA fl-ismijiet ***'Anna Galea et vs L-Avukat Ġenerali u St. Julians Band Club'***, il-Qorti ikkundannat lill-Avukat Ġenerali jħallas lill-atturi s-somma ta' €300,000, in kwantu għal €15,000 in linea ta' danni morali u in kwantu għal €285,000 in linea ta' danni pekunjari, bl-imgħax ta' 8% mid-data tas-sentenża u bl-ispejjeż kollha (inkluż tal-periti nominati mill-Qorti).

xx. Illi finalment ssir referenza ghas-sentenza moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali, Appell Nru. 47/2017/1 fl-ismijiet ***'Louis Apap Bologna vs Avukat Generali et'*** fejn l-imsemmija Qorti ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta huwa bla effett fir-relazzjoni bejn r-rikorrent Apap Bologna bhala sid il-kera u l-intimati Flores bhala inkwilini, u ghalhekk l-intimati Flores ma jistghux jibqghu jinqdew b'dawk id-disposizzjonijiet tal-ligi bhala bazi legali ghal okkupazzjoni taghhom kontra r-rikorrent Apap Bologna.

xxi. Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali bl-interessi kontra l-intimati jew min minnhom u l-iżgumbrament mill-fond *de quo* kawza tal-leżjoni li qed jsofru u ilhom jsofru għal għexieren ta' snin minħabba legislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien.

GHALDAQSTANT ir-rikorrenti jitolbu bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, jghidu l-intimati ghaliex m'ghandhiex:

I. Tiddikjara u tiddeciedi illi fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea maghmula parti mill-ligi ta' Malta bis-sahha tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta);

II. Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi l-lokazzjoni vigenti tal-fond bin-numru 'Splendid Bar', 251 gja 246, Main Street, Qormi, a favur tal-intimati Pancratius Borg (K.I. 172848M) u Maria Dolores Borg (K.I. 168252M), u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u ligijiet ohra vigenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk huma nulli u / jew inapplikabbli in konfront tar-rikorrenti ghar-rigward tal-proprjeta' *de quo*.

III. **Konsegwentement taghti dawk l-ordnijiet, tohrog dawk l-atti, u taghti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skond il-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, *inter alia* billi tiddikjara u tiddeciedi illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jgeddu l-kirja tal-fond 'Splendid Bar', 251 gja 246, Main Street, Qormi, lill-intimati Pancratius Borg (K.I. 172848M) u Maria Dolores Borg (K.I. 168252M) u tiddikjara ghalhekk illi r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess shih tal-istess fond.**

IV. **Konsegwentement tordna l-izgumbrament fi zmien qasir u perentorju ta' Pancratius Borg (K.I. 172848M) u Maria Dolores Borg (K.I. 168252M) mill-fond 'Splendid Bar', 251 gja 246, Main Street, Qormi, oltre rimedji ohra li din l-Onorabbli Qorti jidrulha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti jigu rrintegrati fil-pussess shih u godiment reali ta' hwejjighom.**

V. **Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawza tal-fatti fuq spjegati fejn *inter alia* ma giex kkreat bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fost infrazzjonijiet ohra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni.**

VI. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-ligi.

VII. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom ihallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tal-kawza odjerna sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez kollha u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni.

Rat **ir-risposta tal-Avukat tal-Istat tat-8 t'Ottubru 2020**[1] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, qed jiġu miksura fil-konfront tagħhom l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi qegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-fond ossija flat imsemmi ' Splendid Bar', 251, ġja 246, Main street Qormi, mingħajr ma qed jingħataw kumpens adegwat;

1. Illi in linea preliminari, ir-rikorrenti iridu jippruvaw it-titolu tagħhom fuq il-fond u in kwistjoni u jġibu prova ċara tal-kera illi huma qed jallegaw illi hemm fuq il-fond mertu tal-każ odjern;

2. Illi jekk il-kirja seħħet wara li daħal fis-seħħ il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-antekawża tar-rikorrenti daħlu għal ftehim lokatiżju b'mod

[1] Fol 28 et seq

volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggvema dak il-ftehim dak iz-zmien. Allura għandu jipprevali 1-prinċipju *pacta sunt servanda*;

3. Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi t-talbiet awanzati fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u jirrileva illi ma seħħ 1-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti;

4. Illi 1-fondi in kwistjoni huma okkupati fuq bażi legali;

5. Illi ma hemm ebda ksur 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;

6. 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;

7. Illi 1-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 1-użu tal-proprjeta' u mhux li jċaħħdu lis-sid mill-proprjeta';

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

9. 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;

10. Illi bl-emendi li seħħew fil-liġi fl-2009 ġie stabbilit mekkaniżmu għall-awment perjodiku tal-kera u anke wara ċertu żmien u taħt ċertu kundizzjonijiet għar-ripreża tal-pussess tal-fond da parti tas-sidien. Illi in fatti l-emendi ħasbu li għal dak li jirrigwardja kirjiet kummerċjali tali kirjiet jintemmu awtomatikament fis-sena 2028 u dan skont l-Artikolu 15311 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll hemm il-mod kif il-kera tiġi awmentata sakemm tintemm. 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;

11. Illi l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' Amato Gauċi 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

[2] App Nru 47045/06 deċiż 15/09/2009

kontro-bilanċjat bil-margini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta'miżuri soċjali;

12. Illi jsegwi għalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-każ odjern din 1-Onorabbli Qorti m'għandiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' imma għandha tiskrutinja u tapplika 1-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u cioe' 1-aspett tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

13. Ulterjorment jiġi rilevat illi fi kwalunkwe każ 1-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Inoltre, fil-każ odjern mill-aspett tal-proporzjonalita' 1-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;

14. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso* li din 1-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, 1-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti.

15. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant 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-intimati Pancratius Borg et tas-6 ta' Novembru 2020**[3] permezz ta' liema ressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

1. Illi preliminarjament, l-ġudizzju ma huwiex integru stante li l-atturi ma humiex l-uniċi sidien tal-fond mertu tal-kawża.
2. Illi preliminarjament ukoll, jispetta lir-rikorrenti li jressqu prova li huma ma kellhomx rimedju effettiv u ordinarju alternattiv disponibbli lilhom biex jottjenu rimedju għall-lanjanzi epurati minnhom f'din il-proċedura. Fin-nuqqas ta' din il-prova, 1-esponenti jeċepixxu li din 1-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha;

3. Illi preliminaijament ukoll u mingħajr preġudizzju, ir-rikorrenti għanda tindika eżattament l-Artikoli mill-Kap 69 u mil-Att X tal-2009, li skont hi qegħdin jiksrulha d-drittijiet fundamentali għat-tgawdija tal-proprjeta' msemmija;

4. Illi preliminarjament ukoll, 1-esponenti ma humiex il-leġittimu kontraditturi u għalhekk għandhom jiġu lliberati mill-osservanza tal-ġudizzju. L-intimati Pancratius Borg u Mari Dolores Borg, ma għandhomx jirrispondu dwar il-validita' ta' liġijiet li qiegħdin jiġu kontestati fir-rikors odjern jew allegat vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali, u dan għaliex, *qua* ċittadini huma ma humiex 1-awturi ta' dawn il-liġijiet iżda qiegħdin

[3] Fol 34 et seq

sempliċiment jipprevalixxu ruħha mill-provvedimenti ta’ liġi viġenti u statutorjament validi.

5. Illi it-talbiet 1-oħra kollha ma għandhomx jiġu akkolti la fil-mertu u anqas fid-dritt, għar-raġunijiet li ser jiġu mgħotija waqt is-smiegħ tal-każ;

6. Illi 1-esponenti dejjem imxew skont id-dispozizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura huma 1-inkwilini idonei ai termini tal-liġi, saħansitra rikonoxxuti wkoll mir-rikorrenti, qatt ma kisru 1-kundizzjonijiet tal-kiri, jew il-liġi, dejjem ħallsu fil-ħin il-kera dovuta, fl-ammont dovut ai termini tal-artikolu 153ID tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta’ Malta, w għalhekk ma għandhomx issofru 1-ebda konsegwenzi ta’ dan, u ma għandhomx jiġu kkundannata la responsabbli għad-danni, u konsegwentement lanqas responsabbli sabiex iħallsu xi kumpens bħala danni;

7. Illi kif inhu ben saput, 1-esponenti ma għamlu 1-ebda liġijiet u per konsegwenza ma għandhomx jinstabu ħatja ta' ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif allegat mill-istess rikorrenti fit-talba numru (V);

8. Illi dan apparti, fir-rigward tat-talbiet (V) (VI) u (VII), kif ammess mir-rikorrenti stess fir-rikors promotur, dawn ma humiex diretti kontra 1-esponenti, w għaldaqtsant għandhom jiġi miċħuda kontra 1-istess;

9. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti r-referenza li ssir mir-rikorrenti fir-rikors promotur għall-kawżi fl-ismijiet ‘Evelyn Montebello et vs. l-Avukat Generali u s-Soċjeta’ Filarmonika Maria Mater Gratiae’ u ‘Anna Galea et vs l-Avukat Generali u St. Julians Band Club', u dan fir-rigward tal-komputazzjoni tad-danni llikwidati f’dawk il-kawżi,

kemm morali kif ukoll pekunjarji, ma hijiex waħda rilevanti għal-każ odjern, w għandha tiġi skartata minn din 1-Onorabbli Qorti stante li 1-fond in dizamina huwa wzat bħala 'ħanut tax-xorb', u mhux 'kazin', kif ammess mir-rikorrenti stess fi proċeduri oħrajn bejn 1-partijiet rigward 1-fond in kwistjoni (Rik Nru 27/2010; Christiano Darmanin et vs Pancrazio Borg).

10. Illi finalment, *dato ma non concesso* li din 1-Onorabbli Qorti tikkunsidra li d-drittijiet tar-rikorrenti setgħu ġew vjolati, r-rimedju tar-rikorreti ma għandux ikun n-nuqqas ta' tiġdid tal-kirja jew 1-iżgumbrament tal-intimati, il-għaliex tali talba għal-żgumbrament ġja tressqet quddiem il-Bord li Jirregola 1-Kera, permezz ta' Rikors Numru 27/2010 fl-ismijiet: Cristiano Darmanin u Josephine Darmanin vs Pancrazio Borg (Rik. Nru: 27/2010) liema Bord, permezz tas-sentenza riċenti tiegħu tal-11 ta' Jannar 2019, ċaħad 1-istess talba mressqa mill-istess rikorrenti odjerni għall-iżgumbrament tal-intimati Borg, u allura din 1-Onorabbli Qorti ma tistax takkolja t-talbiet (III) u (IV) mressqa mir-rikorrenti stante li tali talbiet ġja ġew deċiżi w debitament sindikati mil-Bord li Jirregola 1- Kera, u kien biss stante eżitu sfavorevoli, li r-rikorrenti isititwew 1-proċeduri odjerni.

11. Illi apparti minn hekk tali talba għal żgumbrament, jew nuqqas ta' tiġdid tal-kera, ma għandiex tiġi akkoljata stante li dan huwa rimedju li konsegwenzjalment ser jolqot u jimpatta lil privat, li għar-raġunijiet mogħtija hawn fuq, ma jaħtix għal kwalunkwe ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti kif allegat fir-rikors promotur, u dan skond 1-insenjament ta' din 1-Onorabbli Qorti tat-8 t'Ottubru 2020, fl-ismijiet: Joseph Camilleri vs Avukat Generali illum Avukat tal-Istat u Sylvia u Dennis konjuġi Fenech (Rik Numru 77/15 MCH);

12. Illi di piu, it-talba għal żgumbrament, skond kif iddikjarat fil-każ ta' Joseph Camilleri surriferit, ma għandiex tiġi akkolta stante li 1-pożizzjoni meħuda mill-Qrati tagħna f'kawżi ta' din ix-xorta kienu fis-sens li d-dmir ta' din il-Qorti hu li tiddeċiedi jekk il-liġi tiksirx il-jedd fundamentali tar-rikorrenti u liema ksur għalih għandu jwieġeb 1-Istat u mhux l-privat, u għalhekk u għal din ir-raġuni wkoll it-(III) u (IV) talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda. Dan għandu japplika wkoll għat-talba sabiex r-rikorrenti ma jibqawx obbligatu jġeddu 1-kera tal-intimati, u dan stante li tali ordni jew deċiżjoni f'dan is-sens għandha 1-istess effetti vis-a-vis 1-privat;

13. Illi 1-esponenti ma għandiex issofri ebda spejjeż ta' dawn il-proċeduri kif mitlub fir-rikors promotur;

14. Salv eċċezzjonijiet ulteijuri.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti, li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni.

Rat il-provi mressqa mill-partijiet.

Rat l-atti tal-proċeduri allegati Rik Nru 27/2010 fl-ismijiet Cristiano Darmanin et vs Pancrazio Borg et quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera[4].

Rat ir-relazzjoni tal-espert tekniku nkarigat minnha l-perit Elena Borg Costanzi dwar il-valur lokatizju fis-suq tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni mill-1965 sal-2020[5].

[4] Vide Digriet tat-22 t'Ottubru 2021 a fol 142
[5] Fol 56 et seq

Rat in-Noti ta' Sottomissjonijiet tal-partijiet.

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

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Ir-rikorrenti jippremettu li huma użufruttwarji u sidien tal-fond 'Splendid Bar', 251 ġja 246, Main Street Qormi b'bieb ieħor f'Correa Street, Ħal Qormi, flimkien ma' komproprjetarji oħra. Jippremettu wkoll li dan il-fond ilu mikri għal circa 75 sena lill-missier l-intimat Pancratius Borg u ċioe' Franġisku Borg. L-ilment tagħhom huwa marbut mal-protezzjoni mogħtija lill-intimati Borg bit-tħaddim tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u l-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti stante li fil-fehma tagħhom dawn ma jilħqux bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Dan kollu skont ir-rikorrenti jwassal għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni"). Huma talbu rimedji effettivi għal tali leżjoni inkluż il-ħlas ta' kumpens mill-Avukat tal-Istat.

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

Jiġi sottolineat li għalkemm fil-premessi tagħhom ir-rikorrenti rreferew ukoll għal artikoli oħra tal-Konvenzjoni li fil-fehma tagħhom ġew miksura, huma, għar-

ragunijiet magħrufa lilhom, ma nkludewhomx fit-talbiet fir-rikors promotur u għalhekk il-Qorti mhijiex ser tieħu konjizzjoni tagħhom.

A. PROVI

Mill-atti jirriżulta li –

1. **Ir-rikorrenti Josephine Darmanin u Cristiano Darmanin** ippreżentaw affidavit konġunt[6] fejn fost oħrajn taw dettalji dwar il-provenjenza tal-fond in kwistjoni u spjegaw ukoll ir-raġunijiet li wassluhom sabiex iressaq l-ilmenti ta' natura kostituzzjonali fil-kawża odjerna. Huma saħqu li għandhom jirċievu rimedju adegwat sabiex jagħmel tajjeb għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta'. Ir-rikorrenti Josephine Darmanin wieġbet ukoll mistoqsijiet magħmula lilha in kontro-eżami[7];

2. **L-intimati Pancrazio Borg u Maria Dolores Borg** xehdu[8] dwar aspetti li jolqtu l-lokazzjoni tal-fond fosthom il-ħlas tal-kera. Huma wkoll dejjem ħadu ħsieb l-indafa u l-manutenzjoni tal-post kif ukoll wettqu t-tiswijiet li hemm bżonn[9].

3. Xehdet ukoll Marilyn Mamo bint l-intimat Pancrazio Borg dwar il-kirja tal-ħanut[10].

[6] Fol 722et seq
[7] Fol 132 et seq
[8] Fol 144 et seq
[9] Fol 80
[10] Fol 153

3. Fir-relazzjoni tagħha **l-espert tekniku nkarigat mill-Qorti l-perit Elena Borg Costanzi**[11] spjegat il-konstatazzjonijiet li saru fuq il-post waqt l-aċċess li sar fit-18 ta' Frar 2021.

Il-valur lokatizju annwali tal-proprjeta' in kwistjoni fil-perjodu bejn is-sena 1965 u kull ħames snin sas-sena 2020 ġie stmat hekk –

1965 sa 1970 - €175 fis-sena
1971 sa 1976 - €220 fis-sena
1977 sa 1982 - €300 fis-sena
1983 sa 1988 - €415 fis-sena
1989 sa 1994 - €600 fis-sena
1995 sa 2000 – €890 fis-sena
2001 sa 2006 – €1,800 fis-sena
2007 sa 2012 - €2,700 fis-sena
2013 sa 2018 - €3780 fis-sena
2019 sa 2020 - €4,800 fis-sena

Il-perit tekniku wieġbet għal xi domandi in eskussjoni li sarulha. .

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

[11] Fol 57 et seq

ingħad fil-każ **A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi et deċiż fil-15 ta' Mejju 2014**[12] -

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

[12] Rik 988/08

*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 Elena Borg Costanzi fir-relazzjoni peritali tagħha 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.

B. <u>EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI</u>

1. Skont **l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat** ir-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara sabiex juri 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-rikorrent iressaq 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 ġabu prova dwar il-provenjenza tat-titolu fuq il-fond in kwistjoni kemm bix-xhieda fl-affidavit tagħhom stess kif ukoll bil-preżentata tad-dokumenti relattivi senjatament, il-kuntratt tal-4 ta' Mejju 1957 permezz ta' liema l-proprjeta' in kwistjoni ġiet akkwistata mill-ġenituri tal-rikorrenti, iċ-ċertifikati tal-mewt ta-istess ġenituri u t-testment tagħhom tat-12 ta' Frar 1980 permezz ta' liema l-proprjeta' għaddiet għand ir-rikorrenti bil-mod hemm imsemmi.

Il-Qorti hija għalhekk sodisfatta bil-prova tat-titolu mressqa mir-rikorrenti.

Kwindi l-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

2. Fit-tieni eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat jgħid li jekk il-kuntratt tal-kera seħħ wara d-dħul fis-seħħ tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta allura l-ftehim lokatizju għandu jitqies bħala wieħed volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali applikabbli u kwindi jipprevali l-prinċipju *pacta sunt servanda*.

Il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta daħal fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931. Mill-provi mressqa jirriżulta li l-kirja lill-missier l-intimati Borg seħħet wara u ċioe' circa fl-1945.

Madankollu, dan ma jfissirx li r-rikorrent ma jistgħux iressqu ilmenti ta' natura kostituzzjonali.

Kif ingħad fil-każ **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et deċiż fil-11 ta' Lulju 2016**[13] 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 l-emendi 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**[14] kompla hekk -

[13] Rik Kost 25/13
[14] 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 għażla 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 vs Avukat Ġenerali et deċiż fit-2 ta' Marzu 2018[15] -**

"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

[15] Rik 91/13

miegħu, fosthom il-konverżjoni tal-enfitewsi f'kiri, iż-żjieda kontrollata fil-kera u t-tiġdid obbligatorju tal-kiri."

Inoltre fil-każ **Joseph Zammit vs Lorenza sive Laura Calleja et deċiż fil-21 ta' Lulju 2020 -**

"Illi fil-fehma ta' din il-Qorti, għalkemm huwa minnu li kien hemm element ta' konsapevolezza tal-esistenza tal-liġi, xorta setgħu ġew effettwati l-aspetti ta' rejalizzazzjoni ekonomika tal-proprjeta`, u tgawdija paċifika tal-istess, b'riflessjonijiet ta' natura kostituzzjonali sa fejn jirrigwarda l-istitut tal-kera. Il-Qorti trid tindaga jekk il-liġi naqsitx li toħloq mekkaniżmu legali li jħares fit-tul biex jekwilibra d-drittijiet tas-sid ma' dak tal-inkwilin mal-medda taż-żmien. Għalhekk, għalkemm fiż-żmien li daħlet din il-liġi, dan l-ekwilibru seta' eżista, pero` trid teżamina l-effett tat-tibdiliet fis-suq li jġibu magħhom iż-żminijiet; u jekk matul iż-żmien kull ekwilibriju inizjali li seta' kien hemm meta ġiet ippromulgata l-liġi, sfaxxax għal kollox. Tant hu hekk, li l-Qorti Ewropea sabet ksur tal-ewwel artiklu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni mingħajr kwalifika anke meta konċessjoni emfitewtika tkun saret fi żmien wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII ta' l-1979. Dan ifisser li l-artiklu 12 tal-Kap. 158, instab li jivvjola l-ewwel artiklu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, anke fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret wara l-emendi tal-1979, irrispettivament jekk is-sid kienx jew le ħieles li jagħżel mod ieħor. Il-Qrati lokali jsegwu din il-pożizzjoni."

Għaldaqstant, u fid-dawl tal-prinċipji suesposti l-Qorti tqis li l-predeċessur tar-rikorrenti ma setgħetx titqies li għamlet din l-"għażla" li tidħol fil-kuntratt ta' kera b'mod ħieles.

It-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat sejra għalhekk tiġi miċħuda.

3.Fl-ewwel eċċezzjoni tagħhom l-intimati Borg jargumentaw li l-ġudizzju ma huwhiex integru stante li l-atturi mhumhiex l-uniċi sidien tal-fond mertu tal-kawża.

Il-Qorti tirrileva li l-fatt li r-rikorrenti mhumhiex l-uniċi sidien tal-fond ma jfissirx li l-ġudizzju mhux integru għall-fini tal-mertu tal-każ odjern in kwantu huma għandhom dritt, indipendent mill-bqija tal-komproprjetarji, l-oħra li jressqu l-lanjanzi tal-natura kostituzzjonali li jirrigwardaw lilhom mingħajr il-ħtieġa li s-sidien kollha jkunu parteċipi fil-kawża.

Din l-eċċezzjoni sejra għalhekk tiġi miċħuda.

4. **Fit-tieni eċċezzjoni tal-intimati Borg** huma jargumentaw li r-rikorrenti għandhom juru li ma kellhomx rimedju ordinarju alternattiv disponibbli altrimenti din il-Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita l-poteri kostituzzjonali tagħha.

L-artikolu 4 (2) tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li -

"Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċiedi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1), u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali li għat-tgawdija 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 ordinarja oħra."

Ingħad hekk fil-każ **John Grech et vs Onor. Prim Ministru et deċiża fid-29 t'April 2013**[16] 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 meżżi 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;

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

[16] Rik Nru 68/11

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**[17] 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.*"[18]

[17] Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) Rik Nru 11/2005

[18] **Dr Mario Vella vs Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deciza 7 ta' Marzu 1994

"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.'"[19]

"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 tagħha."[20]

"Il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżerċitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja."[21]

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.

[19] **Lawrence Cuschieri vs Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deciza 6 t'April 1995.
[20] **Stephen Falzon vs Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Civili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deciza 14 ta' Frar 2002
[21] **Domenico Savio Spiteri vs Chairman Planning Authority et"** – Qorti Kostituzzjonali deciza 31 ta' Mejju 2000

Kif ingħad fil-każ **George Debono et vs Kustodju tal-Proprjeta' tal-Għadu et deċiż fil-25 ta' Mejju 2016**[22]:

"*….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 u jimpattaw i

d-drittijiet fundamentali tagħhom. Ma jirriżultax għalhekk li hemm xi rimedju ordinarju li jista' jkopri tali lanjanzi.

Din l-eċċezzjoni hija miċħuda.

5. **Fit-tielet eċċezzjoni tal-intimati Borg** huma jirrilevaw li r-rikorrenti għandhom jindikaw eżattament l-artikoli mill-Kap 69 u mill-Att X tal-2009 li fil-fehma tagħhom qegħdin jiksrulhom id-drittijiet fundamentali.

Il-Qorti tirrileva li għalkemm ma ġewx speċifikatament elenkati, jirriżulta mill-assjem tal-pretensjonijiet tar-rikorrenti li l-lanjanza tagħhom 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

[22] Rik 40/10

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.

6. L-intimati Borg fir-raba' eċċezzjoni tagħhom argumentaw li huma ma jirrispondux għall-lanjanzi kostituzzjonali stante li huma bħala ċittadini kull ma għamlu kien li osservaw dak li tgħid il-liġi. Għalhekk jinsistu li huma mhumhiex leġittimi kontradittturi.

Il-każ **Josephine Azzopardi pro et noe et vs L-Onorevoli Prim Ministru et (Rik Kost 85/14) deċiż fit-28 ta' Settembru 2017** jiġbor fih rassenja ta' ġurisprudenza in materja -

"Il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-25 ta` Frar 2016 fil-kawża ***Rose Borg vs Avukat Generali 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 kontradittturi 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 ġie 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 jikkoncernaw 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-tezi 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 kuntraditturi." (ara wkoll* ***Cedric Mifsud nomine v Avukat Generali 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)Ii) tal-Kap 158 u tal-liġijiet viġnti. 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."

Fl-isfond ta' dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali il-Qorti tqis li huwa minnu li fi proċeduri ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li jġorr ir-responsabbilta' u jirrispondi għall-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-parti leża. Madankollu n-natura tar-rimedju mitlub mir-rikorrenti jista' jwassal għat-tnissil ta' nteress ġuridiku, anke jekk wieħed passiv, f'terzi persuni privati li potenzjalment jiġu affetwati b'tali rimedju jekk il-każ kostituzzjonali jkollu eżitu favorevoli għar-rikorrenti. U dan hu propju l-każ fil-proċeduri odjerni in kwantu evidentement ir-rikorrenti qed jitolbu r-ripresa tal-fond u mhux biss kumpens mingħand l-Istat.

Żgur għalhekk li fiċ-ċirkustanzi, oltre l-Istat kif rappreżentat mill-Avukat tal-Istat hija meħtieġa l-preżenza tal-intimati nkwilini in kwantu huma potenzjalment jistgħu jiġu affetwati bl-għoti ta' uħud mir-rimedji mitluba fl-eventwalita' li jiġu akkolti t-talbiet tar-rikorrent.

Ir-raba' eċċezzjoni tal-intimati Borg sejra għalhekk tiġi miċħuda.

Ċ. <u>MERTU</u>

Fl-ewwel żewġ talbiet tagħhom ir-rikorrenti qed jitolbu lill-Qorti ssib li b'riżultat tat-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 u bl-

operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qed jinkisrulu d-drittijiet fundamentali tiegħu kif protetti bl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

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-analiżi tagħha fil-kuntest ta' dan l-artikolu 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'.

Il-Qorti tagħmel referenza għall-prinċipji ġenerali fil-każ **Agnes Gera de Petri Testaferrata vs Avukat Ġenerali et deċiż fit-28 ta' Mejju 2019** –

"Skont is-sentenzi tal-Qorti ta' Strasburgu: Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second 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. The 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 February 1986, § 37, Series A no. 98; Beyeler vs Italy, (GC), no. 33202/96, §98, ECHR 2000-I; Saliba vs Malta, no. 4251/02, §31, 8 November 2005).

Ġie deċiż diversi drabi ritenut li -

rent-control schemes and restrictions on the 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". (ara Hutten-Czapska v. Poland (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, u Bittó and Others v. Slovakia, no.30255/09, § 101, 28 January 2014).

Skont dan l-artikolu kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-prinċipji ta` (i) llegalita, (ii) għan leġittimu fl-interess ġenerali, u (iii) bilanċ ġust.

Illi f'dan l-każ ir-rikorrenti mhux qed jikkontestaw il-legalita' tal-att (Kap. 69 u l-emendi tat-2009) u lanqas il-leġittimita' tal-iskop tal-liġi imma prinċipalment

l-ilment huwa dwar in-nuqqas ta' bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-jedd tas-sid fit-tgawdija tal-possedimenti tiegħu.

Ir-rikorrenti ssostni li l-bank intimat m'għandux bżonn ta' ebda protezzjoni mill-istat sabiex jissalvagwardja l-posizzjoni finanzjarja tiegħu u ma jikkwalifikax bħala każ soċjali li ma jinsabx f'posizzjoni li jħallas kera xieraq skond is-suq.

Hu evidenti li f'dan il-każ li l-interess pubbliku mhuwiex immirat at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (ara kazijiet ***Attard Cassar vs Malta*** *u* ***Bradshaw vs Malta****). Pero' ġie deċiż ukoll li rent regulation to preserve the economic viability of commercial enterprises in the interest of both those enterprises and the consumer, was also in the general interest (ara* ***G vs Austria*** *no. 12484/86, Com. Dec., 7 June 1990). Għalhekk il-prinċipji fuq stabiliti dwar l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma japplikawx bl-istess mod fil-każ ta' social housing u ażjendi kummerċjali (ara* ***Bradshaw vs Malta****, § 77). Din id-differenza se jittieħed in konsiderazzjoni meta l-Qorti tiġi biex tilliwida l-kumpens li jista' jkun dovut lir-rikorrenti għal ksur tad-drittijiet tagħha.*

Ma huwiex kontestat illi l-istat għandu s-setgħa li jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' fl-interess pubbliku, u ma huwiex kontestat ukoll illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, saru fl-interess pubbliku. Iżda l-istat irid jissodisfa lill-organu ġudizzjarju li fil-każ konkret ikun inżamm dak l-element ta' bilanċ jew proporzjonalita` bejn l-għan li jkun irid jintlaħaq fl-interess pubbliku min-naħa u l-protezzjoni tad-dritt fondamentali ta' l-individwu min-naħa l-oħra. Illi pero' l-piż biex jintlaħaq dan il-għan ma għandux jintefa' kollu fuq is-sid għaliex altrimenti ma jiġiex sodisfatt l-element ta' proporzjonalita'.

(.....)

L-intimati ssottomettew li r-rikorrenti ma tista' tallega l-ebda vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 billi l-posizzjoni legali tagħha ġiet miljorata minn dak li kien prospettabbli meta saret il-kirja de quo. Jgħid li ġie stabbilit mekkaniżmu għall-awment perjodiku tal-kera u għal dak li jirrigwardja kirjiet kummerċjali tali kirjiet jintemmu awtomatikament fis-sena 2028 u dan skont l-Artikolu 1531I tal-Kap. 16.

Illi mill-atti jirriżulta li l-kirja kienet skadiet fit-2007 u l-intimat Bank baqa' jokkupa l-fond abbażi tal-liġi Artikolu 1531D. Il-kirja kienet tiġġedded bil-liġi u r-rikorrenti ma setgħetx tirriprendi l-pussess tal-fond ħlief wara ċertu żmien. Inoltre hija ma setgħet tiffissa l-kera ġusta u xieraq għal-fond bil-prezzijiet tas-suq u avvolja daħlet in vigore l-liġi fil-2009.

Rigward l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 il-Qorti tirrileva li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti billi dawn l-emendi ma humiex biżżejjed ladarba l-awment qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, u dan minħabba r-restrizzjoni kontemplata fl-Artikolu 4(2) tal-Kap. 69. Għalkemm bl-emendi li daħlu bl-Att X tal-2009 kien hemm awment fil-kera, u dan l-awment xorta waħda ma jirriflettix fl-għadd tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż.

L-Artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi għal żieda ta' 5% fuq il-kera tas-sena ta' qabel jekk ma jkunx hemm qbil u jekk ma jkunx hemm regolamenti magħmulin mill-Ministru responsabbli. Jirriżulta fil-każ odjern li r-regolamenti qatt ma saru u li l-partijiet qatt ma waslu fuq qbil bejniethom dwar l-awment fil-kera. Ir-rikorrenti ssostni li għalkemm l-għan tal-leġislatur kien li ssir ġustizzja mas-sid effettivament din l-liġi ma leħqitx l-għan tagħha u ma offrietx bilanċ ġust.

Inoltre, skont l-Artikolu 1531I tal-Kodiċi Ċivili, il-possibilita' li r-rikorrenti tieħu lura l-fond tagħha tiskatta wara 20 sena dekorribbli mis-sena 2008 u għalhekk illum għad fadal 9 snin oħra sabiex hi tkun fil-pożizzjoni li tirriprendi l-post. Sadanittant hija tibqa' kostretta għal dan iż-żmien li baqa' li tirċievi l-kera tenwa bħal ma qed idaħħal fil-preżent u tibqa' jġorr piż eċċessiv u sproporzjonat.

Il-Qorti tirreferi għad-deċiżjoni tal-ECHR fil-każ ta`* ***Zammit and Attard Cassar vs Malta*** *fejn ingħad hekk: … under the laws currently in force and in the absence of any further legislative interventions, the applicants` property will be free and unencumbered as of 2028. It follows that the effects of such rent regulation are circumscribed in time. However, the Court cannot ignore the fact that by that time, the restriction on the applicants` rights would have been in force for nearly three decades, and to date has been in force for over a decade.

(……)

Stante li hemm din id-diskrepanza qawwija bejn il-valur lokatizju fis-suq ħieles tal-proprjeta' in kwistjoni u l-kera li effettivament tista' tirċievi ir-rikorrenti skond il-liġi viġenti, għandu jirriżulta li l-istess rikorrenti qed iġorru piż eċċessiv fir-rigward. Għalhekk il-prinċipju tal-proporzjonalita' fuq indikat mhux qed jinżamm fil-konfront tar-rikorrenti konsegwentement qed jiġi leż id-dritt fundamentali tagħha għall-protezzjoni kif sanċit fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja."

Il-Qorti sejra tirreferi wkoll għall-prinċipji elenkati f'każ kostituzzjonali ieħor li wkoll kien jirrigwarda kirja ta' ħanut - **Marco Bugelli et vs Avukat Ġenerali et deċiż fid-9 ta' Mejju 2022** –

"Din il-Qorti għandha quddiemha kemm hu l-valur lokatizju tal-proprjetà u kemm qed titħallas kera mill-intimati. Meta wieħed iqabbel il-valur lokatizju tal-proprjetà mal-kera li r-rikorrenti għandhom dritt jipperċepixxu taħt l-effetti tal-artikolu 1531D, wieħed isib li hemm sproporzjon bejn qagħda u oħra. Meħud in konsiderazzjoni wkoll illi r-rapporti tekniċi fihom element inevitabbli ta' soggettività, illi mhux bilfors ir-rikorrenti kienu ser isibu jikru b'kemm qalu il-periti, jibqa' l-fatt li teżisti diskrepanza konsiderevoli bejn il-kera xierqa u l-kera li jircievu r-rikorrenti.

Il-provvedimenti tal-Kap. 69 jipproteġu lill-inkwilini mingħajr konsiderazzjoni għall-bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini. L-emendi għall-Kap. 16 li saru bl-Att X tal-2009 ma jistgħux jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti għaliex anke b'dawk l-emendi jirriżulta sproporzjon bejn l-awment fil-kera skont l-artikolu 1531D tal-Kap. 16 u lvalur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles.

Dawn l-emendi ma jistgħux ikunu ta' konfort għar-rikorrenti ġialadarba l-awment irid jiġi kalkulat fuq kera li hi ferm inqas minn dik tas-suq bħala riżultat ta' dak li kien jipprovdi s-subartikolu 4(2) tal-Kap. 69. Saħanistra wkoll ir-regolamenti li kellhom isiru mill-Istat qatt ma saru u lanqas ma kienu waslu fi qbil bejniethom ir-rikorrenti u l-intimati. B'hekk, l-għan tal-leġislatur li ssir ġustizzja mas-sid ma ntlaħaqx kif lanqas ma seħħ il-bilanċ ġust. Din il-liġi, għalkemm intiża sabiex tindirizza l-iżbilanċ bejn il-kera mħallsa u dik dovuta, l-għan tagħha li ssir ġustizzja mas-sid ma seħħx. Jirriżulta ċar li hemm sproporzjon fil-kera u huma r-rikorrenti li qed ibatu l-preġudizzju għaliex il-piż finanzjarju

ġie mitfugħ kollu fuqhom. Imbagħad, wara l-1995, bil-liberalizzazzjoni tal-kera, il-qagħda tar-rikorrenti, a paragun ma' sidien oħra, li ma kienux vinkolati bil-Kap 69, kompliet tgħarrqet.

Fil-fatt, fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fil-każ ta' **Aquilina v Malta**, *il-Qorti Ewropea irrimarkat illi 'the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord`s position.'*

Dan kollu u aktar ġie ribadit fis-sentenza riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijet ***Louis Apap Bologna vs Avukat Ġenerali et****, tad-29 ta' Marzu 2019, li wkoll kienet tirrigwarda kirja kummerċjali regolata mill-Kap. 69:*

"Għalkemm fir-rikors tal-appell tiegħu l-intimat Avukat Ġenerali aċċenna tant, b'mod pjuttost xejn ċar, għall-għan leġittimu tal-Istat, dan ma kienx irriżulta quddiem l-ewwel Qorti. Dan l-għan ma setax jissussisti fejn il-kera tkun tant baxxa, aktar u aktar f'każ li kien jirrigwarda kirja kummerċjali. Lanqas ma kien argument validu tal-intimat Avukat Ġenerali li l-protezzjoni tal-kirja kummerċjali in kwistjoni kienet ser tieqaf fl-2028 għaliex dan kien ifisser li l-inkwilin kien baqgħalu għaxar snin oħra fil-ħanut b'kera ta' €742.81 fis-sena. Fuq l-istess konsiderazzjoni l-Qorti Ewropea fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Zammit & Attard Cassar v. Malta*** *kienet iddecidiet li wkoll hemm vjolazzjoni fil-kaz ta' hanut li l-kirja kellha tintemm fl-2028.*

(.....)

L-intimat Avukat Ġenerali jżid igħid ma' dan li wara l-1 ta' Jannar, 2014, permezz tal-Artikolu 1531D tal-Kap. 16 il-kera dovuta kellha tiżdied bil-5% kull sena, żieda li ma kienetx negliġibbli w aktar kienet tirrifletti r-rejaltajiet tal-lum. L-intimati Flores ighidu li l-awment kellu jsir ftit ftit sabiex ma jkunx hemm effett

serju u negattiv fuq in-negozju. L-ewwel Qorti osservat li bl-emendi fil-liġi li daħlu fis-sehh permezz tal-Att X tal-2009, l-awment fil-kera xorta waħda baqa' ma jirriflettix ir-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiz. Dan prinċipalment għaliex, kif igħid ir-rikorrent Apap Bologna, l-awment jinħadem fuq kera li l-valur tagħha kien stabbilit kważi seklu ilu! Fil-frattemp, is-sid baqa' b'idejh marbuta għaliex fin-nuqqas ta' ftehim mal-inkwilin, il-liġi kienet tistabbilixxi l-mod kif kellha tiżdied il-kera. Din il-Qorti taqbel li din hi s-sitwazzjoni li tirriżulta llum. L-Artikolu 1531D tal-Kodici Civili jipprovdi għal żieda ta' 5% fuq il-kera tas-sena ta' qabel jekk ma jkunx hemm qbil u jekk ma jkunx hemm regolamenti magħmulin mill-Ministru responsabbli. Jirriżulta fil-każ odjern li r-regolamenti qatt ma saru u li l-partijiet qatt ma waslu fuq qbil bejniethom dwar l-awment fil-kera. B'hekk ir-rikorrent Apap Bologna hu ntitolat li jirċievi l-awment stipulat fis-subartikolu 1531D iżda xorta waħda l-kera dovuta ma titbiegħedx wisq minn dik li attwalment titħallas u li din il-Qorti tqis li hi waħda baxxa ħafna. Din il-liġi għalkemm intiża sabiex tindirizza l-iżbilanc bejn il-kera mħallsa u dik dovuta, u kif sewwa jgħid ir-rikorrent Apap Bologna fir-risposta tiegħu, l-għan tal-leġislatur kien li ssir ġustizzja mas-sid ma leħqitx l-għan tagħha u ma offrietx bilanċ ġust."

Isegwi għalhekk illi peress illi l-kirja tal-intimati hija regolata bil-Kap. 69, ir-rikorrenti ma setgħu jagħmlu xejn biex itejjbu il-pożizzjoni tagħhom. Il-Bord għandu idejh marbutin b'dak li tipprovdi l-liġi u jista' jordna l-iżgumbrament tal-inkwilin biss f'każijiet limitati. L-ilment tar-rikorrenti hija materja li teżorbita l-kompetenza tal-Bord għaliex dwar ir-relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin imposta fuq ir-rikorrenti, il-Bord ma jista' jagħmel xejn. Ma jistax ikun hemm ripreża tal-fond għaliex jeħtieġ li jkunu sodisfatti numru ta' kondizzjonijiet stretti qabel ma' l-Bord ikun jista' jilqa' t-talba tas-sid.

Il-każ ta' ***Zammit and Attard Cassar v Malta****, deċiż mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Lulju 2015, kien jitratta mertu simili għal dak in eżami u ċioè kirja kummerċjali soġġetta għall-provvedimenti tal-Kap. 69, intqal hekk:*

"Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see, mutatis mutandis, see Amato Gauci, cited above, § 62 and Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). 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 (ibid and, mutatis mutandis, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014)."

Għalhekk, minkejja li l-Istat għandu marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa, billi l-ammont ta' kera dovut bil-liġi bl-applikazzjoni tal-artikolu 1531D tal-Kap. 16 huwa tant baxx meta mqabbel mal-valur lokatizju, ma jistax jingħad li r-rikorrenti qegħdin jingħataw kumpens adegwat għat-tfixkil sostanzjali fid-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Huwa prinċipalment dan il-fattur li, fil-fehma tal-Qorti, jitfa' a 'disproprotionate and excessive burden' fuq is-sidien.

Mhux kontestat li l-indħil kien wieħed legali u magħmul b'għan leġittimu, iżda kif diġà kellha l-opportunità li tispjega din il-Qorti, maż-żmien l-eżigenzi tal-pajjiz inbidlu. Il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż minn meta ġew fis-seħħ id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 żviluppat sal-lum u allura naqas l-estent tal-interess ġenerali għall-protezzjoni ta' intrapriżi kummerċjali, u konsegwentement, in-necessità tal-miżuri opportuni taħt l-Ordinanza u l-Kap. 16 fl-interess pubbliku.

Fuq kollox, kif qalet il-Qorti Kostituzzjonali fik-każ fl-ismijiet ***Louis Apap Bologna et vs Avukat Ġenerali et****, tas-27 ta' Ottubru 2021:*

"…f'kirjiet kummerċjali m'hemmx l-element soċjali li hemm f'kirjiet ta' bini għal skop ta' residenza. Għalhekk l-element ta' interess ġenerali hu ferm inqas."

Inoltre, għalkemm l-artikolu 1531I tal-Kap. 16 jagħti l-possibilità lir-rikorrenti jirriprendu l-fond tagħhom fis-sena 2028 (ċioè sitt snin oħra), huma ser jibqgħu kostretti għal dan iż-żmien li baqa' li jirċievu l-kera tenwa bħal ma qegħdin idaħħlu fil-preżent u ser jibqgħu jġorru piż eċċessiv u sproporzjonat.

B'żieda ma' dan diġà r-rikorrenti ilhom snin b'idejhom marbutin ma jistgħux jitolbu dik il-kera mingħand l-inkwilini li jidhirlhom huma u fuq kollox m'għandhom l-ebda ċertezza li l-kirja ser tintemm fis-sena 2028 mingħajr indħil ulterjuri mill-Istat.

Huwa minnu wkoll li r-rikorrenti kienu jafu li qed jixtru ħanut soġġett għal kirja protetta, imma kif osservat din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ ta' ***Alexander Caruana et vs Doris Zarb et****, tal-4 ta' Novembru 2020:*

"Huma diversi l-kawżi b'mertu simili għal dak odjern, fejn il-persuni li jistitwixxu l-proċeduri jkunu saru sidien permezz ta' wirt jew donazzjoni tal-proprjetà favur tagħhom, u għalhekk ma jkunux huma li kkontrattaw il-kirja tal-fond oriġinali. F'dan il-każ jirriżulta li r-rikorrenti saru sidien tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri wara li xtrawh mingħand terz, u flimkien ma' dan il-fond akkwistaw ukoll il-mezzanin ta' fuqu bl-arja sovrastanti, bil-ħsieb li wara li jagħmlu x-xogħlijiet ta' manutenzjoni meħtieġa jkunu jistgħu jmorru jgħixu f'dan il-fond. Fil-fatt jirriżulta li r-rikorrenti llum il-ġurnata jgħixu fil-mezzanin li jinsab fuq it-terran fejn tgħix l-intimata, li jifforma l-mertu ta' dawn il-proċeduri. Il-Qorti tqis li minkejja li meta r-rikorrenti xtraw il-fond inkwistjoni, kienu konxji mill-fatt li t-terran kien mikri lil terzi, kif dikjarat minnhom fl-istess kuntratt, madanakollu dan il-fatt m'għandux jipprekludi lil sidien fl-istess sitwazzjoni bħal tar-rikorrenti milli jressqu proċeduri bħal dawk odjerni. Ix-xiri tal-proprjetà mir-rikorrenti seta' jsir għaliex ma kien hemm xejn xi jxekkel il-bejgħ ta' din il-

proprjetà mis-sidien preċedenti tagħha, u għaliex m'hemm xejn x'iżomm proprjetà li tkun suġġetta għal kirja protetta milli tinbiegħ. Li kieku jeżisti xi tip ta' impediment bħal dan, is-sidien ta' fondi milquta minn kirjiet protetti jisfaw ippreġudikati doppjament, għaliex mhux talli ma jkunux qegħdin jirċievu dħul lokatizju xieraq, iżda ikunu wkoll sfaw inibiti milli jbiegħu il-proprjetà tagħhom. Huwa minnu wkoll li proprjetajiet li jinbiegħu bl-inkwilin fihom ma jattirawx l-istess interess minn xerrejja prospettivi bħal proprjetajiet li jinbiegħu bil-pussess battal, u dan il-fattur normalment ikun rifless fil-prezz. Madanakollu, is-sidien il-ġodda ta' proprjetajiet bħal dawn m'għandhomx isibu ruħhom f'sitwazzjoni fejn ma jistgħux jibdew proċeduri sabiex iħarsu l-jeddijiet tagħhom, proprju għaliex huma akkwistaw il-proprjetà bi prezz relattivament baxx, jew għaliex huma jkollhom għarfien minn qabel ix-xiri tal-proprjetà, tar-reġim legali li jirregola l-kirja li l-fond ikun suġġett għaliha."

Dan kollu jwassal lill-Qorti tqis illi r-rikorrenti garrbu ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom, imħares taħt l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea."

Magħmula dawn l-osservazzjonijiet, u a skans ta' ripetizzjoni inutili l-Qorti tabbraċċja dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali u tagħmilhom tagħha.

Għall-motivi kollha suesposti l-Qorti tasal għall-konklużjoni li l-mekkaniżmu leġislattiv in eżami ma jipprovdix għal salvagwardji adegwati favur ir-rikorrenti, b'dana li allura huma jinsabu kostretti li jġorru fuqhom piż sproporzjonat u nġust li jiġġustifika l-pretensjoni tagħhom ta' ksur tad-dritt fundamentali tagħhom kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni. B'konsegwenza ta' dan l-inkwilini ntimati m'għandhomx jibqgħu igawdu mill-protezzjoni tal-liġi kif kien il-każ sa issa.

L-ewwel żewġ talbiet tar-rikorrenti sejra tiġi milqugħa kif ingħad.

Għalhekk l-eċċezzjonijiet minn 3 sa 13 tal-Avukat tal-Istat sejrin jiġu respinti.

Jiġi sottolineat ukoll pero' li fir-rigward tal-inkwilini Borg, huma m'għandhom iġorru ebda responsabilta' għall-ksur ta' drittijiet fundamentali stante li huma kienu sempliċiment qegħdin jottempraw ruħhom mal-liġi u jibbenefikaw mill-protezzjoni mogħtija lilhom mill-istess liġi. **Għalhekk u safejn biss huwa kompatibbli ma' dak appena deċiż, l-eċċezzjonijiet numru 6 u 7 tal-intimati Borg sejrin jintlaqgħu.**

D. RIMEDJU

Fil-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti, huma qed jitolbu rimedju għall-leżjoni sofferta. Il-Qorti tirrileva li la sabet ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti huma jimmeritaw li jingħataw rimedju adegwat u għalhekk il-bqija tat-talbiet tagħhom ser jintlaqgħu kif ser jingħad.

Hija l-fehma tal-Qorti li l-ewwel rimedju li ser jingħata huwa li l-intimati nkwilini Borg m'għandhomx jibqgħu igawdu mill-protezzjoni tal-Kap 69 u tal-Att X tal-2009 u l-liġijiet l-oħra viġenti fir-rigward tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni.

Iżda dwar il-pretensjoni tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-istess intimat, il-Qorti tqis li l-proceduri kostituzzjonali mhumiex il-forum fejn tali talba għandha

tiġi ventilata. Din il-materja għandha se mai titressaq quddiem il-forum kompetenti ordinarju u ċioe' l-Bord li Jirregola l-Kera.

Bħala rimedju l-Qorti sejra wkoll takkorda kumpens pekunarju u non-pekunarju li għandu jagħmel tajjeb għalih l-Avukat tal-Istat.

Dwar il-kumpens il-Qorti qabel xejn tirrileva li –

(a) La l-azzjoni tar-rikorrenti hija bażata fuq id-dispożizzjonijiet tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem, il-kumpens ser jingħata b'effett mill-1987. Kif ingħad fil-każ **Tabib Dottor Martin Mallia et vs Avukat tal-Istat et deċiż fit-12 ta' Lulju 2022 -**

"Ksur tad-dritt għall-perjodu qabel rikorrenti saru propjetarji:

Ma jistax jittieħed in konsiderazzjoni l-perjodu qabel it-30 t' April 1987 dwar ksur Konvenzjonali. Ir-rikorrenti akkwistaw il-fond fil-1976. Għalhekk il-perjodu rilevanti għall-fini tal-ilment tar-rikorrenti huwa mis-sena 1987. Dan sas-27 ta' Mejju 2021 meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV.2021. Kif sejjer jiġi spjegat iktar 'l isfel, dan l-Att ġab bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin."

Il-Qorti Kostituzzjonali ukoll qalet hekk fil-każ **Josephine Mifsud Saydon vs L-Avukat tal-Istat et deċiż fit-30 ta' Marzu 2022** –

"10. Fl-appell prinċipali l-Avukat tal-Istat jargumenta li l-ewwel Qorti kienet żbaljata meta akkordat kumpens b'effett mis-sena 1975. Isostni li lmenti taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jistgħu jsiru biss b'effett mit-30 ta' April 1987, u dan skont l-Artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta. Jgħid li għalhekk mill-kumpens akkordat mill-ewwel Qorti għandha titnaqqas is-somma ta' €2,010 li tirrappreżenta nofs il-valur lokatizzju għas-snin bejn l-1975 u d-29 ta' April 1987.

11. L-attriċi tirribatti li għandha r-riservi tagħha dwar dan l-argument talAvukat tal-Istat għaliex Malta saret firmatarja tal-Konvenzjoni Ewropea fl1 ta' Jannar 1965 u l-fatt li d-dritt ta' petizzjoni individwali quddiem il-Qorti Ewropea ngħata b'effett mill-1987 ma jfissirx li l-prinċipju stabbilit f'dik il- Konvenzjoni ma kellhomx jibdew japplikaw mill-1965. Targumenta li fi kwalunkwe każ il-kumpens mogħti mill-ewwel Qorti huwa anqas mill-medja li tagħti l-Qorti Kostituzzjonali, partikolarment ai termini ta' dak stabbilit fis-sentenza ta' Cauchi v. Malta, deċiża mill-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu 2021. Tgħid li l-kalkoli magħmula mill-Avukat tal-Istat huma żbaljati, għaliex it-telf soffert minnha bejn l-1987 u l-2020 huwa fl-ammont ta' €55,449.49, u għalhekk 50% ta' dan jammonta għal €27,724.84. Isostni li peress li dan l-ammont diġa` jeċċedi dak akkordat mill-ewwel Qorti, u peress li lanqas biss ġie akkordat kumpens non-pekunarju, m'hemm l-ebda raġuni għalfejn il-kumpens akkordat mill-ewwel Qorti għandu jitnaqqas.

(.......)

15. Il-Qorti tqis li huwa korrett l-argument tal-Avukat tal-Istat li l-ewwel Qorti kellha tikkalkula l-kumpens dovut lir-rikorrenti b'effett mit-30 ta' April 1987 u mhux mis-sena 1975. L-Artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta

jipprovdi illi "[e]bda ksur...tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987...ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-Artikolu 4." Għalhekk l-Avukat tal-Istat għandu raġun li l-perjodu relevanti għall-finijiet ta' din il-kawża beda b'effett mit-30 ta' April 1987 u mhux mill-1975 kif ikkonsidrat l-ewwel Qorti."

(b) Għalkemm ir-rikorrenti saru sidien u użufruttwarji wara l-1987, u ċioe' wara l-mewt tal-ġenituri fl-1990 u 1991 rispettivament, huma meqjusin li jkunu daħlu fiż-żarbun tagħhom għall-fini tal-perjodu preċedenti msemmi.

Kif qalet il-Qorti Kostituzzjonali fil-proċeduri fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et deċiż fis-26 ta' Mejju 2021 -**

"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."

Ferm il-premess, u ir-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]."

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. Il-fatt li l-fond qiegħed jintuża b'kirja kummerċjali;

2. Anke jekk il-kumpens mhux neċessarjament ikun daqs kemm irendi s-suq ħieles, hemm sproporzjon bejn il-kera li jitħallsu r-rikorrenti mingħand l-intimat Vassallo u dik li setgħu jirċievu skont is-suq hieles li kieku ma kienx hemm id-dispożizzjonijiet tal-liġi mpunjati;

3. Il-fatt li skont il-liġi viġenti fadal sas-sena 2028 sabiex il-kirja tiġi terminata;

4. L-inerzja da parti tal-Istat, li matul is-snin baqa' passiv għall-ħtieġa ta' ntervent legislattiv effettiv sabiex joħloq bilanċ aktar proporzjonat bejn il-piżijiet u d-drittijiet ta' persuni fil-qagħda tar-rikorrenti.

Il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk fil-każ **Av. Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et deċiż fl-4 ta' Mejju 2022** dwar il-komputazzjoni tal-kumpens –

"Illum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet ***Cauchi v. Malta*** *(QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti*

sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."

Madankollu f'sentenzi aktar riċenti qed isir tnaqqis ta' 35% flok 30% b'rabta mal-għan leġittimu tal-liġi, kif ingħad minn din il-Qorti diversament preseduta fil-każ **Carmel Mangion et vs Avukat tal-Istat et deċiż fil-15 ta' Lulju 2022 -**

"Fid-deċiżjoni riċenti tal-Qorti Ewropea, ***Cauchi vs Malta*** *tal-25 ta' Marzu 2021 intqal li l-kumpens jista' jonqos b'xi 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjeta` kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu. Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat sentenza tal-Ewwel Qorti*[23] *fejn naqqset 35% u mhux 30% minħabba interess ġenerali. Żiedet tgħid illi m'għandu jkun hemm l-ebda tnaqqis ieħor minħabba li l-atturi baqgħu passivi għall-perjodu twil; semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju.*

(Fost sentenzi oħra li segwew l-istess linja – **Rita Falzon vs Joseph Spiteri et deċiża fl-14 ta' Lulju 2022** u **Joseph Grech et vs Avukat tal-Istat et deċiża fl-14 ta' Lulju 2022**)

Fil-każ odjern, jirriżulta skont ir-rapport tal-Perit tekniku tal-Qorti Elena Borg Costanzi li t-total tal-kera li r-rikorrenti setgħu jirċievu skont is-suq ħieles mill-1987 sal-2020 huwa ta' €69,050.

[23] **Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et** deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021

Issa skont l-insenjament tal-ġurisprudenza suespost, minn din is-somma ser isir tnaqqis ta' 35% li tagħmel tajjeb għall-għan leġittimu tal-liġi mpunjata u ċioe tnaqqis ta' €24,167.50. Mela s-somma issa hija ta' €44,882.50. Minn din is-somma ser jerġa jitnaqqas 20% sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi r-rikorrenti kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. 20% ta' €44,882.50 hija €8,976.50. Għalhekk iċ-ċifra tiġi €35,906.

Din il-Qorti tqis ukoll li għandu jitnaqqas persentaġġ ulterjuri ta' 10% (€3,590.60) li jkopri l-maintenance/tiswijiet li inevitabilment huwa meqjus li saru fil-fond mill-inkwilini matul is-snin bejn l-1987 u l-2020. Għalhekk is-somma issa hija ta' €32,315.40.

Inoltre, u fid-dawl tal-fatt li dan l-ammont huwa abbinat mal-ksur tad-drittijiet fundamentali fir-rigward tal-proprjeta' sħiħa u r-rikorrenti mhumhiex l-uniċi sidien u użufruttwarji tal-fond għax hemm oħrajn li mhumhiex parti mill-kawża, il-Qorti sejra tnaqqas 10% oħra mis-somma li għalhekk issa tiġi €29,083.86.

Minn din is-somma ta' €29,083.86 għandha titnaqqas dik li r-rikorrenti rċevew bħala ħlas ta' kera matul is-snin imsemmija.

Għalkemm ma ġewx preżentati in atti l-kopji tar-riċevuti tal-kera tal-fond, ir-rikorrenti ndikaw huma stess is-somma ta' €6,000 li rċevew bħala kera fil-perjodu in kwistjoni[24], liema somma ma ġietx kontradetta mill-intimati.

Meta jsir it-tnaqqis tal-ammont ta' kera mħallsa mill-inkwilini Borg għall-perjodu msemmi, jirriżulta li s-somma li għandhom jitħallsu r-rikorrenti bħala danni pekunarji hija €23,083.86.

---

[24] Fol 172

Il-Qorti tqis ukoll li għandha tillikwida wkoll is-somma ta' €2,000 bħala kumpens non-pekunarju.

Dan il-kumpens għandu jagħmel tajjeb għalih l-Avukat tal-Istat flimkien mal-ispejjeż tal-kawża.

Għalhekk it-tlettax eċċezzjoni tal-intimati Borg ser tintlaqa'.

Fiċ-ċirkustanzi l-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimati sejrin jiġu respinti ħlief safejn kompatibbli ma' dak appena deċiż.

Dwar it-talba ta' l-imgħaxijiet il-Qorti hija ben konoxxenti ta' ġurisprudenza li tistabilixxi u tikkristalizża lli l-Qrati tagħna jimxu mall-prinċipju *in illiquidis non fit mora*. F'dan ir-rigward nsibu lir-rikorrenti qed jitlob ħlas mid-data tal-prezentata tar-rikors promotur sad-data tal-pagament effettiv. Kif ġie espress fis-*sentenza* fl-ismijiet **Citadel Insurance v. Johan Ciantar**[25] **"***meta talba għall-ħlas ta' danni hija magħrufa jew faċilment determinabbli sa minn qabel jibdew il-proċeduri ġudizzjarji li jkollhom jittieħdu biex jintalab dak il-ħlas, l-imgħax ghandu jiddekorri minn dakinhar li ssir l-ewwel intima b'att ġudizzjarju (jekk dan ikun sar) u mhix minn dakinhar li eventwalment tingħata s-sentenza li tikkonferma dak l-ammont"* (enfażi miżjuda).

F'dan ir-rigward il-Qorti tqies illi fin-numru kbir ta' kawzi ta' din in-natura deċiżi mil-Qrati nostrali tul l-andament taż-żmien ingħataw ammonti varji bħala

[25] 20 ta' Gunju, 2002

kumpens pekunjarju, għalhekk mhux dejjem uniformi. Ukoll li kienu varji tendenzi fir-rigward ta' l-għoti ta' l-imgħaxijiet. Huwa vera illi llum sar żvillup fir-rigward ta' dan il-kumpens n kawntu għal persentaġġi li qed jiġu adottati kif suriferut li għalhekk jwasslu għal kwazi ċertezza dwar l-ammont li jkun se jingħata, għalhekk wieħed aktar determinabbli. Imma dan huwa żvillup riċenti li għadu wkoll qed jevolvi ġurisprudenżjalment konsegwentement tqies illi l-imgħaxijiet għandhom jibdew jidekorru mid-data ta' din is-sentenza.

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

1. **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**

2. **Tilqa l-eċċezzjonijiet numru sitta, sebgħa u tlettax tal-intimati Borg u tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħhom ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż fis-sentenza;**

3. **Tilqa' l-ewwel żewġ talbiet tar-rikorrenti kif ingħad fis-sentenza;**

4. **Tilqa' limitatament il-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti u tiddikjara li l-intimati nkwilini Borg m'għandhomx jibqgħu igawdu mill-protezzjoni tal-Kap 69 u tal-Att X tal-2009 u l-liġijiet l-oħra viġenti fir-rigward tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni kif ukoll tiddikjara li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas tal-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti kawża tal-ksur ta' drittijiet fundamentali msemmija. Tillikwida għalhekk il-kumpens globali ta' ħamsa u għoxrin elf u tlieta u tmenin Ewro u sitta u tmenin ċenteżmu (€25,083.86) in kwantu għal u tlieta u għoxrin elf u tlieta u tmenin Ewro u sitta u tmenin ċenteżmu (€23,083.86) bħala danni pekunarji u in kwantu għal elfejn Ewro**

(€2,000) bħala danni non-pekunarji u tordna lill-istess Avukat tal-Istat iħallas tali kumpens lir-rikorrent;

5. **Bl-ispejjeż ikunu a karigu tal-Avukat tal-Istat flimkien mal-imgħaxijiet legali ta' 8% mid-data ta' din id-deċiżjoni sad-data tal-pagament effettiv.**

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Victor Deguara
Dep. Reġ.