PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAS-27 TA' OTTUBRU, 2022

Kawża Numru: 3K

Rik. Kost. nru. 50/2020 RGM

Joseph Farrugia, Innocent Farrugia u Michael Farrugia
u b'digriet tal-20 ta' Jannar 2022,
l-ġudizzju ġie trasfuz f'isem Joseph Farrugia u Innocent Farrugia stante l-mewt ta' Michael Farrugia fil-mori tal-kawzi,

vs.

L-Avukat tal-Istat; u
Angela magrufa bħala Lina Borg

Il-Qorti:

Introduzzjoni.

Rat ir-**rikors ta' Joseph Farrugia et.** ippreżentat fl-24 ta' Frar, 2020 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:

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

Illi wieħed mill-appartamenti formanti parti minn din il-binja, u ċjoe' dak internament numerat erbgħa (4), minn hawn 'l quddiem imsejjaħ biss bħala "il-Fond", huwa mikri lill-intimata Borg, u ilu hekk mikri għexieren ta' snin, u ċertament ferm qabel ix-xahar ta' Ġunju tas-sena elf disa' mija ħamsa u disgħin (1995).

Illi l-esponenti, u l-awturi tagħhom fit-titolu, ilhom ma jaċċettaw kera mingħand l-intimata Borg sa mill-iskadenza li għalqet fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena elfejn u erbatax (2014) meta l-kera dovuta skond il-liġi mill-intimata Borg kienet tammonta għal mitejn erbgħa u ħamsin Ewro u tnejn u tmenin ċenteżmu (€254.82) fis-sena, billi huma jidhrilhom li dik il-kera hija irriżorja u inadekwata, u ma tikkostitwiex miżura proporzjonata sabiex tiġġustifika il-kontroll ta' l-użu u l-interferenza fit-tgawdija ta' ħwejjiġhom.

Illi dan hu hekk għaliex il-kuntratt ta' lokazzjoni viġenti bejn l-esponenti u l-intimata Borg għadu sallum soġġett għad-disposizzjonijiet legali kontenuti fl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (minn hawn 'l

quddiem imsejħa biss bħala "l-Ordinanza"), u liema disposizzjonijiet jipprovdu għar-rilokazzjoni tal-Fond anke kontra r-rieda ta' l-esponenti.

Illi għal dawn is-snin kollha li matulhom l-esponenti, u l-awturi tagħhom fit-titolu, ġew imġiegħla jippermettu lill-intimata Borg sabiex titħalla fit-tgawdija tal-kirja konċessa lilhom snin ilu, l-esponenti kienu qiegħdin u għadhom qiegħdin iġarrbu leżjoni fid-drittijiet fondamentali tagħhom għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom, a tenur ta' l-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll għal aċċess għal qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali għall-iskop ta' smigħ xieraq dwar id-determinazzjoni tad-drittijiet u ta' l-obbligazzjonijiet ċivili tagħhom, a tenur ta' l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea. Dawn il-leżjonijiet ġew riskontrati hekk:

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

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

Illi bl-Att X ta' l-2009, daħlu fis-seħħ sensiela ta' emendi, inkluż u b'mod partikolari bl-introduzzjoni ta' l-artikoli 1531B, 1531Ċ, 1531F u 1531K. Madanakollu, l-emendi introdotti permezz tal-leġislazzjoni preċitata ma jindirizzawx u wisq inqas jirrimedjaw għal-leżjonijiet subiti mir-rikorrenti, in kwantu tali emendi:

- jippermettu lill-intimata Borg tibqa' tgawdi l-kirja mogħtija lilha għexieren ta' snin ilu, u li tinsab fi stat ta' rilokazzjoni;
- ma jipprovdux għal żidiet xierqa u adegwati fl-ammont ta' kera pagabbli lir-rikorrenti;
- ma jagħtux lir-rikorrenti dritt t'azzjoni jew rimedji adegwati sabiex juru li l-valur lokatizju tal-Fond jeċċedi sewwa ż-żidiet konċessi mill-emendi fuq imsemmija.

Illi għalhekk qed isir dan ir-rikors.

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

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

(ii) tagħti dawk l-ordnijiet u direttivi kollha li jidhrulha xierqa u neċessarji sabiex il-leżjoni fid-drittijiet fundamentali subita mir-rikorrenti tiġi rimedjata u titwaqqaf, inkluż tordna l-ħlas ta' kumpens pekunjarju kif ukoll morali lir-rikorrenti, u tordna wkoll li l-intimata Borg ma tistgħax aktar tistrieħ fuq dawk id-disposizzjonijiet tal-liġi li dina l-Onorabbli Qorti

ssib li qed jagħtu lok għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati, li huma lkoll inġunti in subizzjoni.

Rat ir-**Risposta tal-Avukat tal-Istat** ppreżentata fl-20 ta' Mejju, 2020 fejn ġie eċċepiet:

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif ukoll l-Att X tal-2009 senjatament iżda mhux biss dawk introdotti fil-Kodiċi Ċivili permezz tal-artikoli 1531B, 1531Ċ, 1531F u 1531K qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħħhom u dan billi qegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' senjatament il-fond internament numerat 4 formanti parti minn blokka ta' appartamenti li flimkien jifformaw il-binja bin-numru 51, li tinsab fi Triq ir-Rebbiegħa, Mosta, mingħajr ma qed jingħata kumpens adegwat. Ir-rikorrenti qegħdha titlob illi din l-Onorabbli Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, kif ukoll tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-artikolu 6 u l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, kif ukoll qegħdin jitolbu kumpens għall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija allegatament sofferti minnhom.

1. Illi r-rikorrenti jridu jġibu prova li huma tassew suġġetti għal kirja li hija regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Illi subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-mertu, l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għaldaqstant għandhom jiġu miċħuda;

3. Illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru sidien tal-proprjeta' in kwistjoni u jekk jirriżulta illi r-rikorrenti akkwistaw il-proprjeta' in kwistjoni meta l-kirja kienet diġa' fis-seħħ jew li r-rikorrenti jew l-ante-kawża tagħhom ikkonċedew il-kirja meta l-Kap. 69 kien diġa' fis-seħħ, l-esponent jeċepixxi illi r-rikorrenti kienu ben konxji tal-protezzjoni li jagħtu l-provedimenti tal-Kap. 69 lill-inkwilini u għalhekk ma kien hemm l-ebda intervent leġislattiv li ma kienux edotti minnu u r-rikorrenti minn jeddhom assoġġettaw ruħhom għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

4. Illi safejn ir-rikorrenti qegħdhin jattakkaw t-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fuq is-saħħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, , it-talbiet tar-rikorrenti huma wkoll irreċevibbli fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni stante illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien fis-seħħ qabel Marzu 1962 u għaldaqstant din il-liġi ma tistax tkun soġġetta għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

5. Illi inoltre safejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw t-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fuq is-saħħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni dan ma jistax jiġi mistħarreġ u dan peress illi skont l-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta', li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

6. Illi fi kwalunkwe każ ir-rikorrenti ma ġarrbu l-ebda ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ġidhom taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid forżuz tal-proprjeta'. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forżuz, persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta'. Pero' dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha tagħhom fuq il-ġid in kwistjoni;

7. Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għandu jingħad li skont il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Sewwasew fil-każ tagħna, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandu (i) għan leġittimu għax joħroġ mill-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għaliex irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni; u (iii) jżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-inkwilin u tal-poplu b'mod ġenerali. Jiġi b'hekk, li l-esponent ma jarax kif il-Kap. 69 għandu jitqies li jmur kontra l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

8. Illi dwar l-ilment mibni fuq l-artikolu u tal-Konvenzjoni u l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jeċepixxi illi dawn l-artikoli huma inapplikabli għall-fattispecie tal-każ odjern. L-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta' smigħ xieraq huwa mixħut esklussivament fuq il-'procedural fairness' ta' kawża. L-aċċess għall-qorti ma jfissirx li l-liġi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. Billi għalhekk l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut ma xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll;

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

10. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Rat ir-**Risposta ta' l-intimata Anġela sive Lina Borg** ippreżentata fit-8 ta' Mejju, 2020 fejn ġie eċċepiet kif gej:

1. Illi l-konvenuta Borg ma tistax tigi meqjusa bhala l-legittima kontradittur fil-kaz in ezami kif redatt u intavolat mill-atturi in vista tal-fatt illi f'kawzi ta' din ix-xorta u natura, l-unika persuna li ghandha interess guridiku dwar il-ligijiet lamentati u r-rimedji mitluba ghal ksur ta' l-istess huwa biss l-Istat ta' Malta u mhux l-individwu privat;

2. Illi konsegwentement ghalhekk l-istess intimata ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju;

3. Illi difatti jekk wiehed jezamina t-talbiet kif dedotti, l-atturi qed jitolbu dikjarazzjoni fis-sens illi numru ta' ligijiet qed jiksru numru ta' drittijiet fondamentali taghhom. Certament f'dan ir-rigward u kuntest, l-odjerna intimata Borg ma ghandha ebda interess guridiku in konnessjoni ma' din il-materja;

4. Illi l-istess ghandu jinghad ghat-tieni talba peress illi din hija konsegwenzjali ghall-ewwel talba u difatti huwa l-Istat se mai li ghandu jigi ordnat jakkorda kwalsiasi tip ta' rimedju lill-atturi, okkorrendo, peress illi huwa l-istess Stat u mhux l-individwu privat li jaghmel il-ligijiet;

5. Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghal premess, jigi rilevat li l-intimata Borg qed tokkupa l-fond in kwistjoni taht titolu validu

ta' lokazzjoni skond il-ligijiet vigenti ta' Malta u dejjem kienu puntwali fil-hlas tal-kera dovuta;

6. Illi fis-sena 2009, l-Istat Malti, konvenut ukoll f'din il-kawza, kien haseb biex jirrimedja l-posizzjoni legali fil-konfront tal-kirjiet li bdew qabel is-sena 1995 fejn stabillixxa l-hlas tar-rata minima ta' €187 (euro) u li din toghla kull tliet snin skond l-indici ta' inflazzjoni;

7. Illi fil-fatt l-atturi Farrugia accettaw dawn l-emendi fil-ligi antika tal-kera billi mis-sena 2010 sas-sena 2013, huma baqghu jaccettaw regolament il-kera minghand l-intimata Borg;

8. Illi in vista tal-premess ghalhekk, jinghad li t-tieni talba tal-atturi fejn tikkoncerna lill-intimata Borg ma tistax tigi akkolta ghar-raguni ulterjuri li huma kienu gia accettaw lill-istess Lina Borg bhala inkwilina meta baqghu jaccettaw il-kera minghandha wara l-emendi tas-sena 2009 (Att X tal-2009).

Rat ir-**Risposta Ulterjuri tal-Avukat tal-Istat**[1] ippreżentata fl-10 ta' Settembru 2021 li permezz tagħha eċċepixxa ulterjorment:

Illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrent ma jistax jilmenta aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat.

Illi skond l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ir-rikorrent jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja, jekk jiġi muri li l-inkwilina ma ħaqqiex li jkollha protezzjoni mill-Istat. Jiġi b'hekk li b'effett mill-1 ta' Ġunjiu 2021 żgur ma jistgħax jingħad li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

[1] Paġna 106 tal-proċess

Eżaminat il-provi mressqa mill-partijiet.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku l-Perit Mario Axisa ppreżentata fis-26 ta' Jannar 2022 u maħlufa fis-16 ta' Marzu 2022.[2]

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tal-24 ta' Mejju 2022, in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimata Angela sive Lina Borg tat-3 ta' Ġunju 2022 u n-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat tas-26 ta' Lulju 2022.

Rat li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Fatti.

Ir-rikorrenti huma aħwa u huma s-sidien ta' korp ta' bini bin-numru 51, Triq ir-Rebbiegħa ġewwa l-Mosta. Appartament numru 4 (aktar 'l isfel isejjaħ il-Fond) huwa mikri lill-intimata Borg.

Permezz ta' kuntratt in atti Nutar Dr Paul Pullicino ppubblikat fil-11 ta' April 1968 il-kumpanija B. Tagliaferro and Sons Ltd ikkonċediet lir-rikorrent Joseph Farrugia b'titolu ta' sub-enfitewsi perpetwu b'effett mid-data tal-att żewġ porzjonijiet ta' siti fabrikabbli kontigwi formanti parti mill-għalqa 'Ta' l-Imliet' ġewwa l-Mosta tal-kejl superfiċjali ta' circa 75 qasab kwadri markati plots 5 u 6.

Permezz ta' żewġ kuntratti oħra ppubblikati ukoll fil-11 ta' April 1968 mill-istess nutar, il-kumpanija B. Tagliaferro and Sons Ltd ikkonċediet b'titolu ta' sub-enfitewsi perpetwa mid-data tal-att lil Pietru Farrugia, missier ir-rikorrenti, żewġ porzjonijiet ta' siti fabrikabbli ukoll formanti parti mill-għalqa 'Ta' l-Imliet" fil-Mosta tal-kejl rispettiv ta' 94 qasab kwadri u 34.5 qasab kwadri.

[2] Paġna 131 tal-proċess

Fuq dawn il-plots l-imsemmi Pietru Farrugia u ibnu r-rikorrent Joseph Farrugia bnew blokk ta' appartamenti u l-Fond, l-appartament numru 5, fil-blokk ta' appartamenti numru 51, Triq ir-Rebbiegħa, Mosta, huwa mikri lill-intimata Borg.

Meta Pietru Farrugia akkwista l-plots imsemmija huwa kien diġa armel peress li martu Pauline Farrugia mietet fl-20 ta' Ottubru 1958. Pietru Farrugia miet intestat fil-21 ta' Ġunju 2004 u wirtuh skond il-liġi l-erba' uliedu, it-tlett rikorrenti u oħthom Antonia li mietet xebba u intestata fis-17 ta' Settembru 2016 u għalhekk wirtuha it-tlett ħutha li huma t-tlett rikorrenti.

Ir-rikorrent Michael Farrugia miet ġuvni u intestat fil-mori tal-kawża u għalhekk il-ġudizzju ġie trasfuż f'isem iż-żewġ rikorrenti l-oħra.

Il-Fond ilu mikri ta' lanqas mis-sena 1974[3] dak iż-żmien bil-kera ta' Lm50 kull sitt xhur. Fis-sena 1974 il-kirja kienet titħallas minn John Borg, ir-raġel tal-intimata Angela Borg, filwaqt li l-ewwel riċevuta tal-kera eżebita f'isem l-intimata Borg iġġib id-data tal-1 ta' Jannar 2007.

L-intimata Borg xhedet illi fis-sena 1972 hija u żewġha krew il-Fond mingħand Joseph Farrugia u oħtu Antonina. Ħallsu s-somma ta' Lm600 rigal u ftehmu li l-kera tkun Lm100 fis-sena. Ma għamlux ftehim tal-kera bil-miktub iżda użaw il-librett tal-irċevuti tal-kera. Żewġha miet fis-sena 2001 u għalhekk l-irċevuti tal-kera bdew jinħarġu f'isimha. Fis-sena 2013 Joseph Farrugia informa lill-intimata Borg li huwa ried jgħolli l-kera għal €700 fix-xahar. Peress li ma ntlaħaqx qbil u Farrugia irrifjuta li jaċċetta l-kera bir-rata l-antika, l-intimata Borg bdiet tiddepożita l-kera il-Qorti.

Ikkunsidrat;

Prova tat-Titolu.

L-ewwel eċċezzjoni ta' natura preliminari tal-Avukat tal-Istat hija fis-sens li r-rikorrenti jeħtiġilhom iġibu l-prova li huma suġġetti għall-kirja li hija regolata bil-Kap 69.

[3] Kopja ta' riċevuta tal-kera f'paġna 61 tal-proċess.

Mill-provi mressqa jirriżulta ċar li hekk huwa l-każ sew bil-provi dokumentarji fir-rigward tat-titolu tagħhom kif ukoll dwar il-kuntratt ta' kera li beda fis-snin sebgħin. Għalhekk dak mitlub mill-Avukat tal-Istat permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu ġie sodisfatt.

Mertu

Ir-rikorrenti jilmentaw illi bil-kirja fuqhom forzata in forza tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operat tal-Att X tal-2009 senjatament iżda mhux biss dawk introdotti fil-Kodiċi Ċivili permezz tal-artikoli 1531B, 1531Ċ, 1531F u 1531K, tal-Kap 16, u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, qed jiġi leż id-dritt fundamentali u konvenzjonali tagħhom protett b'Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi li

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

Ir-rikorrenti isostnu li l-Kapitolu 69 u l-Att X tal-2009 iċaħduhom mid-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-possediment kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni sew għaliex jagħmluha kważi mpossibbli li jirriprendu l-pussess effettiv tal-fond mertu tal-kawża in vista li l-liġi tagħti dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Borg sew għaliex il-liġi attakkata timpedixxi lis-sidien milli jitolbu mingħand l-inkwilin forzat fuqhom kera ġusta.

Min-naħa l-oħra l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jagħti lil persuna protezzjoni sew mit-teħid tal-pussess ta' ħwejjiġha sew protezzjoni tat-tgawdija ħielsa ta' ħwejjiġha.

Huwa paċifiku illi artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih tliet regoli:

L-ewwel regola tistabilixxi d-dritt li kull persuna (kemm fiżika u kif ukoll morali) tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet.

It-tieni regola trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku u bla ħsara ta' kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta' dritt internazzjonali.

It-tielet regola trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi, kontribuzzjonijiet jew pieni. (**Catherine Cauchi vs l-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim' Awla fl-14 ta' Jannar 2021).

Huwa wkoll paċifiku illi għalkemm il-Konvenzjoni tippermetti li l-Istat jieħu bil-forza mingħand l-individwu il-ġid jew it-tgawdija ta' dak il-ġid għal għanijiet pubbliċi, dan jibqa' dejjem l-eċċezzjoni għar-regola tad-dritt għat-tgawdija ħielsa tal-ġid filwaqt li jeħtieġ li anke f'dawk iċ-ċirkostanzi jinstab bilanċ bejn l-interessi tas-soċjeta' in ġenerali u d-drittijiet tal-individwu milqut b'dik l-azzjoni tal-Istat.

Għalhekk, meta l-Istat jgħaddi liġijiet li jċaħdu lis-sid mit-tgawdija paċifika ta' ħwejġu, mhux biżżejjed illi jkun qed jaġixxi fil-parametri tal-liġi u bi skop li tgawdi s-soċjeta' in ġenerali. Ikun jonqos u meħtieġ li sabiex jiġi evitat ksur tal-Konvenzjoni, min ikun ġie drastikament imċaħħad kontra r-rieda tiegħu mit-tgawdija ħielsa ta' ħwejġu jingħata kumpens adegwat, kumpens intiż sabiex jagħmel ġustizzja mal-vittma tal-leżjoni tad-dritt fundamentali u li jinnewtralizza sakemm possibbli id-dannu konsegwenzjali soffert.

Il-konsiderazzjonijiet fuq din it-tema legali dejjem jaslu fil-punt fejn irid jiġi evalwat jekk bil-liġi attakkata li tkun ħolqot indħil fit-tgawdija mis-sid tal-proprjeta' tiegħu, inżammx dak il-bilanċ proverbjali bejn l-interessi tas-soċjeta' in ġenerali u l-interessi tas-sid milqut b'dik il-liġi.

Dan il-bilanċ jinżamm jekk il-liġi tissodisfa l-kriterju ta' proporzjonalità li jagħmel ġustizzja ma' min ikun qiegħed kontra l-volonta tiegħu jiġi mċaħħad mit-tgawdija libera ta' ħwejġu.

Bilanċ u Proporzjonalità

Fir-rigward tal-ilment konvenzjonali mertu ta' din il-kawża; il-proporzjonalità tintlaħaq biss jekk jinstab illi l-liġi attakkata tipprovdi lis-sidien imċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom, kumpens adegwat illi jinnewtralizza sa fejn possibbli l-indħil fit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll l-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropeja għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li:

> *"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, recognizes 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 v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten-Czapska v Poland)."*[4]

Dwar l-interess pubbliku, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ta' **James v. Ir-Renju Unit** (21 ta' Frar 1985) spjegat:

> "*46. Because of their direct knowledge of their society and its needs the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is "in the public interest". Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment both of the existence of a problem of public concern warranting measures of deprivation of property and of the remedial action to be taken (see, mutatis mutandis, the Handyside judgment of 7 December 1976,Series A no. 24, p. 22, para. 48). Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a certain margin of appreciation. Furthermore, the notion of "public interest" is*

[4] **Hutten-Czapska v. Poland** (Appl. Nru. 35014/97) deċiża fid-19 ta' Ġunju 2006.

necessarily extensive. In particular, as the Commission noted, the decision to enact laws expropriating property will commonly involve consideration of political, economic and social issues on which opinions within a democratic society may reasonably differ widely. The Court, finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, will respect the legislature's judgment as to what is "in the public interest" unless that judgment be manifestly without reasonable foundation. In other words, although the Court cannot substitute its own assessment for that of the national authorities, it is bound to review the contested measures under Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1) and, in so doing, to make an inquiry into the facts with reference to which the national authorities acted."

Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u għalhekk il-każ għandu jiġi kunsidrat taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-istess Protokoll.

Iżda sabiex l-indħil tal-Istat ma jiksirx il-Konvenzjoni hemm bżonn li l-indħil ikun legali, magħmul fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ bejn l-interess ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.

Is-silta li ssegwi tiġbor fiha l-eżerċizzju sħiħ li għandha tagħmel il-Qorti qabel ma tiddikjara seħħitx leżjoni jew le:

"*56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative,* ***administrative or arising from practices applied by the authorities – is***

a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151)."[5]

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ odjern il-Qorti hi tal-fehma illi għalkemm il-miżura meħuda mill-Istat attakkata mir-rikorrenti saret taħt qafas legali; u għalkemm l-iskop ta' tali miżura kien wieħed għal għan leġittimu sabiex jindirizza problema soċjali li tirrigwarda d-djar residenzjali; u għalkemm l-Istat għandu marġini wiesgħa ta' apprezzament meta jiġi sabiex jieħu deċiżżjonijiet fl-interess pubbkliku bħalma hu il-kamp tal-akkomodazzjoni soċjali; mill-banda l-oħra Kapitolu 69 inkluż l-emendi bl-Att X tal-2009 ħolqu indħil sproporzjonat fuq id-drittijet tar-rikorrenti għaliex kif ser naraw aktar 'l isfel, baqgħu jġorru għal ħafna snin piż finanzjarju kbir meta l-valur lokatizju tal-fond baqa' regolarment jiżdied filwaqt li l-kera mħallsa mill-inkwilin skont il-liġi attakkata hija kera baxxa ħafna li fiż-żmien rilevanti ma setgħatx tiġi awmentata jekk mhux bil-kunsens tal-kerrej u li bl-ebda mod ma tista' titqies li tagħmel tajjeb għaċ-ċaħda forzata fuq is-sidien tat-tgawdija ta' ħwejjiġhom.

Dan iwassal lill-Qorti għall-konklużjoni li fil-kawża odjerna, bl-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Kapitolu 69 kif kienu viġenti sal-31 ta' Mejju 2021 (qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021) u tal-Kapitolu 16 r-rikorrenti qua sidien ġarrew piż eċċessiv u sproporzjonat.

Kif tajjeb ġie ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjoni fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs. Miriam Pace et** (Rik Kost 68/2019) fis-6 ta' Ottubru 2020, l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolu bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ[6] fil-Kodiċi Ċivili dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħu jkunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena fiż-żmien rilevanti kienet

[5] **Bradshaw and Others v. Malta**, Appl. Nru. 37121/15, deċiża 23 ta' Ottubru 2018. Ara wkoll **Zammit and Attard Cassar v. Malta,** Appl. Nru. 1046/12, deċiża 30 ta' Lulju 2015.

[6] "(1) Għall-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-1 ta' Jannar, 2010 għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont:

Iżda fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita.

(2) F'kull każ imsemmi fis-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni skont l-Artikolu 13 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2013."

tammonta għal ftit aktar minn €200, b'mod li kien 'l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-propjetarju ta' ħwejġu.

Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "*Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni*". Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "*illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti.*"[7]

Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma indirizzawx adegwatament il-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti billi dawn l-emendi ma kinux biżżejjed ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minħabba r-restrizzjoni kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4 (b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021.

Artikolu 4A tal-Kap. 69 - Att XXIV tal-2021.

B'referenza għall-eċċezzjonijiet ulterjuri u l-osservazzjonijiet tal-Avukat tal-Istat fejn bl-introduzzjoni tal-Artikolu 4A fil-Kapitolu 69 kif ġie promulgat bl-Att XXIV tal-2021, is-sid jista' jitlob l-iżgumbrament tal-inkwilin jew l-awment tal-kera, din il-Qorti tikkunsidra li l-Artikolu 4A jagħti l-possibilità lil kull persuna li qiegħda fl-istess sitwazzjoni tar-rikorrenti, li titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera tiffissa l-kera f'ammont li jkun sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, bil-possibilità wkoll li l-Bord jaċċetta d-dħul ta' kundizzjonijiet ġodda li jirregolaw dan il-ftehim ta' kirja kif ukoll li jiġi revedibbli kull sitt (6) snin. Il-Bord huwa obbligat jagħmel test tal-mezzi sabiex jara jekk l-inkwilin jissodisfax il-kriterji sabiex ikompli fil-kirja jew le.

Iżda r-rimedji mogħtija bis-saħħa ta' dan l-artikolu saru disponibbli għas-sidien mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem u ċioe minn meta daħlu fis-seħħ l-emendi fil-mori tal-kawża odjerna u għalhekk ma jindirizzax allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun seħħ anteċedentement. Din il-Qorti tqis ukoll li l-Artikolu 4A ma joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li r-rikorrenti kienu jinsabu fiha qabel l-introduzzjoni tal-imsemmi artikolu.

---

[7] **Carmel sive Charles Sammut et vs. Maria Stella Dimech et** (Rik Kost 161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021.

Kien jinkombi fuq l-iStat li fiż-żmien rilevanti jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna qabel ġew introdotti l-emendi bl-Att XXIV tal-2021 għaliex il-kumpens li s-sidien kienu qegħdin jirċievu sabiex l-intimata Borg tibqa' toqghod fil-Fond kien baxx wisq. Il-liġi, qabel l-emendi li ġew promulgati bl-Att XXIV tal-2021 ma kienet tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrenti.

Għalhekk il-prinċipju tal-proporzjonalità ma kienx qiegħed jinżamm fil-konfront tar-rikorrenti bil-konsegwenza li kien qiegħed jiġi leż id-dritt fundamentali tagħhom għall-protezzjoni kif sanċit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Il-Qorti tikkunsidra li in vista tal-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021 li ġabu titjieb fl-eżerċizzju tad-drittijiet tas-sidien bħar-rikorrenti, l-ewwel talba tar-rikorrenti timmerita li tiġi milqugħa safejn hija mibnija fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u dan għall-perjodu sa qabel l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 permezz tal-Att XXIV tal-2021.

Ikkunsidrat;

Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni

Fl-ewwel talba tagħhom ir-rikorrenti qed jitolbu wkoll dikjarazzjoni illi in vista ta' dak minnhom premess qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Fir-raba' eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li skont l-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux jimpatta fuq it-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69. Fl-ħames eċċezzjoni l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi t-talbiet tar-rikorrenti ma jistgħux jiġu mistħarrġa sakemm jirreferu għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li skont l-artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta' li sseħħ fil-kuntest ta' kirja. Fis-sitt eċċezzjoni tiegħu l-

Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jsib applikazzjoni biss fil-każ ta' teħid forzuz.

L-**Artikolu 47 (9)** tal-Kostituzzjoni jipprovdi :

> **47.** (9) Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –
> (a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;
> (b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
> (ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew
> (d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.

In tema legali ssir referenza għal sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Anthony Muscat pro et noe vs. Elizabeth Farrugia et** (Rik Kost 14/2000) deċiża fis-26 ta' Mejju 2021 fejn ikkunsidrat li għalkemm id-dispożizzjonijiet relevanti tal-Kodiċi Ċivili u tal-Kapitolu 69 kienu mdaħħla, emendati jew sostitwiti b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk il-każ tal-lum ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Il-Qorti Kostituzzjonali fl-imsemmija sentenza ikkwotat minn sentenza oħra tagħha fl-ismijiet **Charles Bonello vs. Il-Kummissarju tal-Pulizija et** tat-23 ta' Novembru 2020 fejn kienet osservat li

"i. L-Art. 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` li kull xorta li tkun" ma jista' jittieħed jekk mhux inter alia bi ħlas ta' kumpens xieraq. Id-dritt ta' sid li jkollu l-pussess materjali u mhux biss pussess legali huwa interess fuq proprjeta`. B'hekk hu imħares taħt l-art. 37 minkejja li s-sid ma ġiex imċaħħad minn kull interess fil-proprjeta`.

ii. "Il-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 li pero` ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-Art. 47(9).

iii. "L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li, "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu).....". It-tiġdid tal-kirja seħħ bis-saħħa ta' liġi li kienet fis-seħħ qabel l-1962, ċioe` L-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini li daħlet fis-seħħ bl-Ordinanza XXI tal-1931. Għalhekk hu mħares mill-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għaldaqstant mhuwiex milqut minn Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

iv. "Għalkemm hu minnu li l-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, pero` ma kellhomx l-effetti li jissemmew fil-paragrafi (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni".[8]

Applikata l-ġurisprudenza rilevanti għall-eċċezzjoni *rationae temporis*, tqis illi d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 huma protetti bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Ghalhekk ma tistax tigi avvanzata mir-rikorrenti pretensjoni ta' vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Għaldaqstant l-ewwel talba safejn tirreferi ghall-vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni qiegħda tiġi miċħuda.

[8] Ara wkoll **Simone Galea et vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 92/2019) deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla (sede Kostituzzjonali) fit-30 ta' Ġunju 2020; **Alexander Caruana et vs. Doris Zarb et** (Rik Kost 119/2018) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 t'April 2021.

Ikkunsidrat;

Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u Artikolu 6 tal-Konvenzjoni – Dritt għal Smiegħ Xieraq

Ir-rikorrenti qed jitolbu li l-Qorti ssib ukoll leżjoni tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni.

Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni jipprovdi dwar id-dritt fundamentali ta' kull persuna li tiġi żgurata protezzjoni tal-liġi magħruf bħala d-dritt għal smiegħ xieraq billi kull qorti jew awtorità oħra ġudikanti mwaqqfa b'liġi għad-deċiżjoni dwar l-eżistenza jew l-estensjoni ta' drittijiet jew obbligi ċivili għandha tkun indipendenti u imparzjali; li l-qorti jew awtorita' ġudikanti oħra għandha tagħti smigħ xieraq fi żmien raġjonevoli u l-proċess għandu jkun wieħed pubbliku.

Filwaqt li **Artikolu 6 tal-Konvenzjoni** jipprovdi dwar id-dritt fundamentali għal smiegħ imparzjali u pubbliku fi żmien raġonevoli minn tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom ir-rikorrenti jispjegaw illi qed iresqu din it-talba peress li jqisu li ġie vjolat ukoll id-dritt tagħhom għal aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u mparzjali għad-determinazzjoni tad-drittijiet u obbligazzjonijiet ċivili tagħhom fi żmien raġjonevoli, u dan billi l-liġijiet attakkati minnhom ma jagħtuhomx rimedju adekwat sabiex jadixxu lill-qorti biex jiġi ffissat kumpens jew kera xieraq għall-użu ta' ħwejjiġhom minn ħaddieħor.

Fi kliem ieħor qed jilmentaw ir-rikorrenti li bil-qafas legali fiż-żmien rilevanti in-nuqqas ta' rimedju effettiv mhux biss kiser id-dritt tagħhom ta' sidien, liema ilment din il-Qorti ġia sabet li huwa ġustifikat fejn jinvoka l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni; iżda wkoll id-dritt fundamentali għal aċċess għal awtorita' ġudikanti, komponenti primarju tad-dritt għal smigħ xieraq.

L-intimat Avukat tal-Istat laqa' għal din it-talba billi eċċepixxa[9] illi l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea ma humiex applikabbli għall-fattispecie tal-każ odjern. Isostni illi l-kunċett kollu ta' smigħ xieraq huwa mixħut esklussivament fuq il-*procedural*

[9] Eċċezzjoni numru 8

fairness ta' kawża u jqis li ladarba l-ilment tar-rikorrenti ma hux marbut ma' xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment ma hux ġustifikat.[10]

Ir-rikorrenti jsostnu li d-dritt fundamentali tagħhom li jirrikorru lejn il-qorti għad-determinazzjoni tad-drittijet ċivili tagħhom ġie leż peress illi l-liġijiet impunjati ma kienux jagħtuhom rimedju adekwat sabiex jadixxu lill-qorti biex jiġi ffissat kumpens jew kera xieraq kif imiss għall-użu ta' ħwejjiġhom minn ħaddieħor.

Fi kliem ieħor qed jilmentaw ir-rikorrenti illi bil-fatt biss illi r-rimedji disponibbli fil-liġijiet attakkati ma kienux jipprovdu l-possibilita' li jottjenu kumpens jew kera xieraq, jammonta għaċ-ċaħda tad-dritt għal aċċess quddiem qorti u konsegwentement ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom għal smiegħ xieraq kif protett bil-Kostituzzjoni u bil-Konvenzjoni.

Għalkemm id-dritt għal aċċess quddiem qorti ma hux espressament imsemmi fl-artikolu 39 u fl-artikolu 6 in diżamina, huwa paċifikament meqjus illi tali dritt huwa inerenti fid-dritt fundamentali hawn invokat mir-rikorrenti.[11] Fis-sens illi huwa inkonċepibbli li filwaqt li artikolu 6 u artikolu 39 jipprovdu deskrizzjoni dettaljata tal-garanziji proċedurali fi proċess quddiem qorti; imbagħad ma jinkludiex ukoll id-dritt inerenti li jagħti l-ħajja għal dan id-dritt fundamentali, u cioe' id-dritt għal aċċess quddiem qorti. Mingħajr id-dritt li persuna tirrikorri quddiem qorti sabiex fost l-oħrajn jiġu determinati kwistjonijiet dwar drittijiet ċivili minnha pretiżi, l-artikoli 39 u 6 jiġu reżi ineffettivi.

Huwa ritenut illi jekk id-dritt ta' aċċess quddiem qorti ma hux effettiv allura hemm leżjoni tad-dritt fundamentali.

Il-kwistjoni rigwardanti l-każ in eżami tirriduċi ruħha dwar jekk l-aċċess effettiv għal quddiem awtorita' ġudizzjarja hux qed jirreferi biss għall-aspetti prettament proċedurali tal-proċess jew inkella jinkludiex ukoll aspetti prettament sostantivi. Fir-rigward l-opinjonijiet huma kuntrastanti.

---

[10] Ilmenti simili fl-ambitu ta' ksur tad-dritt fundamentali protett bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ġia' tresqu u ġew deċiżi minn din il-Qorti diversament presjeduta liema sentenzi pero' ma humiex konkordi. Hekk insibu illi l-ilment taħt l-artikolu 36 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni ġie miċħud fis-sentenzi **Anthony Camilleri et. vs L-Avukat tal-Istat et**[10] mogħtija fis-26 ta' Jannar 2022 u **Maria Stella Azzopardi Vella vs Avukat tal-Istat et**[10]**.** mogħtija fid-29 ta' Marzu 2022 filwaqt li ilment simili ġie akkolt fis-sentenza **Baldacchino Holdings Ltd vs Avukat Ġenerali et**[10] mogħtija fid-29 ta' Settembru 2021.

[11] **Golder v. the United Kingdom** – QEDB - 21 ta' Frar 1975

Ġie meqjus per eżempju illi n-nuqqas ta' dritt għal avukat tal-għajnuna legali f'kawżi ċivili kumplessi jista' jammonta għal ksur tal-Art 6 tal-Konvenzjoni.[12] Bħalma ġie ritenut illi in-nuqqas ta' ċertezza legali jista' jitqies bħala lesiż għad-dritt ta' aċċess quddiem qorti: *[t]he right of access to a court is impaired when the rules cease to serve the aim of legal certainty and the proper administration of justice and form a sort of barrier preventing the litigant from having his or her case determined on the merits by the competent court.*[13]

Mill-banda l-oħra dan id-dritt għal aċċess quddiem qorti ma hux assolut. Inżamm illi sabiex ma tinstabx leżjoni tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni il-qorti trid tkun sodisfatta illi l-limitazzjonijiet ma jkunux tali illi jinnewtralizzaw id-dritt ta' aċċess quddiem qorti b'tali mod "that the very essence of the right is impaired."[14]

Ġie stabbilit illi sat-30 ta' Mejju 2021 il-qafas legali Malti kien iva jagħti d-dritt li r-rikorrenti jirrikorri quddiem il-qorti sabiex jitħallsu kumpens talli ħaddieħor kien qed juża l-proprjeta' immobiljari tagħhom mingħajr il-kunsens tagħhom, iżda l-kumpens li l-qorti setgħat ittihom kien ta' ftit mijiet ta' ewro b'applikazzjoni ta' Kap. 69 meta l-valur lokatizju annwu tal-Fond kif jirriżulta mir-relazzjoni tal-perit tekniku kien ta' 'l fuq minn €2,000 mis-sena 2000, 'il fuq minn €4,000 mis-sena 2005 u 'l fuq minn €7,000 mis-sena 2020.

Mela jekk qed jirriżulta illi fis-sena 2015, biex nieħdu eżempju, ir-rikorrenti potenzjalment setgħu fis-suq liberu jottjenu mill-Fond kera ta' €7,800 fis-sena, jekk il-qafas legali kien jippermetti lir-rikorrenti jiftħu kawża quddiem il-qorti ordinarja pero' l-qorti ordinarja setgħat biss takkorda ftit mijiet ta' ewro f'kera mingħajr l-ebda konsiderazzjoni tal-valur loktatizju tal-Fond; isegwi illi d-dritt tal-aċċess għall-qorti kien reż ineffikaċi ('diluted') b'tali mod li reż ineffettiv u ineffikaċi sabiex jindirizza d-dritt tas-sid għat-tgawdija tal-possedimenti tiegħu.

Din il-Qorti ma taqbilx illi l-kawża odjerna hija l-prova li r-rikorrenti kellhom protett id-dritt tagħhom għal aċċess għal qorti. Għall-kuntrarju proprju hija din il-kawża kostituzzjonali mingħajr il-possibilita' ta' aċċess effettiv quddiem il-qrati ordinjarji il-prova reġina biex ngħidu hekk illi r-rikorrenti ma kellhomx aċċess effettiv quddiem il-qrati ordinarji bil-konsegwenza li ġie leż id-dritt tagħhom sanċit bl-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni u bl-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni.

[12] **Airey v. Ireland** - QEDB - 9 ta' Ottubru 1979
[13] **Kart v. Turkey** – QEDB (Grand Chamber) - 3 ta' Diċembru 2009
[14] **Jones and Others v. the United Kingdom** - QEDB - 14 ta' Jannar 2014

Tant hu hekk illi ħadd mill-intimati ma ssolleva l-eċċezzjoni illi r-rikorrenti ma eżawrewx ir-rimedji ordinarji qabel istitwew l-azzjoni kostituzzjonali proprju għaliex ma kien hemm l-ebda rimedju effettiv quddiem il-qrati ordinarji.

L-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni jipprovdu dwar id-dritt tal-individwu li jkollu aċċess effettiv quddiem il-qrati ordinarji u mhux li jkollu aċċess effettiv biss quddiem il-qrati sede kostituzzjonali.

Fis-sentenza **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et** mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Marzu 2015, ġie osservat illi:

> *Dwar il-materja ta` awment fil-kera u n-nuqqas tal-applikanti li jirrikorru quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, il-Qorti Ewropeja fil-kawza* ***Ghigo v. Malta*** *osservat : "It is true that the Government reproached the applicant for his failure to institute proceedings before the Rent Regulation Board to fix a fair rent for the premises....* ***However it has not been shown by any concrete examples from domestic law and practice that this remedy would have been an effective one****." (emfasi tal-Qorti).*

Id-dritt fundamentali ta' aċċess għall-qorti għandu jinftiehem bħala dritt għal aċċess għal rimedji u mhux aċċess għal forum fejn l-azzjoni tista' tgħid tispiċċa qabel tibda.

Kif intqal mill-Qorti Ewroepa fis-sentenza tal-Grand Chamber tal-5 ta' April 2018 fl-ismijiet **Zubac v. Croatia**:

> *"76. The right of access to a court was established as an aspect of the right to a tribunal under Article 6 § 1 of the Convention in Golder v. the United Kingdom (21 February 1975, §§ 28-36, Series A. no. 18). In that case, the Court found the right of access to a court to be an inherent aspect of the safeguards enshrined in Article 6, referring to the principles of the rule of law and the avoidance of arbitrary power which underlay much of the Convention. Thus, Article 6 § 1 secures to everyone the right to have a claim relating to his civil rights and obligations brought before a court (see Roche v. the United Kingdom [GC], no. 32555/96, § 116, ECHR 2005-X; see also Z and Others v. the United Kingdom [GC], no. 29392/95, § 91, ECHR 2001-V; Cudak v. Lithuania [GC], no. 15869/02, § 54, ECHR 2010; and Lupeni Greek Catholic Parish and Others v. Romania [GC], no. 76943/11, § 84, ECHR 2016 (extracts)).*

77. The right of access to a court must be "practical and effective", not "theoretical or illusory" (see, to that effect, Bellet v. France, 4 December 1995, § 36, Series A no. 333-B). This observation is particularly true in respect of the guarantees provided for by Article 6, in view of the prominent place held in a democratic society by the right to a fair trial (see Prince Hans-Adam II of Liechtenstein v. Germany [GC], no. 42527/98, § 45, ECHR 2001-VIII, and Lupeni Greek Catholic Parish and Others, cited above, § 86).

78. However, the right of access to the courts is not absolute but may be subject to limitations; these are permitted by implication since the right of access by its very nature calls for regulation by the State, which regulation may vary in time and in place according to the needs and resources of the community and of individuals (see Stanev v. Bulgaria [GC], no. 36760/06, § 230, ECHR 2012). In laying down such regulation, the Contracting States enjoy a certain margin of appreciation. Whilst the final decision as to observance of the Convention`s requirements rests with the Court, it is no part of the Court`s function to substitute for the assessment of the national authorities any other assessment of what might be the best policy in this field. Nonetheless, the limitations applied must not restrict the access left to the individual in such a way or to such an extent that the very essence of the right is impaired. Furthermore, a limitation will not be compatible with Article 6 § 1 if it does not pursue a legitimate aim and if there is not a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be achieved (see Lupeni Greek Catholic Parish and Others, cited above, § 89, with further references)."

Fuq din it-tema l-Qorti Kostituzzjonali kellha dan xi tgħid fis-sentenza **George Gauci vs Avukat Ġenerali** mogħtija fil-31 ta' Mejju 2019:

"…l-Qorti ghandha wkoll necessarjament tqies jekk tezistix protezzjoni, inkluza dik procedurali, sabiex tassigura ruhha li l-operat tas-sistema u l-impatt taghha fuq id-drittijiet proprjetarji tas-sid humiex ta' natura arbitrarja jew sahansitra jhallux lok ghall-incertezza. Ghalhekk il-Qorti Ewropeja qieset ukoll il-funzjoni tal-Bord tal-Kera, fattur iehor ferm important fis-sejbien ta' lezjoni, fejn osservat li, filwaqt li dan il-Bord seta' offra l-protezzjoni procedurali adegwata sabiex ihares l-operat tas-sistema ta' kontroll, fil-fatt li funzjoni tieghu giet ristetta mil-ligi b'tal-mod li

effettivament dan ma' ghandu l-ebda effett utili li seta' ipprevjena l-lezjoni:

> *61. 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)."*[15]

Bil-mod kif il-Kap. 69 applikabbli fiż-żmien rilevanti kien jipproteġi kważi b'mod assolut lill-kerrej li kien jikwalifika għall-protezzjoni lilu mogħtija mil-liġi, is-sidien ma kellhom prattikament l-ebda possibilita' li jadixxu b'suċċess il-qrati ordinarji u jottjenu awment fil-kera għal waħda raġjonevoli u/jew jottjeni lura l-pussess tal-proprjeta' tiegħu. Ladarba l-miżien kien kompletament favur il-kerrej a skapitu tas-sid ma jistax jingħad illi s-sid kellu aċċess effettiv għall-qorti.

Għaldaqstant ssib illi bl-operazzjonijiet tad-disposizzjonijiet tal-Kap.69 u tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta mertu tal-kawża kif viġenti fiż-żmien rilevanti seħħet ukoll vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti protetti bl-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni u bl-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni.

L-Eċċezzjonijiet tal-intimata Borg.

Fir-risposta tagħha l-intimata Borg teċċepixxi li ma hiex il-leġittimu kontradittur in kwantu huwa l-Istat responsabbli għal-liġijiet impunjati. Dan huwa minnu pero' huwa daqstant minnu wkoll illi fit-talbiet tagħhom ir-rikorrenti qed jitolbu dikjarazzjoni mill-Qorti illi l-intimata Borg ma tibqax tistrieh fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Kap. 16 sabiex tipproteġi l-kirja tagħha. Għalhekk din l-eċċezzjoni ma hiex fondata.

Eċċezzjoni oħra tagħha hi fis-sens illi wara l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 ir-rikorrenti baqgħu jaċċettaw il-kera sas-sena 2013 u għalhekk ma jistgħux issa jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li teffettwa d-drittijiet tagħha qua inkwilin.

[15] **Zammit and Attard Cassar v. Malta**

Anke din l-eċċezzoni ma hiex fondata. Huwa miżmum illi f'ċirkostanzi bħal dawk in eżami l-aċċettazzjoni ta' ammont irriżorju ta' kera impost fuq is-sid min liġi li tikser id-drittijiet fundamentali protetti bil-Konvenzjoni Ewropea bl-ebda mod ma jista' jingħad li tali aċċettazzjoni ta' kera tammonta għal rinunzja tal-azzjoni dwar ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

Kif ġie deċiż mill-QEDB fis-sentenza **Zammit and Attard Cassar v. Malta** mogħtija fit-30 ta' Lulju 2015:

> "48 … In the present case, while it is true that the applicants knowingly entered into the rent agreement in 1988 with the relevant restrictions (specifically the inability to increase the rent or to terminate the lease), the Court considers that the applicants could not reasonably have foreseen the extent of inflation in property prices in the decades that followed (see Zammit and Attard Cassar, cited above, §50). Once the discrepancy in the rent applied and that on the market became evident, they were unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which they did in 2010, but which were to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their application thus constituted interference in their respect. Furthermore, the applicants, who bought a property that was already subject to a restricted lease, did not have the possibility to set the rent themselves or to freely terminate the agreement. **Clearly, they could not be said to have waived any rights in that connection** (see Zammit and Attard Cassar, cited above, §50)." (emfasi ta' din il-Qorti).

Anke din l-eċċezzjoni tal-intimata Borg qed tiġi respinta.

Rimedji:

Ir-rimedji mitluba mir-rikornenti huma (i) danni pekunjarji u danni morali; (ii) ordni li l-intimata Borg ma tistax tistrieh aktar fuq dawk id-disposizzjonijiet tal-liġi li l-Qorti qed issib lesivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti; u (iii) ordnijiet u direttivi oħra xierqa.

Dwar it-talba tar-rikorrenti sabiex il-Qorti tordna li l-intimata Borg ma tistax tibqa' tistrieħ fuq dawk id-disposizzjonijiet tal-liġi li l-Qorti ssib li qed jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, il-Qorti tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet.

Kif rajna *supra,* bl-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021 promulgat fil-mori ta' din il-kawża, illum-il ġurnata hemm rimedju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera permezz ta' liema l-intimata Borg tista' tiġi żgumbrata jekk ma tissodisfax it-test tal-mezzi u l-kapital. B'dawn ir-rimedji ġodda sid jista' wkoll jitlob awment fil-kera. Artikolu 1531C tal-Kap 16 ma għadux kif kien meta ġiet intavolata l-kawża odjerna għaliex illum huwa subordinat għall-artikolu 4A tal-Kap 16 introdott bl-Att imsemmi.

F'dawn iċ-ċirkostanzi ma hux indikat illi l-Qorti tiddikjara li l-intimata Borg ma tistax tiztrieh aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 mingħajr ma tieħu in konsiderazzjonijiet l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021. Altrimenti r-riżultat ikun li jinġibu fix-xejn l-effetti tal-Artikolu 4A tal-Kap 16 intiż sabiex jindirizza it-trattament anti-konvenzjonali tas-sidien; materja din li l-Qorti ma ġietx mitluba sabiex tinvesti u tenut kont li l-emendi ġew promulgati fil-mori tal-kawża. (ara. **Professur Ian Refalo nomine vs Nicholas Ciantar et** - Qorti Kostituzzjonali - 4 ta' Mejju 2022).

Il-Qorti għalhekk ser tiddisponi mill-**eċċezzjonijiet ulterjuri** ppreżentati mill-Avukat tal-Istat fl-10 ta' Settembru 2021 billi tilqagħhom safejn jirrigwardjaw it-talba tar-rikorrenti għal dikjarazzjoni li l-intimata Borg ma tistax aktar tinvoka l-provvedimenti tal-Kap. 69 b'difiża f'azzjoni eventwali kontra tagħha.

L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi fid-disa' eċċezzjoni tiegħu illi fl-eventwalita' li l-Qorti ssib leżjoni tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti, dikjarazzjoni ta' ksur għandha tkun suffiċjenti u li ma hemmx lok għal rimedji oħra.

Din l-eċċezzjoni hija manifestament infondata sew minħabba l-ġurisprudenza assodata tal-Qorti Kostituzzjonali u tal-Qorti Ewropea fir-rigward kif ukoll minħabba li kif rajna id-dannu pekunjarju soffert mir-rikorrenti b'effett tal-leżjoni huwa notevoli li ma jistax jiġi sodisfatt biss b'dikjarazzjoni ta' leżjoni.

Kumpens.

Danni Pekunjarji.

Ma hemm ebda dubju li in vista tal-fatt li r-rikorrenti sofrew piż sproporzjonat meta ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom kawża tal-applikazzjoni tal-provedimenti tal-Kapitolu 69 u tal-Att X

tal-2009 kif applikabbli fiż-żmien rilevanti, huma għandhom jingħataw rimedju xieraq konsistenti f'kumpens għad-danni pekunjarji.

F'sentenza reċenti tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Professur Ian Refalo nomine vs. Nicholas Ciantar et** (Rik Kost 103/2019) mogħtija fl-4 ta' Mejju 2022 ġie riaffermat is-segwenti:

> "Il-Qorti tirrileva li llum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet isegwi 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-attur 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-attur kien jirnexxilu jżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attur, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."

Għaldaqstant skont il-linji gwida tal-QEDB sabiex jiġi ffissat kumpens pekunarju ġust għal-leżjoni tad-dritt fundamentali tas-sid, l-istima tal-kera tal-fond fis-suq miftuħ għandha titnaqqas:

a. bejn wieħed u ieħor b'30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali;
b. b'20% ġialadarba ma teżisti l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami; u
c. bil-valur tal-kera mħallsa mill-inkwilin jew fin-nuqqas bil-kera perċepibbli skond il-liġi.

Il-Qorti ħatret bħala espert tekniku lill-Perit Mario Axisa sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-Fond.

Għall-finijiet tal-eżeċizzju sabiex jiġu likwidati d-danni pekunjarji il-Qorti ser tqis il-perijodu mil-1 ta' Mejju 1987 meta daħal fis-seħħ Kapitolu 319 (Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea) sal-31 ta' Mejju 2021, il-jum qabel daħal fis-seħħ Artikolu 4A tal-Kap. 69 bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021 promulgat fil-mori tal-kawża odjerna.

Il-Qorti ser tapplika l-valuri mogħtija mill-Perit Tekniku sabiex tiddetermina u tillikwida l-kumpens pekunjarju xieraq dovut lir-rikorrenti skont il-kriterji fuq delineati. Il-Qorti ħadet kont ukoll tal-kera pagabbli skont il-liġi.

Dwar l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat illi l-Qorti għandha tieħu konjizzjoni biss taż-żmien mill-mument li r-rikorrent saru sidien, jirriżulta illi r-rikorrent Joseph Farrugia ilu sid sa minn meta inbniet il-binja fis-snin sebgħin peress li kien sid flimkien ma' missieru. Missier ir-rikorrenti miet fis-sena 2004 u wirtuh l-imsemmi Joseph Farrugia u r-rikorrenti l-oħra u oħtom li mietet u wirtuwha ħutha.

Fil-fehma tal-Qorti l-isproporzjon evidenti bejn id-dħul attwali mill-kera tal-fond u dak li potenzjalment setgħu jdaħħal l-antekawża tar-rikorrenti li kieku dan il-fond seta' jinkera fis-suq liberu tal-proprjetà, wassal biex kien hemm telf soffert fil-patrimonju ta' missier ir-rikorrenti li għadda għand ir-rikorrenti. Il-Qorti tagħmel din l-osservazzjoni wkoll fid-dawl ta' dak li ingħad mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tas-26 ta' Mejju 2021 fl-ismijiet **Carmel Sammut et vs. Maria Stella Dimech et** (Rik Kost 161/2019) fis-sens illi:

> "17. 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. Min-naħa l-oħra ommhom Margaret Sammut hi attriċi u tgawdi l-użufrutt ta' ġidu bit-testment li għamel fis-16 ta' Settembru 1976 fl-atti tan-nutar Anthony Gatt."

Aktar riċenti, fil-każ fl-ismijiet **Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat** (Rik Kost 116/2019), deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022, reġa' ġie mtenni illi:

> "26. Fir-rigward tal-argument illi d-danni akkordati huma eċċessivi, ilQorti tibda billi tosserva illi ma taqbilx mal-ewwel Qorti li ż-żmien relevanti beda jiddekorri mill-2001, u ċioe` minn meta l-fond in kwistjoni sar proprjeta` tal-atturi. Jirriżulta li l-atturi akkwistaw dan il-fond bħala leredi ta' ommhom, u għalhekk iż-żmien relevanti m'għandux jiġi ristrett għad-data meta l-atturi saru l-proprjetarji, ġaladarba bħala eredi ta' ommhom, huma daħlu fiż-żarbun tagħha. Dan ifisser għalhekk li lewwel Qorti ma akkordatx kumpens għal numru ta' snin li għalihom latturi kienu ntitolati għal kumpens."

Fuq l-istess linja ta' ħsieb hi s-sentenza **Nutar Pierre Attard vs. Avukat tal-Istat** (Rik Kost 202/2020) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-4 ta' Mejju 2022.

Il-Qorti għalhekk ħadet in konsiderazzzjoni l-valuri mogħtija mill-Perit Tekniku sabiex tiddetermina l-kumpens pekunjarji xieraq skont il-linji gwida tal-QEDB kif applikati mill-Qorti Kostituzzjonali għall-perijodu mill-1 ta' Mejju 1987[16] sat-30 ta' Mejju 2021[17].

Il-valur lokatizju tal-Flnd għall-perijodu rilevanti huwa s-segwenti:-

Sena	**Stima tal-Perit annwali (€)**		
1987	440.00[18]		
1988	660.00		
1989	660.00		
1990	1,020.00		
1991	1,020.00		
1992	1,020.00		
1993	1,020.00		
1994	1,020.00		
1995	1,740.00		
1996	1,740.00		
1997	1,740.00		
1998	1,740.00		
1999	1,740.00		
2000	2,400.00		
2001	2.400.00		
2002	2.400.00		
2003	2,400.00		
2004	2,400.00		
2005	4,200.00		
2006	4,200.00		
2007	4,200.00		
2008	4,200.00		
2009	4,200.00		
2010	4,020.00		
2011	4,020.00		
2012	4,020.00		
2013	4,020.00		
2014	4,020.00		
2015	4,920.00		

[16] Meta daħal fis-seħħ l-Att 319 tal-Liġijiet ta' Malta
[17] Meta daħal fis-seħħ Att XXIV tal-2021.
[18] €660 x 8/12 = €440

2016	4,920.00		
2017	4,920.00		
2018	4,920.00		
2019	4,920.00		
2020	7,800.00		
2021	3,425.00[19]		
Total	**€104,485.00**		

Fin-nota' ta' sottomissjonijiet tagħhom ir-rikorrenti indikaw illi l-ammont tal-kera perċepit jew perċepibbli fiż-żmien rilevanti kien ta' €9,783.36. Ħadd mill-partijiet ma kkontesta din iċ-ċifra u l-Qorti ser toħodha in konsiderazzjoni għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji.

Issegwi l-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji bil-mod kif fuq spjegat:

104,486 - 31,345.50 (30%) = 73,139.50 - 14,627.90 (20%) = 58,511.60 - 9,783.36 = €48,728.24

Għaldaqstant id-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti qegħdin jiġu likwidati fis-somma ta' tmienja u erbgħin elf, seba' mija u tmienja u għoxrin ewro u erbgħa u għoxrin ċenteżmu (€48,728.24) li qed jiġu arrotondati għal €48,800.00

Danni Morali.

In kwantu għad-danni non-pekunjarji, l-Qorti, wara li ħadet in konsiderazzjoni it-tul ta' żmien tal-leżjoni; l-inerzja tal-Istat sabiex jindirizza l-ilmenti ġustifikati bħal dawk tar-rikorrenti; il-frustrazzjoni tar-rikorrenti illi għal tant snin kienu fl-impossibilita' li jirrikorru b'suċċess għar-rimedji ordinarji; il-fatt illi l-leżjoni bdiet aktar tippronunzja ruħha mis-sena 2005 meta l-valur lokatizzju qabeż għal €4,200 fis-sena; l-Qorti qed tillikwida d-danni morali (i) fir-rigward tas-sejba ta' leżjoni tad-dritt protett bl-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni** fis-somma ta' **ħmistax-il elf Ewro (€15,000);** u (ii) fir-rigward tas-sejba ta' leżjoni tad-dritt protett bl-**artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u bl-artikolu 6 tal-Konvenzjoni** fis-somma ta' **ħamest elef Ewro (€5,000).**

[19] €8,220 * 5/12 (Jannar sa Mejju) = €3,425.00

Spejjeż tal-kawża

L-intimat Avukat tal-Istat bħala r-rappreżentant tal-Istat responsabbli għall-miżura leġislattiva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ waslet għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, għandu jbati l-maġġorparti ta' l-ispejjeż tal-proċeduri odjerni pero' ser ikun hemm temperament peress li t-talbiet tar-rikorrenti referibbli għall-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ġew respinti għal raġunijiet assodati f'ġurisprudenza kostanti tal-Qorti Kostituzzjonali. Il-Qorti għalhekk qed tordna li l-ispejjeż tar-rikorrenti u tal-intimat Avukat tal-Istat għandhom jitħallsu in kwantu għal kwinta parti (1/5) mir-rikorrenti u erba' kwinti (4/5) mill-intimat Avukat tal-Istat.

Fir-rigward tal-intimata Borg, nonostante li l-eċċezzjonijiet tagħha ġew respinti, fid-dawl ta' dak deċiż fir-rigward tal-ispejjeż tal-inkwilin mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Paul Farrugia vs. Avukat tal-Istat et** (Rik Kost 148/2020) mogħtija fl-1 ta' Diċembru 2021, il-Qorti serja tordna li l-ispejjeż tal-intimata Borg għandhom jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Decide.

Għal dawn il-motivi, l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati bil-mod kif hawn fuq deċiż;

1. **Tilqa' in parte l-ewwel talba** tar-rikorrenti, tiddikjara illi d-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini kif ukoll ta' l-Att X ta' l-2009 kif viġenti fil-perijodu bejn l-1 ta' Mejju 1987 u t-30 ta' Mejju 2021 kisru d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif tutelati (i) permezz tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea; (ii) permezz ta' l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u (ii) permezz tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

2. **Tiċħad in parte l-ewwel talba** tar-rikorrenti in kwantu referibbli għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

3. **Tilqa' in parte t-tieni talba** tar-rikorrenti, ssib lill-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għal-leżjoni tad-drittijet fundamentali tar-rikorrenti kif hawn fuq deċiż kif ukoll għad-danni konsegwenzjali pekunjarji u non-pekunjarji dovuti lir-rikorrenti;

4. **Tillikwida d-danni perkunjarji** fis-somma ta*'* ***€***48,800 u d-danni non-pekunjarji komplessivament fis-somma ta' €20,000 kif fuq spjegat u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva hekk likwidata ta' **tmienja u sittin elf u tmien mitt Ewro (€68,800);**

5. **Tiċħad in parte t-tieni talba** safejn intalbet dikjarazzjoni fil-konfront tal-intimata Borg..

Bl-ispejjez kif ġej. L-ispejjeż tar-rikorrenti u ta' l-intimat Avukat tal-Istat jitħallsu in kwantu għal kwint (1/5) mir-rikorrenti u in kwantu għal erba' kwinti (4/5) mill-intimat Avukat tal-Istat L-ispejjeż tal-intimata Borg jitħallsu fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
27 ta' Ottubru 2022

Deputat Registratur