MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-2 ta' Novembru, 2022

Rikors Kostituzzjonali Numru 753/2021 LM

Michelle Doreen Xuereb (K.I. nru. 435571(M)) u
Juan Miguel sive Miguel Xuereb (K.I. nru. 326794(M))

vs.

Yvonne Grech (K.I. nru. 582436(M))
Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fid-19 ta' Novembru, 2021, mir-rikorrenti **Michelle Doreen Xuereb (K.I. nru. 435571(M))** u **Juan Miguel sive Miguel Xuereb (K.I. nru. 326794(M))** [minn issa 'l quddiem flimkien 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettew dan li ġej:

"Jesponi bir-rispett:

*i Illi r-rikorrenti kienu u huwa proprjetarji tal-fond ossia maħżen **71, Birkirkara Road, San Ġwann ġieli ndikat wkoll San Ġiljan**, li Juan Miguel sive Miguel Xuereb akkwista mingħand Giuliano u Grazia aħwa Sciberras b'kuntratt tas-7*

*ta' Marzu 2019 fl-atti tan-Nutar Dottor Joanne Lia, kif soġġett għall-użufrutt tal-istess Giuliano u Grazia Sciberrras, kif jirriżulta mill-istess kuntratt, u dan skont kuntratt hawn anness u mmarkat bħala "**Dokument A**".*

ii *Illi Giuliano u Grazia Sciberras mietu rispettivament fis-16 ta' April 2021 u 13 ta' Mejju 2021, skont ċertifikati tal-mewt hawn annessi u mmarkati bħala "**Dokument B**" u "**Dokument Ċ**".*

iii *Illi skont it-testment tagħhom tad-9 ta' Ottubru 2018 fl-atti tan-Nutar Dottor Joanne Lia, huma nnominaw bħala eredi universali tagħhom lil Michelle Doreen sive Doreen Xuereb, u dan kif jirriżulta mill-istess testamenti hawn annessi u mmarkati bħala "**Dokument D u D1**".*

iv *Illi Giuliano u Grazia Sciberras wirtu l-istess fond mingħand ħuhom Carmelo Sciberras skont testament tiegħu tat-2 ta' Settembru 2018 fl-atti tan-Nutar Joanne Lia, hawn anness u mmarkat bħala "**Dokument E"**, u miet fis-7 ta' Settembru 2018, skont ċertifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bħala "**Dokument F**".*

v *Illi Carmelo Sciberras akkwista l-fond in kwistjoni b'diviżjoni tat-28 ta' Marzu 1993 fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bhala "**Dokument J**".*

vi *Illi b'dikjarazzjoni causa mortis tas-7 ta' Marzu 2019 fl-atti tan-Nutar Joanne Lia, hawn anness u mmarkat bħala "**Dokument G**", l-proprjetà li huma wirtu mingħand Carmelo Sciberras ġiet debitament dikjarata lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni u tħallset it-taxxa relattiva fuq il-fond imsemmi.*

vii *Illi dik il-ġurnata stess, huma ddonaw l-istess fond lill-pro-neputi tagħhom r-rikorrenti Juan Miguel sive Miguel Xuereb soġġett għall-użufrutt tagħhom stess, liema fond ossia maħżen kien mikri lil Albert Grech u sussegwentement għall-mewt tiegħu lill-armla tiegħu Yvonne Grech (K.I. 582436M), l-intimata odjerna.*

viii *Illi Michelle Doreen Xuereb hija eredi tal-mejta Giuliano u Grazia Sciberras, u dan kif jirriżulta mid-dikjarazzjoni causa mortis tat-30 ta' Awwissu 2021 u tat-23 ta' Settembru 2021, t-tnejn fl-atti tan-Nutar Dottor Joanne Lia, hawn annessi u mmarkat bhala "**Dokument K**" u "**Dokument L**", u għalhekk, sad-donazzjoni magħmula lil binha Juan Miguel Xuereb, hija għandha dritt titlob dikjarazzjoni wkoll ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha u d-danni minnha sofferti tul l-okkupazzjoni kollha tal-intimati Grech mill-**1965**.*

ix *Illi minħabba din il-leġislazzjoni ossia l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, huma qatt ma setgħu jirċievu l-kera ġusta dovuta lill-antekawża tagħhom ossia liz-zijiet materni tagħha, u għalhekk bħala eredi universali tagħhom hija għandha dritt titlob l-kumpens ta' dak kollu li huma tilfu tul iż-żmien, kif del resto diġà ġie deċiż*

fil-kawża ***Carmel Sammut vs Maria Stella Dimech, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26/05/2021.***

x *Illi l-antekawża tar-rikorrenti kien ilhom biex jippruvaw jitterminaw il-lokazzjoni odjerna stante li l-kera tal-fond in kwistjoni mhux biss hija irriżorja peress li dan il-maħżen kien jinkera b'Lm24.00ċ fis-sena, ekwivalenti għal €55.90ċ, għax kellhom bżonnu għall-bżonnijiet tagħhom.*

xi *Illi huma intavolaw rikors li jġib in-numru 32/04GG fl-ismijiet Carmelo Sciberras et vs Albert Grech deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-30 ta' Novembru 2011, skont "***Dokument H***" hawn anness.*

xii *Illi r-rikorrenti kienu u għadhom obbligati illi jġeddu l-kirja indefinittvament 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.*

xiii *Illi l-awmenti fil-kera li huwa intitolat għalihom ir-rikorrenti skont 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 tal-mittenti u anzi jkomplu jikkalpestaw id-drittijiet fundamentali tas-sidien.*

xiv *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk jilledu l-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni.*

xv *Illi r-rikorrenti m'għandhux rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huwa ma jistax jżid l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq ta' llum stante illi dak li effettivament huwa jista' jirċievi huwa dak kif limitat bil-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

xvi *Illi għaldaqstant huwa qed jirrifjuta li jaċċetta il-kera mingħand l-intimati Attard* [sic!] *u qed jipproċedi b'din il-kawża kostituzzjonali sabiex jikseb r-rimedji kollha li huwa intitolat għalihom, inkluż l-iżgumbrament tal-inkwilini Attard* [sic!] *mill-fondi de quo.*

xvii *Illi dan kollu diġà 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.

xviii *Illi ġialadarba r-rikorrenti qed isofri minn nuqqas ta'* "fair balance" *bejn l-interessi ġenerali tal-komunità 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-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

xix *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjetà tagħhom stante illi l-kirja sfurzata lill-intimat inkwilini u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll 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.*

xx *Illi l-valur lokatizju tal-fond de quo in kwistjoni huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi mponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll 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 taħt l-Artikolu 1 u 14 tal-Protokoll Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġà ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawżi surreferiti.*

xxi *Illi inoltre f'każ simili għal dak odjern deċiż 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 Gratiae' 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 oħra simili mogħtija 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-sentenza u bl-ispejjeż kollha (inkluż tal-periti nominati mill-Qorti).*

xxii *Illi finalment ssir referenza ghas-sentenza Rikors Kostituzzjonali nru. 107.2018MCH fl-ismijiet "**John Pace et vs Avukat tal-Istat et**" deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar is-17 ta' Ġunju 2020 per S.T.O. Prim' Imħallef Mark Chetcuti, fejn il-Qorti llikwidat kumpens ta' €510,000 u għas-sentenza "**Lilian Martinelli et vs Avukat Ġenerali et**" Rikors Nru. 75/2019, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-25 ta' Ġunju 2020 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, fejn il-Qorti llikwidat kumpens ta' €256,000 u ddikjarat illi r-rikorrenti ma humiex obbigati jġeddu l-kirja tal-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar, lill-klabb intimat billi huma ntitolati jieħdu lura l-pussess sħiħ tal-istess fond u illi n-Naxxar Lions Football Club ma jistax jibqa' jistrieħ fuq id-disposizzjonijiet speċjali tal-liġijiet tal-kera biex jibqa' jokkupa l-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar.*

xxiii *Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti għandu jirċievi 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 ingusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien.*

Għaldaqstant *ir-rikorrenti jitlob bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:*

(I) *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-fatti u ċirkostanzi suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mil-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta);*

(II) *Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-lokazzjoni viġenti tal-fond ossia maħżen 71, Birkirkara Road, San Ġwann ġieli ndikat wkoll San Ġiljan, a favur tal-intimata Yvonne Grech (K.I. 5822436M), u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk huma nulli u / jew inapplikabbli inkonfront tar-rikorrenti għar-rigward tal-proprjetà de quo.*

(III) Konsegwentement *tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti, u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skont il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, inter alia billi tiddikjara u tiddeċiedi illi r-rikorrenti ma huwiex obbligat iġedded l-kirja tal-fond maħżen 71, Birkirkara Road, San Ġwann a favur tal-intimata* ***Yvonne Grech***

(Kl. 582436M) *u tiddikjara għalhekk illi r-rikorrenti huwa intitolat jirriprendi l-pussess shih tal-istess fondi.*

(IV) Tiddikjara u Tiddeċiedi *illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawża tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia ma ġiex kkreat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante li l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fost infrazzjonijiet oħra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni.*

(V) Tillikwida *l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-liġi.*

(VI) Tikkundanna *lill-intimati jew min minnhom iħallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tal-kawża odjerna sad-data tal-effettiv pagament.*

Bl-ispejjeż kollha u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni".

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fis-27 ta' Diċembru, 2021 fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. *ILLI, preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova sodisfaċenti (1) kemm tal-kirja innifisha, (2) kif ukoll li l-kirja hija attwalment soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u (3) tat-titolu tagħhom għall-proprjetà mertu ta' din il-kawża stante li l-ilment konvenzjonali tagħhom jista' jiġi ikkunsidrat biss mid-data ta' meta huma saru sidien tal-fond;*
2. *ILLI, preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, minn qari tar-rikors promotur jidher illi r-rikorrenti Michelle Doreen Xuereb ma għandha l-ebda konnessjoni u lanqas qatt ma kellha ebda konnessjoni ma' din il-proprjetà stante li qatt ma kienet is-sid tal-fond u lanqas ma kellha l-pussess tiegħu jew xi dritt ieħor fuq l-istess. Għaldaqstant, ma għandha ebda interess ġuridiku illi tipproċedi bil-kawża odjerna;*
3. *ILLI, mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-mertu it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda* in toto *peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:*

4. *ILLI, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont il-*proviso *tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħadd dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;*

5. *ILLI fil-każ preżenti, l-indħil tal-Istat fl-użu tal-proprjetà mikrija mir-rikorrenti jaqa' fl-ambitu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għaliex it-tiġdid tal-kirja u l-kontroll tal-valur tal-kera għal skopijiet kummerċjali huwa legali peress li joħroġ mil-liġi stess;*

6. *ILLI l-iskop tal-liġi li qed jilmentaw minnha r-rikorrenti huwa sabiex jiġu protetti fondi kummerċjali. Tali protezzjoni tippreżerva l-vijabilità ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, tipproteġi l-impjieg tal-ħaddiema f'dawn l-intrapriżi, tivvantaġġja l-konsumatur u tipprovdi stabbilità fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-intrapriżi. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;*

7. *ILLI għal dak li għandu x'jaqsam mal-isproporzjon fil-kera, l-artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li l-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar 2014 għandha* ***tiżdied bil-ħamsa fil-mija kull sena*** *u din iż-żieda hija altru milli negliġibbli, u dan wara li l-kera kellha tiżdied bil-****ħmistax fil-mija*** *kull sena mis-sena 2010 sas-sena 2013. Tajjeb li jingħad ukoll li skont l-artikolu 1531I tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta,* ***il-kirja msemmija ser tibqa' tiġi protetta sal-2028*** *jiġifieri ma fadalx wisq u barra minn hekk, il-manutenzjoni ordinarja jieħu ħsiebha l-inkwilin u mhux ir-rikorrenti. Dan jimplika allura li l-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhux ġustifikat u għandu jiġi miċħud għaliex ma jirriżulta l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*

8. *ILLI, anke jekk ir-rikorrenti qed issostnu li qed iġorru piż sproporzjonat minħabba li l-ammont ta' kera li qed jirċievu bħalissa ma jirriflettix il-valur lokatizju ta' fuq is-suq, dan ma jistax jiġi imsewwi b'dikjarazzjoni li l-liġi hija nulla jew bl-iżgumbrament tal-konvenuta. Dan qed jingħad għaliex wieħed ma jistax fl-istess nifs jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżura msemmija fil-liġi biex*

imbagħad jinnewtralizzaha billi jagħmilha inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;

9. *ILLI, l-esponent jinnota wkoll li fil-premessi tar-rikors promotur, ir-rikorrenti jagħmlu allegazzjonijiet ulterjuri ta' ksur ta' artikoli kostituzzjonali u, jew konvenzjonali, u dan mingħajr ma għamlu talba speċifika sabiex din l-Onorabbli Qorti tiddikjara ksur tal-istess. Filwaqt li jitlob spjegazzjoni ta' dan, l-esponent jirrispondi għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi illi tali allegazzjonijiet huma assolutament infondanti fil-fatt u fid-dritt, u għalhekk ma għandha tinstab ksur tal-ebda artikolu kostituzzjonali u, jew konvenzjonali ieħor;*

10. *ILLI, mingħajr preġudizzju għas-suespost, riferibbilment għall-aħħar talba tagħhom, fejn ir-rikorrenti talbu l-interessi mid-data tal-preżentata tar-rikors, l-esponent jiċħad illi l-interessi għandhom jiġu kkalkulati mit-tali data, stante li l-interessi ma jistgħu qatt jibdew jiddekorru meta s-somma in kwistjoni għadha ma ġietx illikwidata!*

GĦALDAQSTANT, *l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofriet l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."

11. *Illi magħdud mal-premess, jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perijodi qabel ma huma kellhom titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment. Apparti minn hekk, jidher li bejn it-28 ta' Ottubru, 1985 (fn. 1 Id-data tat-testment tal-mejta konjuġi Borg* [sic!] *– Dokument D anness mar-rikors promotur) u s-16 ta' Diċembru 2020, ir-rikorrenti kienu biss konproprjetarji tal-fond in kwistjoni mal-eredi l-oħra tal-mejta konjuġi Borg* [sic!]. *Għalhekk, għall-perijodu ta' bejn it-28 ta' Ottubru 1985, u s-16 ta' Diċembru 2020,* dato ma non concesso *li din l-Onorabbli Qorti ssib li kien hemm ksur, kwalunkwe kumpens li jista' jiġi ordnat jingħata għandu jkun jirrifletti biss is-sehem indiviż li r-rikorrenti kellhom f'dak il-perijodu;*

12. *Illi l-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt għar-raġunijiet segwenti;*

13. *Illi jingħad li mhux minnu li l-artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta jagħmilha impossibli għalihom li jieħdu lura l-post f'idejhom minħabba l-obbligu tar-rilokazzjoni. Qari kontestwali tal-artikolu 5(3) mat-tifsira ta' kerrej kif misjuba fl-artikolu 2 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jurik li t-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja u mhux perpetwa. Minbarra dan, illum bl-artikolu 12B*

tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta żdiedet ċirkostanza oħra meta s-sid jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja;

14. *Illi safejn l-azzjoni rikorrenti hija mibnija fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta wkoll ma tistax tintlaqa' minħabba 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 tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;*

15. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-mertu u f'każ li r-rikorrenti qegħdin jinvokaw l-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-esponent jeċepixxi l-improponibbilità tal-invokar tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dana l-Artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni permezz ta' akkwist b'titolu ta' xiri assolut. Però ċertament li fil-każ odjern tali żvestiment ma jsirx u dan peress li bit-tħaddim tal-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qed jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu, madanakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentament għandu jiġi miċħud;*

16. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtiega għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

17. *Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ Connie Zammit et vs Malta (applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 ġie osservat illi* "the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far reaching interference with property rights was involved. Thus in James and others (Eur. Court H.R., James and Others judgment of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in Mellacher and others Eur.Court.H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to

the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenacy agreement";

18. *Illi fil-fehma tal-esponent miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub sabiex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu tal-kirja mogħti lilhom. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi kklassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;*

19. *Illi għalhekk meta wieħed iqis li l-introduzzjoni ta' dan l-artikolu sar bi skop li l-Gvern jimplimenta l-politika tiegħu soċjali fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-esponent ma jarax li l-artikolu 5 għandu jitqies li jmur kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imħares bil-Konvenzjoni Ewropea;*

20. *Illi stabbilit li l-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm xejn ħażin taħt il-Konvenzjoni Ewropea, li l-Ligi nostrana tiddisponi li fl-għeluq il-kirja l-okkupant li jkun qed juża l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-ligi tikser il-Konvenzjoni Ewropea u li l-kirja favur l-intimati għandha tiġi mwaqqfa, tali talbiet mhumiex mistħoqqa;*

21. *Illi anke jekk ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw li huma qegħdin iġorru piż sproporzjonat minħabba l-ammont ta' kera li qed jirċievu ma tirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rimedjat bit-tneħħija tal-Artikolu 5 jew bl-iżgumbrament tal-intimati. Dan jingħad għaliex huwa kontradittorju li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżura msemmija fl-Artikolu 5 biex imbagħad jinnewtralizzaha billi jagħmilha inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;*

22. *Illi subordinatament u mingħajr ħsara għas-suespost dwar l-ilment tal-isproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li bl-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 viż l-Artikolu 39 (4)(A), il-valur tal-kera beda jogħla kull tlett snin skont l-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili (Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta). Fil-każ tar-rikorrenti l-kera perċepita mhijiex kera daqstant sproporzjonata u dan* stante *li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sid minħabba ndħil fit-tgwadija ta' ġidu, jista' jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq;*

23. *Illi meta wieħed jiġi biex ikejjel il-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taħt l-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex perpetwa u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupanti u mhux lis-sid;*

24. *Illi l-Leġislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta b'effett mill-ewwel (1) ta' Jannar 2019 billi introduċa l-artikolu 12B li permezz tiegħu ir-rikorrenti għandhom il-possibilità li jitolbu reviżjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-proprjetà kif wkoll il-possibilità li jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom;*

25. *Illi jsegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità ma huwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għall-kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex mistħoqqa;*

26. *Illi fir-rigward tat-tielet, ir-raba' u l-ħames talba jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrenti ma jistgħux jitolbu kumpens u danni ai termini tal-artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Dan għaliex it-tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu lanqas ma jifforma parti mill-liġi Maltija;*

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

28. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

29. *Bl-ispejjeż.*

Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom."

3. Rat ir-risposta tal-intimata **Yvonne Grech (K.I. nru. 582436(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-intimata Grech'] ippreżentata fil-31 ta' Jannar, 2022, fejn ġie eċċepiet is-segwenti:

"Jeċċepixxi bir-rispett.

Illi l-istanza attriċi hija kompletament infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tiġi miċħuda ghal dawn il-motivi:

1. *Illi preliminarjament ir-rikorrenti għandhom iressqu provi tajbin u idonei tal-fatti kollha li fuqhom huwa premess ir-rikors kostituzzjonali tagħhom, inkluż it-titolu minnhom vantat fuq il-proprjetà.*

2. *Illi preliminarjament ukoll jidher li Michelle Doreen sive Doreen Xuereb m'għandhiex il-leġittimità attiva u l-interess ġuridiku meħtieġa sabiex tippromuovi l-ilment kostituzzjonali minha mressqa.*

3. *Illi preliminarjament, u bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, l-eċċipjent għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju billi mhux il-leġittimu kuntradittur għar-rimedji kostituzzjonali dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti billi tali rimedju huma ta' ordni pubblika li jinġiebu minn persuna jew persuni f'kawża kostituzzjonali kontra l-Istat jew entitajiet governattivi u/jew pubbliċi li huma kostituzzjonalment vestiti bil-garanzija tad-drittijiet u libertajiet fondamentali tal-bniedem skont il-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta. Hu sew rikonoxxut u aċċettat fis-sistema patria li rikorrent irid jagħmel l-indaġini tiegħu qabel ma jipproċedi kontra terz f'kawża, u dan biex jassigura li lintimat imħarrek huwa vermanent il-leġittimu kontradittur tiegħu. Fil-konfront tal-preżenti eċċipjent din l-istanza ma hi xejn ħlief kawża mmirata biex iddejjaq għaliex l-istess eċċipjenti ġiet imħarrek frivoložament u inutilment.*

4. *Illi preliminarjament, u bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, il-kumpens u danni pretiżi mir-rikorrenti ma jistgħux jissussistu fil-konfront tal-eċċipjenti iżda jekk xejn fil-konfront tal-Istat fl-eventwalità li jirriżulta li huwa l-Istat li kiser id-drittijiet u l-libertajiet fundamentali tar-rikorrenti u għalhekk dawn it-talbiet għandhom jiġu miċħuda fil-konfront tal-eċċipjenti.*

5. *Illi preliminarjament, u bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, din l-Onorabbli Qorti għandha tirrifjuta li teżerċita s-setgħa kostituzzjonali tagħha ai termini tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 4(2) tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, billi l-azzjoni odjerna hija ntempestiva stante li b'din il-kawża r-rikorrent qegħdin ifittxu rimedju straordinarju ċioe' kostituzzjonali, mingħajr ma eżawrew ir-rimedji ordinarji disponibbli lilhom.*

6. *Illi preliminarjament, u bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, kwalsiasi talba għall-iżgumbrament għandha miċħuda billi mhux kompitu ta' din l-Onorabbli Qorti fil-ġurisdizzjoni kostituzzjonali tagħha illi tagħti ordni ta' żgumbrament tal-eċċipjent mill-fond.*

7. *Illi ma jissussistux l-elementi meħtieġa skont l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-ġurisprudenza nostrana u estera sabiex ikun hemm it-teħid tat-tgawdija tal-proprjetà, lamentata mir-rikorrenti, bi ksur tal-istess Konvenzjoni. Fil-fatt fiċ-ċirkostanzi in diżamina ma hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti taħt l-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni stante illi:*

    1. *Il-miżura li tagħti dritt ta' kera lil eċċipjent hija waħda li temerġi minn qafas legali;*

2. L-iskop tal-istess miżura huwa leġittimu;

3. Il-Liġi toħloq bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-iskop soċjali u ekonomiku u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien fid-dawl tar-rimedji ordinarji disponibbli għar-rikorrenti kemm għal dak li jirrigwarda ż-żieda fl-ammont tal-kera, kemm għal dak li jirrigwarda l-obbligi tal-inkwilin versu s-sid kif ukoll għal dak illi jirrigwarda s-sitwazzjoni tar-rikorrenti fir-rigward tar-ripreża tal-fond;

8. Illi b'differenza minn diversi sentenzi mogħtija mill-Qrati tagħna u dawk esteri li fil-maġġior parti tagħhom sabu leżjonijiet simili għal dawk li minnhom jilmentaw ir-rikorrenti fir-rigward tal-qafas legali relattiv għar-residenzi, fil-każ tal-qafas legali li jirregola l-kirjiet kummerċjali, hemm żidiet ta' kera inkrementali u sostanzjali li joħolqu bilanċ ġust – u dan oltre l-fatt li fil-każ ta' kirjiet kummerċjali hemm ukoll data ta' skadenza definita wara liema l-proprjetà ser tiġi ritornata lis-sidien. Tali differenzi notevoli huma suffiċjenti sabiex jiġi meqjus li hemm bilanċ xieraq bejn id-diskrezzjoni wiesgħa mħolli lill-Istat u l-jeddijiet proprjetarji tas-sidien, tant li ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali kif reklamati mir-rikorrenti.

9. Illi f'kull każ kienet sa minn dejjem l-għażla libera tar-rikorrenti u l-antekawża tagħhom li jidħlu f'kuntratt ta' kera, b'dan li tali għażla kienet sempliċiment waħda ekonomika u li saret nonostante r-rimedji u alternattivi oħra li kienu jispettaw lill-istess ante-kawża tar-rikorrenti skont il-Liġi.

10. Illi wkoll sussidjarjament u mingħajr ebda preġudizzju għas-suespost jiġi rilevat u sottolineat illi l-eċċipjenti għamlet benefikati estensivi fil-fond in kwistjoni.

11. Illi l-eċċipjentii m'għandhiex tiġi akkollata bl-ebda spejjeż relattivi għal din il-kawża stante li din l-azzjoni ġiet skatentata fil-għama u bil-għaġġla fil-konfront tagħha u mingħajr id-debita interpellazzjoni.

12. Illi f'kull każ ir-rikorrenti jeħtieġilhom jipprovaw bi provi tajbin u idoneji dak minn minnhom allegat, u dan in virtu tal-Art. 558, 559 u 562 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

13. Illi l-eċċipjent tikkonferma li hija taf dawn il-fatti personalment.

14. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permess bil-Liġi;

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti, li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni, u b'riżerva għal kull azzjoni spettanti lill-eċċipjenti skont il-Liġi".

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tat-2 ta' Frar, 2022, ġie maħtur i**l-Perit Ivan Giordano** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, li ppreżenta r-rapport tiegħu fit-23 ta' Frar, 2022, u ħalfu fit-3 ta' Marzu, 2022.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-25 ta' Mejju, 2022, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mill-partijiet.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

4. Jirriżulta li r-rikorrent Juan Miguel sive Miguel Xuereb huwa l-proprjetarju tal-fond ossia maħzen bin-numru 71 f'Birkirkara Road, San Ġwann, u anki ġieli ndikat bħala San Ġiljan [minn issa 'l quddiem 'il-fond'] wara li dan ingħata lilu permezz ta' att ta' donazzjoni fis-7 ta' Marzu, 2019[1], magħmul minn Giuliano u Grazia aħwa Sciberras [minn issa 'l quddiem 'l-aħwa Sciberras'] quddiem in-Nutar Joanne Lia, fejn żammew id-dritt tal-użufrutt fuq il-fond. Dawn tal-aħħar kienu wirtu l-imsemmi fond mingħand ħuhom Carmelo Sciberras wara l-mewt tiegħu fis-7 ta' Settembru, 2018,[2] u skont it-testment tiegħu tat-2 ta' Settembru, 2018, fl-atti tan-Nutar Joanne Lia.[3] Il-wirt tiegħu ġie debitament dikjarat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni u tħallset id-debita taxxa fuq il-fond permezz tal-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* tas-7 ta' Marzu, 2019.[4] Min-naħa tiegħu, Carmelo Sciberras kien akkwista l-fond permezz ta' att ta' diviżjoni tat-28 ta' Marzu, 1993, fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza.[5] L-aħwa

[1] Kopja vera Dok. A *a fol.* 8.
[2] Kopja vera Dok. F *a fol.* 22.
[3] Kopja vera Dok. E *a fol.* 20.
[4] Kopja vera Dok. G *a fol.* 23.
[5] Kopja vera Dok. J *a fol.* 37.

Sciberras mietu rispettivament fis-16 ta' April, 2021,[6] u fit-13 ta' Mejju, 2021,[7] u skont it-testmenti tagħhom tad-9 ta' Ottubru, 2018 fl-atti tan-Nutar Joanne Lia [8], huma nnominaw lir-rikorrenti Michelle Doreen Xuereb bħala eredi universali tagħhom, u l-wirt tagħhom ġie debitament denunzjat permezz tad-dikjarazzjoni *causa mortis* tat-30 ta' Awwissu, 2021,[9] u tal-23 ta' Settembru, 2021[10], it-tnejn fl-atti tan-Nutar Joanne Lia, u għalhekk hija qegħda tippretendi li għandha dritt titlob għal dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha u għall-ħlas ta' danni sofferti tul l-okkupazzjoni kollha tal-intimati Grech sa mill-1965. Ir-rikorrenti jikkontendu li minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, huma qatt ma setgħu jirċievu l-kera ġusta dovuta lill-antekawża tagħhom ossia z-zijiet materni tar-rikorrenti Michelle Doreen Xuereb, u bħala eredi universali tagħhom hija ssostni li għandha d-dritt li titlob il-kumpens ta' dak kollu li tilfu matul iż-żmien, u dan kif ġie deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Carmel Sammut *vs.* Maria Stella Dimech** deċiża fis-26 ta' Mejju, 2021. Ir-rikorrenti jirrilevaw li l-antekawża tagħhom kien ilhom jittantaw iwaqqfu l-kirja in kwistjoni għaliex mhux biss il-kera kienet waħda rriżorja fejn din kienet titħallas fl-ammont ta' Lm24.00 fis-sena ekwivalenti għal €55.90ċ, iżda wkoll għax kellhom bżonn il-fond għall-bżonnijiet tagħhom. Fil-fatt huma kienu ntavolaw rikors bin-numru 32/04GG fl-ismijiet **Carmelo Sciberras et *vs.* Albert Grech** li ġie deċiż mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-30 ta' Novembru, 2011.[11] Jgħidu li huma kienu u għadhom taħt l-obbligu li jġeddu l-kirja b'mod indefinit, u dan bl-istess kera u kundizzjonijiet, minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, fejn huma jagħmlu riferiment

[6] Kopja vera Dok. B *a fol.* 13.
[7] Kopja vera Dok. C *a fol. 14.*
[8] Kopja vera Dok. D u D1 *a fol.* 15 u 18 rispettivament.
[9] Kopja vera Dok. K *a fol.* 54.
[10] Kopja vera Dok. L *a fol.* 57.
[11] Ara kopja sentenza Dok. H a *fol.* 27.

partikolari għall-artikolu 3 u għall-artikolu 4 ta' dik il-liġi. Jgħidu li anki l-awmenti fil-kera li huwa ntitolat għalihom ir-rikorrent skont il-Kap. 69 u skont l-Att X tal-2009, huma miżeri għall-aħħar meta mqabbla mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu. Għalhekk tali disposizzjonijiet ma joħolqu l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u dawk tagħhom. Jikkontendu li l-protezzjoni li joffru d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Att X tal-2009 lill-inkwilini, mhijiex ġusta u dawn ma jagħtux lok għal bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, għaliex il-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi, u b'hekk jiksru l-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'l quddiem 'il-Kostituzzjoni'] u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni'], u l-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni. Jissottomettu li r-rikorrent Juan Miguel sive Miguel Xuereb m'għandux rimedju effettiv *ai termini* tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni, għaliex ma jistax jawmenta l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq ta' llum, u dak li jista' jirċievi huwa limitat permezz tal-Kap. 69 u tal-Kap. 16. Għalhekk huwa ma kienx qed jaċċetta l-kera, u kien qed jipproċedi bil-kawża odjerna sabiex jikseb r-rimedji kollha li huwa kien intitolat għalihom, anki permezz tal-iżgumbrament tal-intimat. Ir-rikorrenti hawn jagħmlu riferiment għal diversi deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il-Qorti Ewropea'] in sostenn tas-sottomissjonijiet tagħhom. Jargumentaw li ġaladarba r-rikorrenti qed isofru min-nuqqas ta' *'fair balance'* bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu, u hawn huma għal darb'oħra jirreferu għal diversi sentenzi tal-Qorti Ewropea, għandu jiġi ddikjarat li d-drittijiet fundamentali tas-sidien qed jiġu leżi permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Ir-rikorrenti jikkontendu li r-regolamenti ta' kontroll tal-kera jikkostitwixxu interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjetà tagħhom

ai termini tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Isostnu li l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi tiddisponi li r-rikorrenti għandhom jirċievu, u għalhekk id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kif emendat bl-Att XXXI tal-1995, u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 u bl-Att XXVII tal-2018, kollha jilledu d-drittijiet fundamentali kif protetti taħt l-Artikolu 1 u 14 tal-Ewwel Protokoll u taħt l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni, sabiex b'hekk il-liġi msemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata kif diġà deċiż mill-Qorti Ewropea. Minn hawn ir-rikorrenti jgħaddu sabiex jagħmlu riferiment għal dak li ġie deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fir-rigward ta' danni morali u kumpens, u jissottomettu li huma għandhom jirċievu kemm danni pekunjarji, kif ukoll danni morali, bl-imgħaxijiet kontra l-intimati jew min minnhom, u bl-iżgumbrament mill-fond tal-inkwilina. Għalhekk huma qegħdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex tiddikjara u tiddeċiedi li l-fatti u ċ-ċirkostanzi mfissra, jagħtu lok għal ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Jitolbu wkoll li l-Qorti għandha tiddikjara u tiddeċiedi li l-kirja preżenti, flimkien mal-provvedimenti tal-Kap 69, tal-Att X tal-2009 u tal-liġijiet oħra viġenti, jiksru d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti fl-imsemmi Artikolu, u għalhekk huma nulli u/jew inapplikabbli fil-konfront tagħhom fir-rigward tal-fond. Ir-rikorrenti jitolbu wkoll lil din il-Qorti sabiex tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tikkunsidra xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tagħhom skont l-imsemmija Konvenzjoni, billi tiddikjara u tiddeċiedi wkoll li huma m'humiex obbligati li jġeddu l-kirja tal-fond favur l-intimata Grech, u għalhekk huma ntitolati jirriprendu l-pussess tiegħu. Ir-rikorrenti hawn jitolbu sabiex l-intimati jew min minnhom jiġu dikjarati responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti minnhom b'riżultat tal-ksur tad-drittijiet fundamentali

tagħhom b'konsegwenza tal-fatti fuq esposti, fejn ma nħolqox bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin minħabba l-kirja sfurzata a tenur tal-Kap. 69 fost infrazzjonijiet oħra, u li l-kera ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-fond. B'hekk il-Qorti qed tiġi mitluba sabiex tillikwida dak il-kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti minnhom, u tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess, bl-imgħax mid-data tal-preżentata tal-proċeduri odjerni, sad-data tal-effettiv pagament u bl-ispejjeż.

5. L-intimat l-Avukat tal-Istat jilqa' billi preliminarjament jeċċepixxi li (a) ir-rikorrenti għandhom iressqu prova sodisfaċenti tal-kirja u li din hija soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, iżda wkoll tat-titolu tagħhom fuq il-fond stante li l-ilment tagħhom jista' jiġi kkunsidrat biss minn dik id-data; (b) ma jidhirx li r-rikorrenti Michelle Doreen Xuereb qatt kellha konnessjoni mal-fond, u għalhekk m'għandha l-ebda interess ġuridiku fil-kawża odjerna; fil-mertu (ċ) it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt għal dawk ir-raġunijiet li jsegwu; (d) safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, skont il-proviso tiegħu l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali, u skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti Ewropea għandu diskrezzjoni wiesgħa sabiex jagħraf dak li huwa meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jiġu implimentati sabiex jindirizza l-ħtiġijiet soċjali, u dan filwaqt li d-diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx b'mod manifest mingħajr bażi raġonevoli, li ċertament hawn mhux il-każ; (h) fil-każ odjern, l-indħil tal-Istat fl-użu tal-fond jaqa' fl-ambitu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, għaliex it-tiġdid tal-kirja u l-kontroll tal-valur tal-kera għal skopijiet kummerċjali joħroġ mil-liġi; (i) l-għan tal-liġi huwa wieħed leġittimu ntiż sabiex jiġu protetti fondi kummerċjali

sabiex tippriżerva l-vijabbilità ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, kif ukoll l-impjieg tal-ħaddiema fl-imsemmija intrapriżi, tivvantaġġja lill-konsumatur u tipprovdi stabbiltà fis-servizz pubbliku pprovdut minn dawn l-azjendi sabiex b'hekk ma jistax jingħad li l-artikoli lamentati jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem; (j) l-artikolu 1531D tal-Kap. 16 jipprovdi li l-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar, 2014, għandha tiżdied bil-5% kull sena, li mhijiex żieda negliġibbli, u dan wara li l-kera kellha tiżdied bil-15% kull sena mis-sena 2010 sas-sena 2013, filwaqt li skont l-artikolu 1531I tal-Kap. 16 il-kirja hi protetta sal-2028, li mhux daqstant 'il bogħod, iżda wkoll għandu jiġi kkunsidrat li l-manutenzjoni ordinarja hija responsabbiltà tal-okkupant u mhux tas-sid, sabiex b'hekk l-ilment dwar nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex ġustifikat; (k) l-ilment tar-rikorrenti ma jistax jiġi msewwi bl-iżgumbrament tal-inkwilin stante li wieħed ma jistax fl-istess nifs jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżura, biex imbagħad din tiġi nnewtralizzata billi ssir inapplikabbli permezz tal-iżgumbrament; (l) jitlob spjegazzjoni dwar l-allegazzjonijiet ulterjuri ta' ksur ta' artikoli kostituzzjonali u/jew konvenzjonali oħra li dwarhom ma saret l-ebda talba, filwaqt li jingħad li dawn huma infondati fil-fatt u fid-dritt; (m) l-imgħaxijiet ma jistgħux jgħaddu kif mitluba, stante li s-somma in kwistjoni għadha mhijiex illikwidata; u (n) salv eċċezzjonijiet oħra.

6. L-intimata Grech eċċepiet b'mod ġenerali li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u preliminarjament (a) ir-rikorrenti għandhom iressqu provi tajbin u idoneji tal-fatti kif premessi, anki dwar it-titolu kif vantat; (b) ir-rikorrenti Michelle Doreen Xuereb m'għandhiex l-interess ġuridiku meħtieġ; (ċ) hija mhijiex leġittima kontradittriċi fir-rigward tar-rimedji kostituzzjonali dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, stante li dawn huma ta' ordni pubblika li jitressqu kontra l-Istat jew entitajiet

governattivi u/jew pubbliċi; (d) il-kumpens u d-danni pretiżi mir-rikorrenti ma jistgħux jissussistu fil-konfront tagħha iżda fil-konfront tal-Istat; (e) il-Qorti għandha tirrifjuta li teżerċita s-setgħa kostituzzjonali tagħha *ai termini* tas-subartikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u tas-subartikolu 4(2) tal-Kap. 319, stante li r-rikorrenti naqsu milli jeżawrixxu r-rimedji ordinarji disponibbli għalihom; (f) kwalsiasi talba ta' żgumbrament għandha tiġi miċħuda stante li ordni ta' żgumbrament ma taqax fil-ġurisdizzjoni kostituzzjonali tagħha; (ġ) ma jirriżultawx l-elementi rikjesti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u skont il-ġurisprudenza tagħna u dik estera, sabiex ikun hemm teħid tat-tgawdija tal-proprjetà; (g) fir-rigward ta' kirjiet kummerċjali, hemm żidiet ta' kera inkrementali u sostanzjali li joħolqu bilanċ ġust, filwaqt li hemm data ta' skadenza definita fejn il-proprjetà kienet ser tmur lura lis-sidien, kollox sabiex jiġi meqjus li hemm bilanċ xieraq bejn id-diskrezzjoni wiesgħa tal-Istat u l-jeddijiet proprjetarji tas-sidien; (ħ) kienet l-għażla libera tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħhom li jidħlu f'kuntratt ta' kera minkejja r-rimedji u l-alternattivi l-oħra tagħhom; (h) hija kienet għamlet benefikati estensivi fil-fond; (i) hija m'għandhiex tinżamm responsabbli għall-ispejjeż tal-proċeduri odjerni, għaliex dawn saru fl-għama u bil-għaġġla fil-konfront tagħha, anki mingħajr id-debita interpellazzjoni; (j) ir-rikorrenti għandhom jippruvaw bi provi tajbin u idoneji dak allegat minnhom, u dan skont l-artikoli 558, 559 u 562 tal-Kap. 12; (k) salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

<u>Provi u riżultanzi</u>

7. Flimkien mar-rikors promotur tagħhom, ir-rikorrenti esebew (a) affidavit tar-rikorrenti [12]; (b) kopja vera tal-att ta' donazzjoni magħmul mill-aħwa

[12] Dok. JMS1 *a fol.* 6.

Sciberras favur ir-rikorrent[13]; (ċ) kopja vera taċ-ċertifikat tal-mewt ta' Giuliano Sciberras[14]; (d) kopja vera taċ-ċertifikat tal-mewt ta' Grazia Sciberras[15]; (e) kopja vera tat-testment ta' Giuliano sive Julian Sciberras[16]; (f) kopja vera tat-testment ta' Grazia sive Grace Sciberras[17]; (ġ) kopja vera tat-testment ta' Carmelo Sciberras[18]; (g) kopja vera taċ-ċertifikat tal-mewt ta' Carmelo Sciberras[19]; (ħ) kopja vera tal-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* magħmul mill-aħwa Sciberras[20]; (h) kopja vera ta' sentenza tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri) tat-30 ta' Novembru, 2011, fl-ismijiet **Carmelo Sciberras et *vs.* Albert Grech** App.Ċiv.32/2004RCP; (i) kopja vera tal-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* magħmul minn Giuseppe Sciberras u oħrajn[21]; u (j) kopja vera ta' żewġ atti ta' dikjarazzjoni *causa mortis* magħmulin mir-rikorrenti Michelle Doreen Xuereb.[22]

8. Ir-rikorrent Juan Miguel sive Miguel Xuereb kif diġà indikat, xeħed permezz tal-proċedura tal-affidavit. Ir-rikorrent ikkontenda li l-liġi viġenti hija waħda tad-daħk u tikser id-drittijiet fundamentali tagħhom. Jispjega li kull darba li ġie nieqes xi ħadd tal-familja u s-sehem tiegħu mill-fond għadda għand il-werrieta, huma kienu kostretti jħallsu flus kbar bħala taxxa lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, kif jirriżulta mid-dokumenti annessi mar-rikors promotur, liema flus isostni li m'huma qatt ser jiġu rkuprati bil-kera pagabbli. Qal li b'hekk minflok ma huma jdaħħlu xi ħaġa mill-fond li ħadmu għalih l-antenati tagħhom, huma qed jiġu kostretti jdaħħlu jdejhom fil-but biex iħallsu t-taxxi. Jikkontendi li dan mhux ġust u huma spiċċaw sabiex ġew misruqa minn ħwejjiġhom sabiex

[13] *Supra.*
[14] *Supra.*
[15] *Supra.*
[16] *Supra.*
[17] *Supra.*
[18] *Supra.*
[19] *Supra.*
[20] *Supra.*
[21] *Supra.*
[22] *Supra.*

terzi persuni jkunu jistgħu jgawdu minn post li l-inkwilini jagħmlu użu minnu għan-negozju tagħhom, u li minnu jagħmlu profitt filwaqt li huma jirċievu l-loqom. B'hekk is-sitwazzjoni preżenti qal li hija ta' vantaġġ biss għall-inkwilini, filwaqt li huma qegħdin jitilfu u diġà tilfu mijiet ta' eluf ta' Euro f'kirjiet li minnhom huma setgħu ħallsu t-taxxi, u b'hekk kienet ukoll tmur tajjeb il-kaxxa ta' Malta. Iddikjara li huma la jistgħu jieħdu l-post lura, la jistgħu jirċievu kera xierqa, u lanqas jistgħu jbiegħu l-fond bil-prezz tas-suq, stante li ħadd ma jrid jixtri bl-inwilini perpetwi fih, u dan filwaqt li huma jkollhom ibaxxu rashom għal-liġijiet infami li ma jirrispettawx id-drittijiet tas-sidien. Ir-rikorrent jikkontendi li dan kollu huwa bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, fejn huma ma ngħatawx jew mhux qed jingħataw kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-fond, stante li l-kera li jirċievu ma kienet bl-ebda mod qrib il-valur lokatizju reali tiegħu. Għalhekk, jgħid li huma qed jitolbu li jingħataw kumpens ekwivalenti ta' mill-inqas id-differenza bejn il-kera li huma rċevew skont il-liġi, u dik li kieku huma rċevew jekk il-fond seta' jinkera fis-suq ħieles matul dawn is-snin kollha, u dan minbarra danni morali u l-iżgumbrament tal-inkwilini sabiex b'hekk issir tassew ġustizzja magħhom. Fl-aħħarnett ikkonferma l-kontenut sħiħ tar-rikors promotur u tad-dokumenti annessi miegħu.

9. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju Ivan Giordano fir-rapport tiegħu, beda billi rrileva li huwa aċċeda fil-fond fil-11 ta' Frar, 2022. Spjega li l-fond jinsab f'żona kkunsidrata bħala *Residential Area NHH001,* skont id-dokument anness mar-rapport tiegħu. Qal li jidher li dan kien ġie mibni qabel l-1967, kif irriżulta mill-anness *archive sheet F2.* Minn hawn il-Perit Tekniku Ġudizzjarju għadda sabiex ta deskrizzjoni tal-fond, li qal jikkonsisti f'garaxx/*store* bl-apertura prinċipali tiegħu tagħti fuq Triq Birkirkara kif indikat f'F3 anness. Ippreżenta l-kejl tal-faċċata tal-fond, kif ukoll tal-bieb u tal-fond innifsu, filwaqt li rrileva li dan huwa

msaqqaf permezz ta' travi tal-ħadid u xorok. Spjega li l-finituri tal-fond għandhom bżonn manutenzjoni ġenerali, b'dana li ma osservax li kien hemm xi kwistjoni strutturali notevoli. Irrileva li l-fond huwa mdawwar b'terzi u m'għandu l-ebda użu ta' bejt u skont l-informazzjoni mogħtija mill-intimati u vverifikata mill-kuntratti relattivi, huwa liberu u frank minn kwalunkwe piż, ċens, servitù jew dritt ieħor. Imbagħad il-Perit Tekniku Ġudizzjarju għadda sabiex spjega kif wasal għall-valur tal-fond. Qal li dan ikkunsidrah bħala wieħed vakanti u ekskluż minn kull għamara, u applika l-metodu komparattiv jew *comparison method,* li spjega li jfisser li wieħed jagħmel użu mill-valur ta' assi komparabbli mibjugħa riċentement fiż-żona jew fil-viċinanzi b'potenzjal simili. Għalhekk, wara li kkunsidra l-fatturi rilevanti kollha ndikati fir-rapport tiegħu, u l-potenzjal tal-fond, qal li fl-opinjoni tiegħu l-valur tal-fond fid-19 ta' Novembru, 2021, kien ta' €65,000.00 u l-valur lokatizju kien ta' €2,080.00 fis-sena jew €173.34 fix-xahar, li wkoll ġie kkalkolat permezz tal-metodu komparattiv b'rendiment ta' ċirka 3.2% tal-valur tal-proprjetà fuq is-suq miftuħ, perċentwali li qal huwa wieħed reali tenut kont tal-fatt li l-fond inkera mingħajr għamara/benefikati moderni, fejn ir-rendiment ta' din it-tip ta' proprjetà huwa ta' bejn 3% u 3.5%. Fl-aħħarnett elenka l-valuri lokatizji tal-fond mis-sena 1983 sas-sena 2021, f'intervalli ta' ħames snin, u dan qal wasal għalihom permezz tal-metodu komparattiv ta' kirjiet ta' proprjetajiet simili fl-inħawi u l-*Property Prices Index (based on advertised prices)* maħruġ mill-Bank Ċentrali ta' Malta.

10. Waqt l-udjenza tal-4 ta' Marzu, 2022, xehed in kontro-eżami r-rikorrent, li kkonferma li huwa ma kienx jaf x'kienu l-kundizzjonijiet tal-kirja, iżda huwa kien mar ifittex lill-intimata Grech lejn il-bidu jew in-nofs tas-sena 2021 sabiex jilħaq kompromess ġust, iżda qalulu li issa kienu qegħdin jieħdu ħsieb t-tfal tagħha. Huwa għalhekk mar fil-garaxx l-ieħor tagħhom faċċata tal-fond in

kwistjoni, u filwaqt li kellem lil ċertu Matthew, induna li ma kienx ser jasal u għalhekk mar għand l-avukat tiegħu. Iddikjara li huwa ma riedx jikkommetti ruħhu dwar l-iżgumbrament tal-inkwilin għaliex iż-żminijiet inbidlu, u jekk il-fond jinqaleb f'ħanut, il-kera tkun ferm aħjar. Għalkemm huwa kien jaf li l-antekawża tiegħu ttantaw iwaqqfu l-kirja, dak iż-żmien huwa kien għadu tifel u ma kienx jaf x'kienu l-kawżi. Ikkonferma li l-fond kien ġie għandu permezz ta' donazzjoni u taxxa tas-suċċessjoni huwa qatt ma kien ħallas, iżda għand min kien qablu kien ħallas. Huwa kien ħallas biss biex il-fond ġie għandu permezz ta' donazzjoni. Qal li safejn jaf hu, it-tfal tal-inkwilina kellhom negozju tal-*mini buses,* iżda kif jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku kien hemm tiġieġ u annimali oħra fil-fond, li ma kellhomx x'jaqsmu man-negozju tagħhom. Iddikjara li huwa kien jgħaddi minn hemm b'mod regolari, iżda sa fejn kien jaf hu, il-fond ma kienx jintuża għall-*mini buses.* Ma kienx jaf għal-liema raġuni l-kawża kontra l-inkwilin kienet intilfet.

11. Waqt l-udjenza tal-25 ta' Mejju, 2022, xehed in eskussjoni l-Perit Tekniku Ġudizzjarju Ivan Giordano. Ikkonferma li meta applika l-metodu komparattiv sabiex wasal għall-istima tal-fond, huwa ma kien eżamina l-ebda kuntratt ta' kiri, iżda għamel indaġini ma' *estate agents,* u spjega li r-raġuni kienet waħda ta' *data protection.*

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

12. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimata Grech. Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tal-kirja, u li din hija fil-fatt soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, kif ukoll tat-titolu tagħhom fuq il-fond. Dwar din il-kwistjoni tal-aħħar, il-Qorti tirrileva li

f'proċeduri bħal dawk odjerni, mhux mistenni mir-rikorrenti li huma jġibu prova assoluta tat-titolu tagħhom, għaliex proprju l-kwistjoni ma tirrigwardax it-titolu. Huwa biżżejjed li l-Qorti tinsab sodisfatta li r-rikorrent huwa tassew is-sid tal-fond in kwistjoni, u fil-kawża odjerna il-grad tal-prova mistenni mingħandu ntleħaq, u jirriżulta biċ-ċar li s-sid tal-fond huwa proprju r-rikorrent Juan Miguel sive Miguel Xuereb. Meħud ukoll in konsiderazzjoni n-nuqqas tal-intimat Avukat tal-Istat li jkompli jinsisti fuq il-prova tat-titolu fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, il-Qorti tastjeni milli tikkonsidra ulterjorment din l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat. L-istess qed jingħad fejn l-ewwel eċċezzjoni tolqot il-prova tal-kirja, fejn l-intimat Avukat tal-Istat qed jippretendi li r-rikorrenti għandhom iressqu wkoll prova li l-kirja in kwistjoni hija mħarsa bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, fejn ma jidhirx li fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu li qed ikompli jinsisti fuq din il-prova, li wara kollox tinstab sodisfaċentement magħmula permezz ukoll tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fl-ismijiet **Carmelo Sciberras et *vs.* Albert Grech** tat-30 ta' Novembru, 2011, li kopja tagħha tinstab esebita mir-rikorrenti mar-rikors promotur tagħhom.

13. Permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jirrileva li minn qari tar-rikors promotur jidher li r-rikorrenti Michelle Doreen Xuereb m'għandha l-ebda konnessjoni u lanqas qatt ma kellha l-ebda konnessjoni mal-fond, stante li hija qatt ma kienet is-sid tiegħu u lanqas qatt ma kellha pussess tiegħu jew xi dritt ieħor fuqu. Għaldaqstant, jikkontendi li hija m'għandha l-ebda interess ġuridiku li tipproċedi bil-kawża odjerna. It-tieni eċċezzjoni tal-intimata Grech ukoll tolqot l-interess ġuridiku tal-istess rikorrenti Michelle Doreen Xuereb, fejn jingħad li l-imsemmi interess ġuridiku meħtieġ sabiex tressaq l-ilment kostituzzjonali tagħha huwa nieqes. Il-Qorti ma taqbilx.

Permezz tal-att ta' donazzjoni tas-7 ta' Marzu, 2019[23], filwaqt li l-antekawża tar-rikorrenti l-aħwa Sciberras għaddew il-fond lir-rikorrent Juan Miguel sive Miguel Xuereb b'titolu ta' donazzjoni, ir-rikorrent Juan Miguel sive Miguel Xuereb ikkostitwixxa a favur id-donaturi Giuliano sive Julian u Grazia sive Grace aħwa Sciberras, u favur Michelle Doreen Xuereb, "...*id-dritt tal-użu u tal-użufrutt konġuntivament u suċċessivament bejniethom u gratuwitu matul ħajjithom...",* sabiex b'hekk ukoll irriżervaw favur tagħhom id-dritt li jkomplu jirċievu l-kera pagabbli mill-intimata Grech. B'hekk ma jistax jingħad li huma qatt ċedew id-dritt li jirċievu xi ntrojtu minn fuqu, lanqas permezz tal-att ta' donazzjoni, u għalhekk ir-rikorrenti Michelle Doreen Xuereb bħala l-eredi universali tagħhom u bħala użufruttwarja għandha kull interess fil-proċeduri odjerni fejn hija qegħda tilmenta minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha u dawk tal-antekawża tagħha, riżultat tal-kera irriżorja li huma permezz tad-disposizzjonijiet tal-liġi kienu kostretti li jirċievu. Għaldaqstant dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet mhumiex ġustifikati, u l-Qorti tiċħadhom.

14. Fit-tielet eċċezzjoni tagħha, l-intimata Grech teċċepixxi li hija mhijiex il-leġittimu kontradittur fir-rigward tar-rimedji kostituzzjonali dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li huma ta' ordni pubbliku u jinġabu minn persuna jew persuni f'kawża kostituzzjonali kontra l-Istat jew entitajiet governattivi u/jew pubbliċi li huma kostituzzjonalment vestiti bil-garanzija tad-drittijiet u libertajiet fundamentali tal-bniedem skont il-Kostituzzjoni u l-Kap. 319. Il-Qorti tgħid li huwa minnu li skont is-subartikolu 181B(2) tal-Kap. 12, huwa l-intimat Avukat tal-Istat il-leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri fejn qegħda tintalab dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali, u l-likwidazzjoni ta' kumpens u danni sofferti li għandhom jitħallsu mill-intimat

[23] *Supra.*

Avukat tal-Istat. Madankollu l-Qorti tqis li l-intimata Grech għandha kull interess fil-proċeduri odjerni, fejn ir-rikorrenti qegħdin jippretendu li seħħ ksur fil-konfront tagħhom riżultat tal-kirja li l-intimata Grech tgawdi. Tikkonsidra li jekk jirriżulta l-allegat ksur, ma jistax jingħad li l-intimata Grech ma jkollha l-ebda interess fl-eżitu tal-kawża odjerna, li jista' jkollha riperkussjonijiet oħra fuqha. Għaldaqstant il-Qorti qegħda tiċħad din l-eċċezzjoni tal-intimata Grech.

15. Il-Qorti issa ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet l-oħra sollevati mill-intimati, dan hekk kif jolqtu l-ilment prinċipali tar-rikorrenti. Kif ġie kkonstatat minn din il-Qorti aktar 'l fuq, ir-rikorrenti qegħdin jikkontendu li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti fil-konfront tagħhom u ma jassigurawx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina, tant li jivvjolaw il-Kostituzzjoni u anki l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u l-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni.

16. Fil-każ odjern jirriżulta li l-fond in kwistjoni kien ġie għand ir-rikorrent Juan Miguel sive Miguel Xuereb hekk kif soġġett għall-pattijiet u għall-kundizzjonijiet lokatizji miftehma bejn l-antekawża tiegħu u r-raġel defunt tal-intimata Grech. Imma minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, senjatament l-artikolu 3 u l-artikolu 4 tiegħu, huma kienu kostretti, kif illum għadu wkoll ir-rikorrent, li jġeddu l-kirja indefinittivament bl-istess kera.

17. Tikkonsidra li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi kif ġej:

> "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-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

18. 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. B'hekk il-każ għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dan l-artikolu, iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità, u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[24]

19. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, kif emendat minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhuwiex ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed leġittimu. Dan għaliex kif sewwa jirrileva l-intimat Avukat tal-Istat, u kif ġie aċċettat mill-Qorti Ewropea[25], il-miżura tista' tiġi kkunsidrata li ttieħdet fl-interess ġenerali fejn permezz tagħha ġiet assigurata l-istabbilità tan-negozji u ġie mħares l-impjieg ta' dawk il-persuni li jaħdmu permezz tal-imsemmija negozji, filwaqt li s-sidien ma tħallewx jieħdu vantaġġ tal-attività ekonomika tal-inkwilin. Għalhekk il-Qorti taċċetta hija wkoll li l-għan soċjo-ekonomiku li taħthom saru l-liġijiet in kwistjoni, kien jagħti lill-Istat diskrezzjoni wiesgħa ferm fil-ħarsien tal-interess pubbliku, sabiex dan jintlaħaq ukoll fis-settur tal-ekonomija. Tgħid madankollu li minbarra l-fatt li l-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż illum m'għadhiex l-istess bħal dik li l-pajjiż kien jinsab fiha

---

[24] Ara **Bradshaw and Others v. Malta**, App. Nru. 37121/15, deċiża fit-23.10.2018.
[25] Ara **Zammit and Attard Cassar v. Malta**, App. Nru. 1046/12, deċiża fit-30.07.2015.

fiż-żmien li ġew promulgati l-liġijiet tal-kera fil-perijodu ta' bejn iż-żewġ gwerer, id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawn il-Qorti għalhekk tirrileva li kuntrarjament għal dak li jagħti x'jifhem l-intimat Avukat tal-Istat, l-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

20. Fil-każ **James and Others *v.* UK**[26] il-Qorti Ewropea spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

> *"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, "depending upon the circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest … The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".*[27]

21. Din is-silta tispjega dak l-eżerċizzju li għandha tagħmel il-Qorti fl-investigazzjoni tagħha tal-allegat ilment ta' ksur tad-drittijiet fundamentali ta' tgawdija ta' proprjetà:

> *"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*

[26] App. 8793/79, deċiża fil-21.02.1986.
[27] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, **Victor Gatt et *vs.* Avukat Ġenerali et**, deċiża fil-5.07.2011, u Q.Kost. 467/1994, **Cutajar noe *vs.* Il-Kummissarju tal-Art et**, deċiża fit-30.11.2001.

> *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)."*[28]

22. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont li l-valur lokatizju annwali ta' €2,080.00 mogħti mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tiegħu għas-sena 2021, u meħud in konsiderazzjoni wkoll (a) il-kera baxxa perċepita mir-rikorrenti fl-ammont ta' Lm24.00 ekwivalenti għal €55.90ċ fis-sena; u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifika għaliex il-każ odjern kien jimmerita l-indħil tal-Istat saħansitra fi sfond fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet ferm miż-żmien li fih saret il-liġi in kwistjoni, u ta' dan il-Qorti tgħid li huwa xhieda l-Att XXXI tal-1995, fejn fost oħrajn ma baqgħux jgħoddu d-disposizzjonijiet tal-artikolu 3 tal-Kap. 69 għal kirjiet li ġew magħmula wara l-1 ta' Ġunju, 1995, tqis li jirriżulta bl-aktar mod evidenti li ma kien hemm l-ebda bilanċ bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u l-antekawża tagħhom. Filwaqt li tqis wkoll li għalkemm skont l-artikolu 1531I tal-Kodiċi Ċivili l-kirja preżenti għandha tintemm fl-2028, ir-rikorrent ser jibqa' fi stat ta' inċertezza, kif baqgħu sa mewthom l-antekawża tiegħu, dwar meta u jekk qatt jerġa' jieħu lura l-pussess tal-fond proprjetà tiegħu, għaliex ir-rieda tal-legislatur dejjem tibqa' suprema. Fil-każ **Cassar v. Malta**[29] il-Qorti Ewropea kkonkludiet li *"it is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property."* Il-Qorti għalhekk tagħraf li d-drittijiet tar-rikorrenti u dawk tal-antekawża tagħhom ġew u għadhom limitati sew permezz

[28] Bradshaw and Others v. Malta *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, Zammit and Attard Cassar v. Malta, deċiża fit-30.07.2015.
[29] App. 50570/13, deċiża fit-30.01.2018.

tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Kif irrilevat din il-Qorti hawn fuq, ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni fil-każ odjern għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin ta' dawn id-drittijiet. Tasal biex tgħid saħansitra li ma tista' tikkonstata l-ebda għan leġittimu għal tali ndħil fil-każ odjern. Il-Qorti għalhekk qegħda tagħraf sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom ġew kostretti li jġorru piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll huma ġarrbu ksur tal-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom. Skorretta għal kollox tgħid li hija f'dan il-kuntest id-disa' eċċezzjoni tal-intimata Grech, li r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom kienu jgawdu minn għażla libera. Tikkunsidra li d-dritt li r-rikorrenti kellhom li jgawdu l-proprjetà tagħhom permezz ta' kwalunkwe introjtu li dan seta' irendi, safa severament imxekkel, iktar u iktar fis-snin li segwew, fejn tirriżulta diskrepanza qawwija bejn il-kera li kienet titħallas u dik li huma setgħu pperċepew li kieku l-fond kien mikri fis-suq liberu u miftuħ.

23. F'dan l-istadju l-Qorti tirrileva li jkun utli u xieraq li jsir riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ewropea fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Ghigo *v.* Malta**[30]:

> *"67. As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, Mellacher and Others, cited above, §45).*
>
> *68. Moreover, in situations where the operation of the rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however*

[30] 26.09.2006.

considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see, mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §223).*

69. *In the present case, having regard to the extremely low amount of the rental value fixed by the Land Valuation Officer, to the fact that the applicant's premises have been requisitioned for more than twenty two years, as well as to the abovementioned restrictions of the landlord's rights, the Court finds that a disproportionate and excessive burden has been imposed on the applicant. The latter had been requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr G and his family (see,* mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §225). It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property."*

24. Għal dak li jirrigwarda r-rimedji domestiċi quddiem il-Qrati li għandhom a disposizzjoni tagħhom ir-rikorrenti kif allegat mill-intimata Grech, u li għandhom rilevanza għall-finijiet tal-proporzjonalità, il-Qorti Ewropea fil-każ fuq ċitat segwiet l-insenjament kif imfisser fis-sentenza fl-ismijiet **Zammit and Attard Cassar v. Malta**[31]:

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

25. Il-Qorti għalhekk għandha tqis ukoll jekk teżistix protezzjoni, inkluż dik proċedurali, sabiex tassigura ruħha li l-operat tas-sistema u l-impatt tagħha fuq

[31] App. 1046/12, deċiża fit-30.07.2015.

id-drittijiet proprjetarji tas-sid humiex ta' natura arbitrarja jew saħansitra jħallux lok għall-inċertezza. Għalhekk il-Qorti Ewropea qieset ukoll il-funzjoni tal-Bord Li Jirregola l-Kera, fattur ieħor ferm importanti fis-sejbien ta' ksur, fejn sabet li filwaqt li dan il-Bord seta' offra l-protezzjoni proċedurali adegwata sabiex iħares l-operat tas-sistema ta' kontroll, dan m'għandu l-ebda effett utli għar-rikorrenti appellant:

> *"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)."*[32]

26. Il-Qorti tqis li dan l-insenjament japplika wkoll għall-każ odjern, fejn minbarra li r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom qabilhom huma marbuta mal-awmenti minimi li jipprovdi għalihom l-artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili, li ġew introdotti permezz tal-Att X tal-2009, u li kuntrarjament għal dak suġġerit mill-intimati rispettivament, bl-ebda mod ma jistgħu jirriflettu l-bidla qawwija li ra s-suq lokatizju hawn Malta fl-aħħar snin, huma m'għandhom l-ebda rimedju effettiv li permezz tiegħu jistgħu jirċievu kera xierqa mingħand l-inkwilina sat-tmiem tal-kirja fis-sena 2028 kif proġettat skont il-liġi. Ċertament f'dawn il-proċeduri ma rriżultax ukoll li l-manutenzjoni ordinarja li hija responsabbiltà tal-inkwilina, kienet tant qawwija li kif qed jissuġġerixxi l-intimat Avukat tal-Istat u anki l-intimata Grech, din setgħet tikkumpensa għal-limiti fuq il-kera mposti permezz tal-liġi. Għaldaqstant l-argumenti miġjuba mill-intimat Avukat tal-Istat permezz tas-seba' eċċezzjoni tiegħu ma jreġux, kif ukoll lanqas hija ġustifikata

---

[32] Cassar v. Malta, *Supra.*

t-tmien eċċezzjoni tal-intimata Grech. Il-Qorti għalhekk tiċħad dawn l-eċċezzjonijiet.

27. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmula, ġew leżi l-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Huwa għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lilhom, u dan filwaqt li tqis li fiċ-ċirkostanzi odjerni, fejn hemm diskrepanza tant qawwija bejn il-kera pperċepita u dik pagabbli fis-suq miftuħ tal-kera, sempliċi dikjarazzjoni ta' ksur kif qed jippretendi l-intimat Avukat tal-Istat, ma tistax tkun rimedju suffiċjenti. Iżda lanqas tista' tilqa' it-tielet talba tar-rikorrenti fejn huma qegħdin ifittxu dikjarazzjoni li m'għandhomx jibqgħu kostretti jġeddu l-kirja tal-fond, u li huma ntitolati jirriprendu l-pussess sħiħ tiegħu, u dan għar-raġuni li dawn il-kwistjonijiet jaqgħu fil-kompetenza esklużiva tal-Bord li Jirregola l-Kera, u ma tirriżulta l-ebda raġuni għaliex din il-Qorti għandha tindaħal u tinvestiga l-imsemmija kwistjonijiet.

28. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[33], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

> *"Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma: (i) it-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul ta' żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom; (ii) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi*

[33] 29.04.2016.

perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (iii) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ....".

29. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[34], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, inkiteb illi:

"... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi."

30. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[35], il-Qorti Kostituzzjonali rritjeniet illi,

"... ir-rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunitajiet mitlufa."

31. Għalhekk il-Qorti qegħda tieħu in konsiderazzjoni l-fatt li (a) ir-rikorrenti u l-ante-kawża tagħhom ilhom ibatu minn vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom għal kważi tliet snin; (b) l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħu pperċepixxu li kieku l-fond kien mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ, huwa ferm akbar minn dak attwalment ipperċepiet, meħud in konsiderazzjoni l-kera ta' €2,080.00 għas-sena 2021 kif stmata mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tiegħu ppreżentat fit-23 ta' Frar, 2022; (ċ) il-valur fis-suq tiegħu huwa sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu; u (d) it-taxxa li ħallsu l-antekawża tar-rikorrenti, li ħallew lir-rikorrenti Michelle Doreen Xuereb bħala eredi universal tagħhom.

[34] 27.06.2019.
[35] 30.09.2016.

Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-ante-kawża tagħhom, u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċertu liġijiet, u għaldaqstant tikkonsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u l-antekawża tagħhom, li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat. Hawn il-Qorti tqis li kif imfisser aktar 'il fuq f'din is-sentenza, huwa proprju dan tal-aħħar il-leġittimu kontradittur tal-azzjoni mressqa mir-rikorrenti, u għalhekk l-intimata Grech għandha raġuni meta tikkontendi permezz tar-raba' u l-ħdax-il eċċezzjoni tagħha li hija m'għandhiex tinżamm responsabbli għall-ħlas ta' kwalunkwe kumpens u danni pretiżi mir-rikorrenti u lanqas għall-ispejjeż tal-proċeduri odjerni.

32. Kif diġà kellha l-opportunità li tteni din il-Qorti, id-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna, u tenut kont tal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi. Għar-rigward tal-kwantum tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu.

33. Il-Qorti tqis li għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, stante li l-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti u l-antekawża tagħhom hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti, u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordinat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

34. Għal dak li jirrigwarda it-tmien eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat dwar ir-rimedju li jista' jingħata minn din il-Qorti, tgħid li huwa għandu raġun u diversi drabi oħra din il-Qorti kellha l-opportunità li tesprimi li l-*forum* addattat sabiex jiġu deċiżi talbiet ta' żgumbrament, ċertament mhuwiex dak odjern. Għall-istess raġuni l-Qorti qegħda tilqa' is-sitt eċċezzjoni tal-intimata Grech. Iżda mhux korrett il-kumplament tal-argument tal-intimat Avukat tal-Istat fir-rigward ta' dak li jista' jiġi ddikjarat minn din il-Qorti dwar l-inapplikabbiltà o meno tal-liġi jekk din tinstab leżiva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, għaliex kif irriżultalha iktar 'il fuq f'din is-sentenza, il-miżura adoperata mill-Istat mat-trapass taż-żmien, ma baqgħetx tħares id-disposizzjonijet tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

35. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' elf erba' mija u tmienja u tmenin Euro (€1,488.00)[36], u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' elf u ħames mitt Euro (€1,500.00), għandhom ikunu kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat stante li l-intimata Grech mhijiex responsabbli għal kwalunkwe konsegwenza riżultanti mill-promulgazzjoni tal-liġijiet leżivi in kwistjoni, fejn saħansitra mhux qed jiġi allegat xi nuqqas fil-konfront tagħha fit-twettiq tal-obbligi lokatizji tagħha. L-imgħaxijiet għandhom jiddekorru, kif sewwa jissottometti l-imsemmi intimat Avukat tal-Istat fl-aħħar eċċezzjoni tiegħu, mid-data ta' din is-sentenza, li permezz tagħha qegħdin jiġu likwidati d-danni pretiżi.

---

[36] Ir-rikorrenti Doreen Xuereb għall-perijodu bejn id-data tal-att tad-dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Carmelo Sciberras u d-data tal-mewt tal-aħħar decujus: 07.03.19-31.12.19: €1,620/12x10=€1,350; 2021=€1,620; 01.01.21-13.05.21: €2,080/12x4=€693.33; B'kollox €3,663.33 iżda tnaqqas kera rċevuta ta' €55.90p.a. fl-ammont ta €121.11 maħdum bl-istess mod: B'kollox €3,452.20. Ir-rikorrent Juan Miguel sive Miguel Xuereb għall-perijodu bejn id-data tal-mewt tal-aħħar decujus sal-preżentata tar-rikors promotur: 14.05.21-19.11.21: €2,080/12x6=€1,040, iżda tnaqqas kera rċevuta ta' €55.90 p.a. fl-ammont ta' €27.95 maħdum bl-istess mod: B'kollox €1,012.05. B'hekk €3,452.20 + €1,012.05)/3=**€1,488.08**.

36. Fl-aħħarnett, il-Qorti tgħid li hija ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni tad-disa' eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, stante li kif jistqarr huwa stess, ir-rikorrenti m'għamlu l-ebda talba fir-rigward ta' ksur ta' xi Artikolu ieħor tal-Konvenzjoni għajr fir-rigward tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tiegħu. Għalhekk il-Qorti mhijiex qegħda tiġi mitluba tinvestiga oltre.

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1) **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimata Grech, tilqa' ir-raba', is-sitt, il-ħdax-il eċċezzjoni tagħha, filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tagħha;**
2) **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel u d-disa' eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt li tilqa' it-tmien eċċezzjoni tiegħu b'mod limitat, u l-għaxar eċċezzjoni tiegħu, u tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**
3) **Tiċħad it-tielet talba tar-rikorrenti u anki t-talba għall-ħlas ta' imgħax mid-data tal-preżentata tal-kawża odjerna, kif imfissra fis-sitt talba tagħhom, tilqa' il-kumplament tat-talbiet kollha tar-rikorrenti, iżda limitatament għall-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom tat-tgawdija tal-fond kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u tiddikjara li dawk il-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 safejn inkonsistenti mal-imsemmi Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, għandhom ikunu bla effett fil-konfront tal-intimata Grech, u dan filwaqt li tillikwida kumpens għad-**

danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mill-imsemmija rikorrenti fis-somma komplessiva ta' elfejn disa' mija tmienja u tmenin Euro (€2,988.00), liema somma għandha titħallas mill-intimat Avukat tal-istat b'mod solidali lir-rikorrenti, bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja tagħha lill-Onor. Speaker tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu kwantu għal sesta parti (1/6) mir-rikorrenti, u l-kumplament mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur