PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **529/2021 AD**

MARCUS SCICLUNA MARSHALL (KI 617564M)
U
ROMINA SCICLUNA MARSHALL (KI 617664M)

VS

L-AVUKAT TAL-ISTAT
PACE JOSEPHINE ANN (KI 531085M)
PACE ALEXANDRA MAY (KI 531185M) U
PACE MICHAEL (KI 267957M)

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 4 ta' Novembru 2022

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, b'mod partikolari iżda mhux limitatament għall-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, meqjusa fid-dawl tal-Ewwel

Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u/jew l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar it-tmintax (18) t'Awwissu 2021, **<u>Marcus Scicluna Marshall u Romina Scicluna Marshall</u>** ippremettew:

    a. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond Flat 10, Balluta Buildings, St Julians, li l-antekawża tagħhom kien ikkonċeda b'titolu ta' kera versu l-ħlas ta' €116.47 u dan insegwitu ta' rekwiżizzjoni bin-numru 9295;

    b. Illi effettivament, illum ir-rikorrenti qed jirċievu biss kera ta' €419.24 fis-sena mingħand l-inkwilini intimati;

    c. Illi minkejja li din il-kirja tiskadi minn sena għal sena, l-inkwilini intimati jirrisjedu fil-fond in kwistjoni permanentement u dana bis-saħħa tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

    d. Illi għalhekk, effettivament, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom ġew spussessati mid-dritt ta' użu tal-proprjeta' tagħhom, minkejja li jiskadi t-terminu lokatizju minn żmien għal żmien, u għalhekk ġew assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perjodu indefinit u ntilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja li l-ftehim ta' kera huwa sinallagmatiku;

    e. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, mingħajr ma ġie mogħti lilhom kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond;

    f. Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini intimati bid-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 m'humiex ġusti u ma

jikkrejawx bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini stante li l-valur lokatizju tal-fond u huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea;

g. Illi l-inkwilini intimati qegħdin iħallsu kera irriżorja meta wieħed jikkunsidra l-valur lokatizju tal-fond fis-suq;

h. Illi l-livell baxx tal-kera, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti;

i. Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju ordinarju effettiv stante illi huma ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huma jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

j. Illi għaldaqstant ir-rikorrenti qegħdin jirrifjutaw li jaċċettaw il-kera mingħand l-inkwilini intimati u qegħdin jipproċedu b'din il-kawża kostituzzjonali sabiex jiksbu r-rimedji kollha li huma intitolati għalihom, inkluż il-ħlas tad-danni u l-iżgumbrament tal-inkwilini intimati;

k. Illi d-disposizzjonijiet tal-liġijiet in eżami qegħdin iċaħħdu lir-rikorrenti mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom stante li mhux biss qegħdin jikkontrollaw il-*quantum* li l-istess rikorrenti jistgħu jirċievu bħala kera iżda anke r-ripreża tal-fond;

l. Illi fiċ-ċirkostanzi, hija l-umli fehma tar-rikorrenti li huma għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif ukoll danni morali bl-interessi kontra l-intimati jew min minnhom u l-iżgumbrament mill-fond de quo kawża tal-leżjoni li qegħdin isforu u ilhom isofru għal għexieren ta' snin minħabba leġislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma tikkrejax bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien;

m. Illi għalhekk saret din il-kawża;

3. Għaldaqstant, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni oħra xierqa u opportuna, jogħġobha:

(a) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-fatti 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-Liġijiet ta' Malta) u/jew tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

(b) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-lokazzjoni viġenti tal-fond Flat 10, Balluta Buildings, St Julians a favur tal-inkwilini intimati Pace, u l-provvedimenti tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009, b'mod partikolari iżda mhux limitatament għall-artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u liġijiet oħra viġenti, jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u/jew fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk huma nulli u/jew inapplikabbli fil-konfront tar-rikorrenti għar-rigward tal-proprjeta' de quo u/jew ma jistgħux jiġu invokati mill-inkwilini intimati;

(c) Tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti, u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skont il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, *inter alia* billi tiddikjara u tiddeċiedi li r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess sħiħ tal-istess fond;

(d) Tordna l-iżgumbrament fi żmien qasir u perentorju tal-inkwilini intimati mill-fond 17 [recte: 10], Balluta Buildings, St Julians, oltre rimedji oħra li din il-Qorti jidhrilha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti jiġu reintegrati fil-pussess sħiħ u godiment reali tal-ħwejjeġ tagħhom;

(e) 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 fondamentali tar-rikorrenti kawża tal-fatti fuq spjegati fejn *inter alia* ma ġiex kreat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, fost infrazzjonijiet oħra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwestjoni;

(f) Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti;

(g) Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati, bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament;

Bl-ispejjeż;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar il-ħamsa u għoxrin (25) t'Awwissu 2021, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar it-Tlieta, tnax (12) t'Ottubru 2021, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta datata disgħa (9) ta' Settembru 2021, l-intimat **<u>Avukat tal-Istat</u>** eċċepixxa:

   a. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jridu jipprovaw l-interess ġuridiku tagħhom biex jippromwovu din il-proċedura;

   b. Illi preliminarjament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, ir-rikorrenti jridu jġibu prova sodisfaċenti li l-proprjeta' de quo hija soġġetta għal kirja, soġġetta għall-kirja regolata mill-Kap 69 tal-Liġijiet

ta' Malta, u soġġetta għall-kera ndikata, u li kwalunkwe rekwiżizzjoni msemmija minnhom tneħħiet;

c. Illi preliminarjament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, din il-Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita l-poteri kostituzzjonali tagħha, u dan stante li mill-Att promotur ma jirriżultax illi r-rikorrenti eżawrixxew ir-rimedji ordinarji li kellhom skont il-Liġi u ma jidher li ttentaw qatt li jtejbu s-sitwazzjoni tagħhom, la qabel u lanqas wara l-emendi tas-sena 2021;

d. Illi, preliminarjament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, jeħtieġ illi r-rikorrenti jindikaw b'mod ċar, preċiż u inekwivoku liema huma d-disposti tal-Liġi li huma qed jattakkaw permezz ta' dawn il-proċeduri, u mhux jifirxu b'mod wiesgħa bl-użu tal-kliem *'b'mod partikolari iżda mhux limitat'* jew *'u liġijiet viġenti oħra'*. Jew ir-rikorrenti jafu liema disposti tal-Liġi allegatament illedulhom id-drittijiet fondamentali tagħhom, jew inkella ma jafux. Dan in-nuqqas da parti tar-rikorrenti qiegħed jippreġudika l-linja difensjonali tal-intimat Avukat tal-Istat, in kwantu ma jafx liema huma l-Artikoli tal-liġi li għandu jindirizza, u jrid jassumi liema huma. Jekk ir-rikorrenti ma jirrettifikax il-pożizzjoni tiegħu, b'riżerva ċar li l-intimat Avukat tal-Istat, occorrendo, jintavola eċċezzjonijiet ulterjuri, l-intimat Avukat tal-Istat ikun kostrett jeċċepixxi n-nebolożita' tal-azzjoni, u l-konsegwenti nullita' tagħha;

e. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti, u dan stante li m'għandux jirriżulta li d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ġew leżi kif allegat, u dan għar-raġunijiet li jsegwu;

f. Illi għall-iskop tal-ewwel talba, ma humiex il-fatti li jistgħu jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, iżda semmai, u dan huwa s-sens tal-kawża, huma liġijiet partikolari li r-rikorrenti jallegaw li jivvjolawlhom id-drittijiet fondamentali tagħhom, kif fil-fatt jagħmlu fit-

tieni talba. Għaldaqstant, l-ewwel talba kif dedotta għandha tiġi miċħuda;

g. Illi fir-rigward tat-tieni talba, dak li jsegwi jingħad mingħajr preġudizzju għar-raba' eċċezzjoni preliminari, u l-intimat Avukat tal-Istat jirriżerva d-dritt tiegħu li jitlob l-awtorizzazzjoni sabiex iressaq eċċezzjonijiet ulterjuri skont ir-reazzjoni tar-rikorrenti għal dak l-eċċezzjoni;

h. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-intimat Avukat tal-Istat jirrileva li skont il-proviso tal-istess artikoluu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Anke skont il-ġuriprudenza 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 indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali;

i. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, jiġi eċċepit illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma hux applikabbli stante li l-Kap 69 hija Liġi li daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931, u dan skont ma jipprevedi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni;

j. Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa improponibbli wkoll f'kull każ, u dan stante li dan l-Artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta'. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju persuna trid tkun svestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta';

k. Illi effettivament lanqas ma huwa applikabbli l-Artikolu 37 f'dan il-każ, stante li kwistjonijiet kostituzzjonali rigwardanti kirjiet huma esklużi mill-eżami tal-Artikolu 37, u dan skont l-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni stess;

l. Illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif konfermat wara kollox minn ġurisprudenza stabbilita, għandu għan leġittimu u huwa fl-interess pubbliku. Illi minkejja li huwa minnu li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-disposizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Kovnenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-Kapitolu 69, jiġi rilevat li l-ewwelnett, tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. In oltre, l-istess Qorti Ewropea rrikonokxxiet prinċipju importanti: *"The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants."* (***Amato Gauci vs Malta***, paragrafu 55);

m. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta f'dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma tistax tallega ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha, *multo magis*, meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt;

n. Illi l-intimat se jipprova jaqta' liema Artikoli jistgħu jkunu qed jillanjaw dwarhom ir-rikorrenti, u naturalment jiġi riżervat id-dritt li jitressqu eċċezzjonijiet ulterjuri f'każ li jiġu senjalati liġijiet oħra li ma kinux qed jiġu senjalati fir-risposta;

o. Illi l-Artikolu 3 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jirrifletti proprju dan, u huwa minħabba dan l-għan leġittimu u soċjali li dan l-Artikolu jirrikjedi l-permess tal-Bord li Jirregola l-kera sabiex kirja ma tiġġeddidx jew jiġu imposti kundizzjonijiet ġodda mat-tiġdid, u b'hekk jintroduċi lill-partijiet għal mekkaniżmu legali li jirregola proprju l-każijiet fejn ir-ripreża ta' fond mikri jew l-impożizzjoni ta' kundizzjonijiet ġodda huwa possibbli;

p. Illi jkun bil-wisq superfiċjali jekk l-iter ta' din il-kawża jittratta l-Artikolu 3 u 4 tal-Kap 69 waħedhom, mingħajr ma wieħed jeżamina l-Kap 69

kollu kemm hu għall-kuntest u kif l-Artikoli in eżamina jiġu effettwati mill-kumplament tal-istess Liġi;

q. Illi fir-rigward tal-Artikolu 3 tal-Kap 69 kif ukoll l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, bis-saħħa tal-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap 69, is-sid jista' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jimponi kundizzjonijiet ġodda fuq l-inkwilin u biex il-kera tiġi riveduta sa 2% tal-market value tal-fond, u jista' jitlob reviżjoni tal-istess kull 6 snin skond l-Artikolu 4A(7), sakemm il-partijiet ma jifthiemux xort'oħra;

r. Illi l-istess Artikolu 4A jipprovdi wkoll, fis-subinċiż 4, li meta l-inkwilin ma jgħaddix mill-*means test*, jingħata sentejn biex jiżgombra mill-fond u s-sid ikun ħaqqu kumpens għal dak il-perjodu li l-Bord jillikwida favur is-sid;

s. Illi, skond is-subinċiż 6, jekk l-inkwilin jgħaddi mill-means test, il-Bord li Jirregola l-Kera għandu s-setgħa li jgħolli l-ammont li għadu jitħallas f'kera *pendente lite*;

t. Illi l-Artikolu 8 u 9 tal-Kap 69 jirregolaw ir-ripresa tal-pussess ta' fond urban. L-Artikolu 9(a) diġa jipprovdi għal sitwazzjonijiet fejn f'każijiet analogi ta' kirjiet mhux assoġġettati għall-Kap 69, is-sid jirriprendi l-pussess – bħal per eżempju nuqqas ta' ħlas ta' kera, ħsara fil-fond mikri, ksur tal-kondizzjonijiet li jirregolaw il-kirja, sullokazzjoni tal-fond mingħajr il-permess tas-sid jew użu tal-fond mhux skont ir-raġuni mifthiema – ċertament dawn huma lkoll raġunijiet validi u regolari li jagħtu l-eċċezzjoni għar-restrizzjoni misjuba fl-Artikoli 3, bħal ma jsir f'kirjiet oħra;

u. Illi l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, senjatament l-Artikolu 9(b) kif emendat, jagħti lis-sid dritt ta' ripresa jekk jirriżulta li l-inkwilin għandu residenza alternattiva li hija xierqa għall-bżonnijiet tiegħu u ta' familtu;

v. Illi bis-saħħa tal-emendi l-ġodda, l-Artikolu 14, li kien jittratta t-tiġdid awtomatiku tal-kirja bl-istess rata ta' kera u l-istess kundizzjonijiet sakemm is-sid ma jiħux azzjoni legali, ġie mħassar;

w. Illi b'emenda tal-Artikolu 15, kwalunkwe klawżola kuntrattwali li ma hix iżjed vantaġġjuża minn dak li tipprovdi l-Liġi, hija nulla u bla effett;

x. Illi altru għalhekk, illi r-rikorrenti ma jistgħux igawdu l-pussess tal-fond de quo, u altru li mhux possibbli r-ripresa tal-fond jew li l-kera u kundizzjonijiet oħra ma jistgħux jitjiebu. Fuq kollox ma jirriżultax li r-rikorrenti għamlu kwalunkwe tentattiv biex jameljoraw is-sitwazzjoni tagħhom;

y. Illi għall-istess raġunijiet, ma jistax jingħad illi l-Kap 69 jagħti xi dritt ta' rilokazzjoni assolut, jew xort'oħra ma jippermettix lis-sid jirriprendi l-pussess tal-fond mikri, u altru milli ma hemmx lok li l-kera tiġi awmentata. Il-liġi tipprovdi mekkaniżmu legali effettiv u proporzjonat illi jibbilanċja d-drittijiet rispettivi tal-partijiet interessati. Anke f'kirjiet mhux milquta mill-Kap 69 jeżistu kundizzjonijiet li jibbilanċjaw id-drittijiet tas-sidien u l-kerrejja u dan illum ikunu definiti kuntrattwalment;

z. Illi għalhekk, u għal dawn ir-raġunijiet kollha, l-intimat Avukat tal-Istat kien qiegħed jissottometti illi din il-Qorti għandha tiċħad l-ewwel żewġ talbiet;

aa. Illi filwaqt illi din il-Qorti tista' tagħti r-rimedji kollha li jidhrilha xierqa f'każ li jogħġobha tilqa' l-ewwel żewġ talbiet, jew liem minnhom, jiġi eċċepit illi ma tistax tiddikjara, kif mitlub, *"li r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess sħiħ tal-istess fond"*, stante li din hija mansjoni ta' Qrati oħra, u effettivament rimedju ordinarju li jistgħu jiksbu r-rikorrenti. Li tista' tiddikjara din il-Qorti huwa, kif diġa sar f'kawża oħra konsimili, li din il-qorti tiddikjara li l-inkwilini ma jkunux jistgħu javvalaw ruħhom mill-protezzjoni li altrimenti kienu jgawdu mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u tkun Qorti oħra li tiddeċiedi jekk tassew jikkonkorrux il-

kundizzjonijiet legali neċessarji biex l-istess rikorrenti jiġu awtorizzati jirriprendu l-pussess sħiħ tal-fond de quo;

bb. Filwaqt illi ġie rilevat li t-talba għar-rimedji tinsab diġa' magħmula effettivament fit-tielet talba, ġie eċċepit illi hija ġurisprudenza kostanti ta' din il-Qorti li l-inkwilin, li kull ma għamel huwa li sewga l-Liġi, ma jiġix żgumbrat, u l-kwistjoni tal-iżgumbrament għandha tiġi determinata ġo forum ieħor idoneu. Għaldaqstant, għal dawn iż-żewġ raġunijiet, ir-raba' talba għandha tiġi miċħuda, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti;

cc. Illi stante illi dawn it-talbiet huma konsegwenzjali għall-ewwel żewġ talbiet, dawn għandhom jiġu miċħuda jekk din il-Qorti jogħġobha tiċħad l-ewwel żewġ talbiet;

dd. Illi subordinatament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, anke in pessima ipotesi għall-intimat Avukat tal-Istat, id-dikjarazzjoni tal-ksur effettiv tad-drittijiet u l-għoti tar-rimedji ai termini tat-tieni talba għandhom jirriżultaw biżżejjed sabiex ir-rikorrenti jingħataw *just satisfaction*;

ee. Illi peress illi l-ilment de quo huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u għall-fini tal-istess Konvenzjoni Ewropea huwa l-Artikolu 41 li jikkontempla l-kunċett ta' *just satisfaction* bħala rimedju, inkluż il-possibilita' ta' danni, jiġi eċċepit li dan l-Artikolu ma ġiex traspost fil-Liġijiet tagħna, senjatament il-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta, u għaldaqstant ma jistax jiġi applikat f'dawn il-proċeduri (vide *inter alia* ***Alexander Caruana et vs Doris Zarb et***) u għaldaqstant din il-Qorti hija prekluża milli tillikwida, in pessima ipotesi għall-Avukat tal-Istat, kwalunkwe danni;

ff. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, sa fejn ir-rikorrenti qegħdin jippretendu l-għoti ta' danni, li l-Avukat tal-istat jifhem ikunu ta' natura pekunjarja, l-oneru jinkombi fuq ir-rikorrenti

sabiex iġibu prova sodisfaċenti skont il-Liġi tad-danni li allegatament sofrew;

gg. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, in kwantu r-rikorrenti jippretendu l-għoti ta' kumpens, li l-Avukat tal-Istat jifhem li huma danni non-pekunjarji, din it-talba qed tiġi opposta;

hh. Illi jsewgi li l-Avukat tal-Istat m'għandux jiġi kkundannat iħallas kwalunkwe somma lir-rikorrenti;

ii. Illi għal dawn il-motivi kollha, l-Avukat tal-Istat jissottometti bir-rispett illi t-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;

jj. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

6. B'risposta datata disgħa u għoxrin (29) t'Ottubru 2021, l-intimati **Josephine Ann Pace u Alexandra May Pace** eċċepew:

   a. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova: i) li huma tassew sidien tal-appartament in kwestjoni; u ii) kemm tal-ordnijiet ta' rekwiżizzjoni u kif ukoll tal-kirja li qed jilmentaw dwarha f'din il-kawża. Jekk, għalkemm mhux indikat fir-rikors promotur, il-proprjeta' ġiet derekwiżizzjonata, għandha tinġieb ukoll prova ta' tali derekwiżizzjoni;

   b. Illi in linea preliminari wkoll l-intimati Pace jissottomettu illi din il-Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha hekk skont il-proviso tal-Artikolu 4 tal-Kap 319 u dan għaliex ir-rikorrenti kellhom a disposizjoni tagħhom rimedju ordinarju provdut taħt l-Artikolu 11 tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta. Jekk, għalkemm mhux indikat fir-rikors promotur, il-proprjeta' ġiet derekwiżizzjonata, xorta waħda r-rikorrenti kellhom rimedju ordinarju taħt l-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

c. Illi bla preġudizzju għal dan, iżda in konnessjoni mal-istess, l-intimati Pace jissottomettu li jekk il-proprjeta' għadha rekwiżizzjonata, ir-relazzjoni bejn l-intimati Pace u bejn ir-rikorrenti ma hijiex regolata bil-Kap 16 u lanqas bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, stante li in segwitu ta' ordni ta' rekwiżizzjoni, ir-relazzjoni bejn il-partitjiet se mai hija regolata mill-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta u cioe l-Att dwar id-Djar. Għalhekk, kull ilment tar-rikorrenti fil-konfront ta' dawn iż-żewġ liġijiet huma improponibbli;

d. Illi bla preġudizzju għal dan, sa fejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw id-disposizzjonijiet tal-Kap 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjeta', l-intimati Pace nonostante jwieġbu li skont il-liġi l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġjiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudezna li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

e. Illi l-Kapitolu 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta: i) għandhom għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi; ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni li ma jistgħux jaffordjaw jixtru dar tagħhom sabiex dawn ikollhom saqaf fuq rashom; u iii) iżommu għalhekk bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali. Dan jingħad aktar u aktar fid-dawl tal-emendi reċenti u cioe l-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021;

f. Illi fil-fatt minn qari tar-rikors promotur wieħed ikun skużat jinsa li din il-liġi ġiet fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021, u dan għaliex fil-fatt ma saret ebda referenza għal tali liġi. L-intimati Pace jissottomettu illi l-Att XXIV tal-2021 jagħti lir-rikorrenti rimedju effettiv sabiex jinżamm il-bilanċ rikjest mill-Kovenzjoni bejn l-interessi tas-sidien u l-interess ġenerali ta' akkomodazzjoni soċjali;

g. Illi fil-fatt, ir-rikorrenti llum il-ġurnata huma f'pożizzjoni fejn, il-kirja f'isem l-intimati Pace ma tistax tintiret minn ebda persuna oħra, u di piu, ir-rikorrenti għandhom id-dritt li jintavolaw proċedura (taħt l-Artikolu 4A) sabiex jiġi mistħarreġ jekk l-intimati Pace għandhomx igawdu l-protezzjoni tal-liġi (permezz tat-test tal-mezzi), u jekk iva, il-kera in kwistjoni tista' togħla sa 2% tal-valur fis-suq tal-proprjeta' in kwestjoni, u jekk le, l-intimati Pace għandhom jiġu żgumbrata fi żmien sentejn u għal dawk is-sentejn, il-kera li titħallas ma tkunx dik korrenti bejn il-partijiet, iżda tiġi stabbilit mill-Bord li Jirregola l-Kera. B'hekk il-Gvern ħoloq bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u l-interess ġenerali tal-poplu billi dawk li m'għandhomx il-mezzi, jibqgħu jgawdu protezzjoni tal-liġi, iżda bi ħlas ta' kera proporzjonata mal-valur tal-proprjeta' fis-suq. Iktar minn hekk, il-liġi introduċiet ukoll il-possibilta' li jiġu imposti kundizzjonijiet ġodda sabiex jirregolaw il-kera, u li l-ammont tal-kera in kwistjoni tiġi riveduta kull 6 snin. U di piu, l-Artikolu 4A anke ppreveda sitwazzjoni fejn iċ-ċirkostanzi tal-inkwilini jinbidlu matul il-pendenza tal-kera stabbilita permezz ta' dan l-istess Artikolu, f'liema każ is-sid jerġa' jkollu l-opportunita' li jippreżenta rikors fejn jitlob ix-xoljiment tal-kera jekk juri li l-inkwilin ma għadx għandu bżonn il-protezzjoni tal-liġi. B'hekk ir-rikorrenti huma totalment infondati kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt meta jgħidu li hemm nuqqas ta' "*salvagwardji proċedurali*" u li *"m'għandhomx rimedju ordinarju effettiv"* u li *"dak li effettivament huma jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bl-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta"*;

h. Illi safejn it-talbiet attriċi huma diretti kontra l-intimati Pace sabiex iħallsu kwalunkwe danni sia pekunjarji u sia morali, jingħad li huma qatt ma jistgħu jinsabu ħatja ta' vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti, u għalhekk anke jekk din il-Qorti jogħġobha tiddikjara vjolazzjoni l-intimati Pace qatt ma jistgħu jiġu mġiegħla jagħmlu tajjeb għal din il-vjolazzjoni. Jekk ikun il-każ, ser tkun l-applikazzjoni tal-liġi imposta mil-leġislatur illi ser tiġi ddikjarata li tilledi d-drittijiet tar-rikorrenti u

mhux xi aġir tal-intimati Pace, li min-naħa tagħhom dejjem aġixxew skont il-liġi;

i. Illi di piu, it-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-intimati Pace m'hijiex sostenibbli għaliex huwa asserit fil-ġurisprudenza nostrana li l-forum kostituzzjonali ma huwiex dak idoneu għal tali talba u dan iktar u iktar fid-dawl tal-proċedura appożita maħsuba taħt l-Artikolu 4A tal-Kap 69;

7. Għaldaqstant, l-intimati Pace issottomettew illi t-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in totali bħala infondati fil-fatt u fid-dritt, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti;

8. Waqt is-seduta tat-tlieta (3) ta' Diċembru 2021, ir-rikorrenti talbu l-ħatra ta' Perit sabiex jaċċedi fil-fond in kwestjoni u jistabbilixxi l-valur tal-istess fond fis-suq sa dakinhar stess u l-valur lokatizju mis-sena 1987 sal-istess jum illi fih kienet qed issir it-talba, b'intervalli ta' ħames snin. L-Avukat tal-Istat irrimetta ruħu għat-talba kif magħmula mir-rikorrenti, iżda rriserva illi joġġezzjona dwar l-ispejjeż tar-rapport kemm-il darba jirriżulta illi l-prova ma kinitx relevanti għall-każ. Din il-Qorti laqgħet it-talba kif dedotta, u appuntat lill-Perit Dr Konrad Xuereb bħala Perit Tekniku, a spejjeż proviżorjament tar-rikorrenti;

9. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar l-erbatax (14) ta' Frar 2022, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar l-għaxra (10) ta' Mejju 2022;

Il-Qorti

10. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrenti Marcus Scicluna Marshall u Romina Scicluna Marshall, datat tmintax (18) t'Awwissu 2021;

11. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat datata disgħa (9) t'Settembru 2021;

12. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimati Jospehine Ann Pace u Alexandra May Pace datata disgħa u għoxrin (29) t'Ottubru 2021;

13. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tat-tlieta (3) ta' Diċembru 2021, fejn inħatar il-Perit Dr Konrad Xuereb bħala Perit Tekniku sabiex jistabbilixxi l-valur tal-fond in kwestjoni fis-suq tal-lum, u l-valur lokatizju mis-sena 1987 sal-preżent b'intervalli ta' ħames snin;

14. Rat l-affidavit ta' **Pamela Bezzina** mmarkat bħala **Dok MSM** a fol 26 tal-proċess, u t-tliet (3) dokumenti annessi miegħu, cioe:

    i. Kuntratt ta' diviżjoni pubblikat fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri datat erbgħa (4) ta' Frar 2000, immarkat bħala **Dok MSM1** a fol 28 *et seq* tal-proċess;

    ii. Testment Sigriet tan-Nobbli Maria sive Maria Angela sive Mignon Marshall, datat tletin (30) ta' Mejju 2002, u d-dokumenti relattivi għall-pubblikazzjoni tiegħu, immarkat bħala **Dok MSM2** a fol 59 *et seq* tal-proċess;

    iii. Ordni ta' Derekwiżizzjoni Nru 9259 datata erbgħa (4) t'Ottubru 1949 illi kienet tirrigwarda l-fond in kwestjoni, immarkata bħala **Dok MSM3** a fol 71 tal-proċess;

15. Rat illi, waqt is-seduta tat-tlieta (3) ta' Frar 2022, ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi xi jressqu;

16. Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb** a fol 84 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar l-erbatax (14) ta' Frar 2022, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar l-għaxra (10) ta' Mejju 2022;

17. Rat l-affidavit konġunt ta' **Josephine Ann Pace** u **Alexandra May Pace** immarkat bħala **Dok JA0** a fol 127 sa 129 tal-proċess, b'ħames (5) dokumenti annessi miegħu, u cioe:

   i. Irċevuta tal-kera datata tnax (12) ta' Settembru 1949 immarkata **Dok PAC1** a fol 130 tal-proċess;

   ii. Irċevuti tal-kera datati tmienja u għoxrin (28) ta' Diċembru 2010 u ħmistax (15) ta' Diċembru 2011, a fol 131 u 132 tal-proċess rispettivament, flimkien immarkati **Dok PAC2**;

   iii. Irċevuta tal-kera datata tlettax (13) ta' Jannar 2022 immarkata **Dok PAC3** a fol 133 tal-proċess;

   iv. Ċedola ta' depożitu ta' Joanne Pace, Sandra Pace u Michael Pace datata tnejn (2) ta' Marzu 2020, immarkata bħala **Dok PAC4** a fol 134 tal-proċess;

   v. E-mail spedita lil Joanne u Sandra Pace minn Matthew Marshall, nhar it-tlieta u għoxrin (23) ta' Ġunju 2020, immarkata bħala **Dok PAC5** a fol 135 *et seq* tal-proċess;

18. Rat l-affidavit ta' **Michael Pace** immarkat bħala **Dok MP0** a fol 139 tal-proċess;

19. Semgħet ix-xhieda in kontro-eżami mogħtija minn **Pamela Bezzina** waqt is-seduta tal-erbgħa u għoxrin (24) ta' Ġunju 2022[1];

20. Rat illi, waqt is-seduta tal-erbgħa u għoxrin (24) ta' Ġunju 2022, l-intimat Avukat tal-Istat iddikjara illi ma kellux aktar provi xi jressaq;

21. Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat datata tnejn u għoxrin (22) ta' Settembru 2022, a fol 145 *et seq* tal-proċess;

[1] Traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 141 *et seq* tal-proċess

22. Rat illi, minkejja illi ġie konċess lir-rikorrenti u lill-intimati Pace terminu illi fih setgħu jippreżentaw in-noti ta' sottomissjonijiet finali rispettivi tagħhom, huma naqsu milli jippreżentaw l-istess;

23. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum sabiex tingħata sentenza;

24. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. **<u>Eċċezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat fl-ewwel (1) u t-tieni (2) paragrafi tar-risposta tiegħu</u>**

25. Fl-ewwel paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti jridu jippruvaw l-interess ġuridiku tagħhom biex jippromwovu din il-proċedura, filwaqt illi fit-tieni paragrafu mbagħad jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova sodisfaċenti li l-proprjeta' *de quo* hija soġġetta għal kirja, soġġetta għal kirja regolata mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u soġġetta għall-kera indikata, u li kwalunkwe rekwiżizzjoni msemmija mir-rikorrenti tneħħiet;

26. Madanakollu, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jissenjala fl-erbatax (14)-il paragrafu illi, *"l-esponenti mhuwiex qiegħed jirsisti aktar dwar l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet tiegħu"*, u dan stante illi l-provi mitluba mill-Avukat tal-Istat fl-ewwel u t-tieni paragrafi tar-risposta tiegħu ġew esebiti mir-rikorrenti (vide **Dok MSM1** a fol 28 *et seq* tal-proċess, **Dok MSM2** a fol 59 *et seq* tal-proċess, u ċertifikat ta' derekwiżizzjoni immarkat **Dok MSM3** a fol 71 tal-proċess);

27. Din il-Qorti għalhekk tqis illi l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat ġew **<u>sorvolati</u>**, bħalma ġiet ukoll sorvolata l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Pace, u sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħhom.

B. Eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fir-Raba' (4) Paragrafu tar-Risposta tiegħu

28. Fir-raba' paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandhom jindikaw b'mod ċar, preċiż u inekwivoku liema huma d-disposti tal-Liġi li qed jattakkaw permezz ta' dawn il-proċeduri;

29. Din il-Qorti tirrileva illi r-rikorrenti, fir-rikors tagħhom, jagħmlu referenza għad-*"dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009"*, u jsostnu illi dawn id-dispożizzjonijiet *"huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea"*[2]. Anke fit-talbiet tagħhom, minkejja illi jagħmlu referenza fit-tieni talba għal *"liġijiet oħra viġenti"*, huwa ovvju, meqjusa l-premessi fl-istess rikors, illi dak illi qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma l-Kap 69 u l-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009. Għalkemm ma ġewx elenkati b'mod speċifiku liema huma d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 u l-Att X tal-2009 illi skont ir-rikorrenti huma leżivi għad-drittijiet fundamentali tagħhom, jirriżulta b'mod mill-aktar ċar kemm mir-rikors promotur u t-talbiet fih kontenuti, illi l-lanjanza tagħhom hija marbuta mal-Kap 69 fl-intier tiegħu, u cioe d-disposizzjonijiet kollha kontenuti fl-istess kapitolu tal-liġi, kif ukoll mal-emendi sussegwenti illi saru fl-istess att bl-introduzzjoni tal-Att X tal-2009. Din il-Qorti tinnota illi, fid-dawl tal-fatt illi nġabet prova illi l-fond in kwestjoni ġie de-rekweżizzjonat[3], huwa l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta illi kien (u għadu) jirregola l-kirja in eżami, kif eventwalment emendat mill-Att X tal-2009. Illum il-ġurnata l-Kap 69 ġie wkoll emendat bl-Att XXIV tal-2021, iżda l-effett ta' dawn l-emendi fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern sejjer jiġi diskuss f'aktar dettall aktar 'il quddiem;

30. Naturalment, mill-premessi delineati mir-rikorrenti fir-rikors tagħhom, jidher illi l-pretensjonijiet tar-rikorrenti jirrigwardaw b'mod partikolari d-

---

[2] Vide para 6 tar-rikors promotur, a fol 2 tal-proċess

[3] Vide Ordni ta' Derekwiżizzjoni annessa mal-affidavit ta' Pamela Bezzina u mmarkata bħala **Dok MSM3** a fol 71 tal-proċes

disposizzjonijiet tal-liġi illi kienu (sas-sena 2021) jirrendu kważi impossibbli r-ripresa tal-fond, u li jirregolaw il-*quantum* tal-kera; iżda madanakollu, peress illi tali regolamenti huma parti minn qafas sħiħ, u mhux disposizzjonijiet isolati, din il-Qorti tifhem ir-raġuni għalfejn ir-rikorrenti jibbażaw il-lanjanza tagħhom fuq il-Kap 69 fl-intier tiegħu u fuq l-Att X tal-2009 sħiħ, u għalfejn filwaqt illi jidentifikaw *"b'mod partikolari iżda mhux limitatament"*[4] l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta (introdott permezz tal-Att X tal-2009), ma jagħmlux referenza għal xi artikolu ieħor partikolari b'mod isolat. Konsegwentement din il-Qorti ma tħossx illi għandha tiskarta r-rikors promotur minħabba dan in-nuqqas;

31. Għalhekk, din il-Qorti sejra **<u>tiċħad</u>** l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fir-raba' paragrafu tar-risposta tiegħu.

C. <u>L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta</u>

32. Ir-rikorrenti jsostnu illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 illi emenda, *inter alia,* il-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, jilledu d-drittijiet fondamentali tagħhom kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, illi jistabbilixxi:

> *(1) Ebda proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist -*
>
> *(a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;*

[4] Vide t-tieni talba tar-rikorrenti fir-rikors promotur, a fol 3 tal-proċess

(b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun entitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u

(c) Li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta:

[...]

33. L-Avukat tal-Istat jissolleva tliet eċċezzjonijiet fir-rigward tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u cioe:

    a. Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta mhux applikabbli minħabba li l-Kap 69 hija Liġi li daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931, skont kif jipprevedi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni *(para. 9 tar-risposta tal-Avukat tal-Istat għar-rikors promotur)*;

    b. Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa improponibbli għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta' *(para. 10 tar-risposta tal-Avukat tal-Istat għar-rikors promotur)*; u

    c. Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli f'dan il-każ, stante li kwestjonijiet kostituzzjonali rigward kirjiet huma esklużi mill-eżami tal-Artikolu 37, skont l-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni stess *(para. 11 tar-risposta tal-Avukat tal-Istat għar-rikors promotur)*;

34. B'referenza għall-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fil-paragrafu 9 tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jibbaża l-eċċezzjoni tiegħu fuq l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, illi jgħid:

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 deskritit f'dan is-subartikolu) u li ma –

(a) Iżżidx max-xorta ta' proprjeta' li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta' li jistgħu jiġu miksuba;

(b) Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta' jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;

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

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

35. Huwa fatt mhux kontestat illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie promulgat fid-19 ta' Ġunju 1931, u cioe ferm qabel Marzu tas-sena 1962. Jirriżulta għalhekk illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan kif kellha anke l-opportunita' illi tesprimi ruħha din il-Qorti kif diversement presjeduta f'diversi istanzi[5]. Barra minn

[5] Vide, fost l-oħrajn, ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Joanne Vella Cuschieri, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat); ***81 & 82 Limited vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 218/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca, 2 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat); ***Alfred Bajada vs Avukat Ġenerali et***, Rik Nru 110/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Miriam Hayman, 8 t'Ottubru

hekk, hekk kif diġa' ġie wkoll senjalat mill-Qorti Kostituzzjonali, *"Għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawk il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para (a) sa (d) tal-art. 47(9)"*[6];

36. L-istess jista' jingħad għall-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, illi ġie emendat diversi drabi, fosthom permezz tal-Att X tal-2009, bl-Att V tal-2010, u riċentement, bl-Att XXIV tal-2021. L-emendi kif introdotti (b'mod partikolari tal-Att X tal-2009), ma kellhomx, fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, l-effetti msemmija fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, u dan peress illi:

(i) Is-sub-artikolu (a) ma japplikax għall-każ odjern għaliex il-proprjeta' baqgħet l-istess;

(ii) Is-sub-artikolu (b) ma japplikax għall-każ odjern għaliex mill-affidavit tal-intimati **Josephine Ann Pace** u **Alexandra May Pace** jirriżulta illi, *"Both of us have resided in Flat 10, Balluta Buildings, St Julians since around 1961 – meaning we have lived in this place for 60 years or so."*[7] In konsiderazzjoni tal-fatt illi kienu ilhom snin jirrisjedu fil-fond u rikonoxxuti bħala kerrejja, anke jekk id-definizzjoni ta' *'kerrej'* inbidlet bid-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009, tali bidla ma kinitx ser tippreġudika d-drittijiet tar-rikorrenti fil-każ odjern;

(iii) Is-sub-artikolu (c) ma japplikax għall-każ odjern għaliex, in kwantu l-kumpens f'dan is-sub-artikolu jirrappreżenta l-kirja illi kellha tiġi perċepita mir-rikorrenti, din il-Qorti tirrikonoxxi l-fatt illi l-Att X tal-2009 stabbilixxa regola dwar kif għandha tiġi awmentata l-kera bħal dik fil-każ odjern. Jekk dan kienx awment adegwat jew le ser jiġi diskuss

2021 (in ġudikat); ***Josephine Briffa et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Lawrence Mintoff, 12 ta' Novembru 2021 (in ġudikat)

[6] Rik Nru 75/2019, ***Lilian Martinelli et vs Avukat Ġenerali li bi provvediment tal-11 ta' Frar 2020 ġie sostitwit bl-Avukat tal-Istat et***, Qorti Kostituzzjonali, 23 ta' Novembru 2020.

[7] Vide para 1 tal-affidavit konġunt tagħhom, immarkat bħala **Dok JA0** a fol 127 tal-proċess

aktar 'il quddiem, iżda, għall-finijiet tal-Artikolu 47(9)(c), ma jistax jingħad illi din il-kundizzjoni kienet inqas favorevoli għar-rikorrenti;

(iv) Is-sub-artikolu (d) ma japplikax għall-każ odjern għaliex l-Att X tal-2009 ma daħħalx fil-liġi emendi ta' din ix-xorta applikabbli għall-każ odjern;

37. **Din il-Qorti, għalhekk, tqis illi għandu raġun l-Avukat tal-Istat għalhekk jissottometti illi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jirrendi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni bħala mhux applikabbli għall-każ odjern;**

38. Tqis ukoll għalhekk din il-Qorti illi fid-dawl tal-premess, m'hemm l-ebda raġuni għalfejn jiġu trattati l-eċċezzjonijiet sollevati fl-għaxar (10) u l-ħdax (11)-il paragrafi tar-risposta tal-Avukat tal-Istat;

39. Konsegwentement, din il-Qorti sejra għalhekk **tilqa'** l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fid-disa' (9) paragrafu tar-risposta tiegħu, u **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni tal-eċċezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat fl-għaxar (10) u l-ħdax-il (11) paragrafi tar-risposta tiegħu għar-rikors promotur, stante illi l-inapplikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ odjern ġia ġiet hekk dikjarata;

40. In oltre, din il-Qorti qiegħda wkoll **tiċħad** it-talbiet rikorrenti in kwantu jagħmlu referenza għal leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

D. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

41. Ir-rikorrenti qed jallegaw illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 jilledu wkoll id-dritt fondamentali tagħhom kif sanċit mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, illi jistabbilixxi:

Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara għall-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 ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

42. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[8]:

50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland (GC) No 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, and Bitto and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).

51. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and

[8] Appl No 37121/15, 23 ta' Jannar 2019

the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy (GC) no 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. The United Kingdom (GC), no 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).

43. Fit-termini ta' dan l-insenjament, għalhekk, tlieta huma l-elementi illi din il-Qorti għandha tindaga jekk jissussistux jew le, sabiex ma tirriżultax leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u cioe:

(a) Il-miżura trid tkun saret taħt qafas legali;

(b) L-iskop tagħha jrid ikun leġittimu;

(c) Irid jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

44. Fir-rigward tal-ewwel element, u cioe illi **l-miżura trid tkun saret taħt qafas legali**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat f'***Amato Gauci v. Malta***[9] illi,

The first requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions be lawful. In particular, the second paragraph of Article 1, while recognising that States have the right to control the use of property, subjects their right to the condition that it be exercised by enforcing "laws". Moreover, the principle of lawfulness presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable

[9] Appl No 47045/06, 15 ta' Settembru 2009

in their application (see, mutatis mutandis, Borniowski v. Poland (GC), no 31443/96, § 147, ECHR 2004-V, and Saliba, cited above, § 37).

M'hemm l-ebda dubju illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 u tal-Kap 16, kif emendati matul is-snin, fosthom permezz tal-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021, saru taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

45. Fir-rigward tat-tieni element, u cioe illi l-**iskop irid ikun leġittimu**, ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta*** suċitata:

54. A measure aimed at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". [...] In situations where the operation of rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see Fleri Soler and Camilleri v. Malta no 35349/05, § 76, ECHR 2006-X). However, these principles do not necessarily apply in the same manner where an interference effecting property belonging to private individuals is not aimed at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (ibid. § 77). In such cases, the effects of the rent-control

> *measures are subject to closer scrutiny at the European level (ibid., in connection with property requisitioned for use as government offices).*

Din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mill-Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnhom qegħdin jilmentaw ir-rikorrenti kien wieħed leġittimu, u li tali liġijiet ġew promulgati fl-interess ġenerali, sabiex jiġu indirizzati ħtiġijiet soċjali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

46. Jidher illi huwa fir-rigward tat-tielet element, u cioe illi **jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien**, illi l-aktar illi huma indirizzati l-vertenzi bejn il-partijiet fil-każ odjern;

47. L-awturi **Harris, O'Boyle u Warbrick**, fil-ktieb tagħhom ***Law of the European Convention on Human Rights***, jgħidu:

> *While the state must indicate what 'general interest' is being served by the interference, it is unlikely to have its claim that the measure is necessary to secure it successfully challenged. But because Article 1/2* [jiġifieri, it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll] *has been brought under the 'fair balance' umbrella, the Court may go on to investigate the lawfulness and the proportionality of the controlling measure. Apart from the lawfulness in national law of the measures of control, the state must show that the fair balance is satisfied, i.e. that, in the light of the public good underlying the control, the burden which falls on the individual is not excessive and that the measures are not disproportionate.*[10]

[10] Harris, O'Boyle u Warbrick, *Law of the European Convention on Human Rights* (Oxford, 2nd Edn, 2009) p. 687-688

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[11] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

> *Not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised (see, amongst others and mutatis mutandis, the above-mentioned Ashingdane judgement, Series A no. 93, pp. 24-25, para. 57). This latter requirement was expressed in other terms in the Sporrong and Lönnroth judgement by the notion of the "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgement in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p.26, para.69).*

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[12] illi:

---

[11] Appl Nr 8793/79, 21 ta' Frar 1986

[12] Rik Nru 51/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 29 t'April 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat). Ara wkoll ***Austin Psaila vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat)

Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv, billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita' tal-indħil tal-Istat fil-liberta' tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet tal-proprjetarji la tkun arbitrarja u lanqas impreveddibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.

Naturalment, dan għaliex, hekk kif ġie ritenut tajjeb fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[13], *"[L]-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjeta', m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu billi prinċipalment jitfa' fuqu l-obbligu tal-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali."*;

48. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[14], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

61. In the present case, having regard to the low rental payments to which the applicants have been entitled in recent years, the applicants' state of uncertainty as to whether they would ever recover their property, which has already been subject to this regime for nearly three decades, the rise in the standard of living in Malta over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly

[13] Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 12 ta' Novembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)
[14] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

> *conspicuous in the present case given the situation of the current tenant as well as the size of the property and the ends of the applicants, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right of property.*

Għalkemm huwa minnu illi fis-sentenza appena ċitata l-Qorti Ewropea, minbarra illi kienet qiegħda tagħmel l-indaġini tagħha fir-rigward tal-Att X tal-2009, kienet qed tagħmel l-indaġini tagħha f'dak illi huwa l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u mhux il-Kap 69, dan l-insenjament xorta waħda jsib applikazzjoni għall-każ odjern, stante illi huwa insenjament dwar il-progress ġenerali illi sar fl-isfera soċjo-ekonomika f'Malta matul is-snin;

49. L-Artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta qabel daħlu fis-seħħ l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021 kienu jistabbilixxu illi:

> *3.Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord.*
>
> *4.(1) Il-Bord għandu jagħti l-permess hawn fuq imsemmi f'dawn il-każijiet: (a) jekk sid il-kera huwa obbligat jagħmel jew għandu raġuni tajba biex jagħmel tibdil jew xogħlijiet li mhumiex tiswijiet ordinarji; (b) jekk il-kera ġdid ma jkunx iżjed minn 40% mill-kera ġust (stabbilit, meta meħtieġ, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew seta' jinkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awissu tal-1914: il-Bord jista' jistabbilixxi dan il-kera ġust.*

(2) L-ispejjeż tal-istima hawn fuq imsemmija jitħallsu minn sid il-kera jew mill-kerrej jew mit-tnejn f'dik il-proporzjon li jordna l-Bord.

50. Ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom kienu għalhekk, qabel l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, limitati kemm fil-*quantum* tal-kera illi setgħu jitolbu, u kif ukoll fil-possibilita' tar-ripresa tal-proprjeta' tagħhom. Dan hekk kif ġie wkoll rikonoxxut mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Emanuel Bezzina et vs L-Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat et***[15]:

11. Wieħed irid jiftakar li f'każijiet ta' din ix-xorta il-kirja tiġġedded ex lege; huma ferm limitati l-każijiet li fihom is-sid jista' jitlob l-awtorizzazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera sabiex ma jġeddidx il-kirja; l-awment fil-kera hu soġġett għal capping; u hemm inċertezza meta s-sidien jieħdu lura l-proprjeta'.

51. Din il-Qorti tirrileva għalhekk illi hija ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat in kwantu, fit-tielet paragrafu tar-risposta tiegħu, jgħid illi r-rikorrenti ma eżawrixxewx ir-rimedji ordinarji li kellhom skont il-Liġi, u dan stante illi r-"rimedji" illi kien joffri l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta qabel daħlu fis-seħħ l-emendi bl-Att XXIV tal-2021, effettivament ma kienu rimedji xejn, stante illi kienu limitati ferm, bil-konsegwenza illi ma kinux effettivi;

52. Huwa minnu illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie emendat permezz tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXIV tal-2021, bl-intiż illi ċertu liġijiet bħal dawk in eżami jiġu proporzjonali għas-soċjeta' tal-lum. Din il-Qorti sejra għalhekk tgħaddi f'dan l-istadju sabiex teżamina dawn l-emendi, u l-influwenza tagħhom fuq il-leżjoni o meno tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti:

[15] Rik Nru 79/2017, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2021

➢ **L-Emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009**

53. Il-Qrati nostrana diġa, f'okkażjonijiet oħra simili, iddikjaraw illi l-emendi illi wasslu għall-introduzzjoni tal- Att X tal-2009, ma jistax jingħad illi kienu miżuri adegwati sabiex iġibu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien. Hekk per eżempju, il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***[16] irriteniet illi:

> *40. [...][I]l-Qorti tosserva li lanqas l-emendi għal Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att X tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-Artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilta' li dawn jirriprendu l-pussess tal-fond tagħhom.*

54. L-istess ingħad ukoll fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat***[17]:

> *Kif tajjeb ġie ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet* ***Patricia Curmi et vs Miriam Pace et*** *(Rik Kost 68/2019) fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolari bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ 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 ma tammontax għal aktar minn €209 għal kull fond, b'mod li*

---

[16] Appell Ċivili Nru 39/2020, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu 2015. Ara wkoll Rik Kost Nru 235/2019, ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 30 ta' Marzu 2022, Onor Imħ Robert G Mangion (in ġudikat)

[17] Rik Kost Nru 235/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Robert G Mangion, 30 ta' Marzu 2022 (in ġudikat)

għadu 'l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju 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." [***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***, (Rik Kost 161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021]

Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrent 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-restrizzjonijiet kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4(b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021. Meta ġiet intavolata din l-azzjoni l-awment, meta tqis il-kera, ma kienx biżżejjed sabiex toħloq il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess tas-sidien u dak ta' l-Istat aktar u aktar meta tikkunsidra l-istima tal-valur lokatizju stabbilit mill-Perit Tekniku.

55. Dwar il-kera illi kienet tiġi perċepita mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom, jirriżulta mill-atti s-segwenti:

   a. Fl-affidavit tagħha[18], **Pamela Bezzina** tgħid illi l-kera kienet oriġinarjament fl-ammont ta' €116.47 fis-sena wara illi l-fond ġie rekwiżizzjonat. Eventwalment, wara li ġie derekwiżizzjonat il-fond, il-kera ġiet awmentata tul is-snin sakemm illum hija fl-ammont ta' €419.24 fis-sena;

[18] Vide **Dok MSM** a fol 26 tal-proċess

b. Fl-affidavit tagħhom[19], **Josephine Ann Pace** u **Alexandra May Pace** jgħidu illi n-nanniet tagħhom kienu jħallsu kera fl-ammont ta' £14 kull tliet xhur fl-1949 (kif konfermat minn **Dok PAC1** anness mal-affidavit a fol 130 tal-proċess), filwaqt illi l-aħħar kera illi ħallset ommhom fis-sena 2010 kienet fl-ammont ta' €419.24 għal sena (kif konfermat minn **Dok PAC2** a fol 131 tal-proċess), liema ammont għadhom iħallsu l-intimati sal-lum (kif konfermat minn **Dok PAC3** a fol 133 tal-proċess);

56. In oltre, minkejja illi huwa minnu illi mill-atti ma jirriżultax jekk l-intimati Pace għandhomx ulied, ġialadarba ilhom joqogħdu fil-fond in kwestjoni għal diversi deċenni, u sakemm għadhom joqogħdu t-tlieta li huma fil-fond in kwestjoni, l-Att X tal-2009 ma introduċa fil-liġi l-ebda proċedura illi setgħet toffri rimedju għall-inċertezza illi kellhom ir-rikorrenti dwar meta kien ser jirnexxilha tieħu lura l-pussess tal-fond, stante illi l-Artikolu 1531F tal-Kap 16[20] kien jgħid illi, *"Fil-każ ta' kirja ta' dar użata bħala residenza ordinarja li tkun saret qabel l-1 ta' Ġunju 1995 għandha tiġi meqjusa bħala inkwilin dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju 2008, kif ukoll żewġha jew martu jekk jgħixu flimkien u mhux separat jew separata legalment; meta jmut l-inkwilin il-kirja għandha tiġi terminata:"*;

57. Meta din il-Qorti tieħu in konsiderazzjoni dawn il-fatturi u l-ġurisprudenza suċitata, din il-Qorti tirrileva illi filwaqt illi huwa minnu illi, hekk kif jeċċepixxi l-Avukat tal-Istat fit-tlettax (13)-il paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Att X tal-2009 serva sabiex ġew stabbiliti awmenti fil-kera, dawn l-awmenti ma żidux il-kera b'mod sostanzjali, iżda biss b'persentaġġ żgħir. Dan aktar u aktar meta wieħed jikkonsidra l-valur lokatizju attribwit lill-proprjeta' in kwestjoni mill-Perit Tekniku fir-rapport tiegħu[21]. Filwaqt illi huwa minnu illi ma jirriżultax mill-provi in atti illi l-kera ġiet awmentata mir-rikorrenti kull tliet snin kif kellhom kull dritt jagħmlu ai termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap

[19] Vide **Dok JA0** a fol 127 tal-proċess
[20] Illum imħassar bl-Att XXIV tal-2021
[21] Vide paġna 6 tar-Rapport tal-Perit Dr Konrad Xuereb, a fol 89 tal-proċess

16, <u>liema nuqqas din il-Qorti attribwixxi unikament lir-rikorrenti u sejra hekk tikkonsidrah aktar 'il quddiem</u>, peress illi, fit-termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, introdott permezz tal-Att X tal-2009, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom baqgħu marbuta b'kundizzjonijiet imposti fuqhom mill-Istat, din il-Qorti hija tal-fehma, bħalma kienet din il-Qorti kif diversement presjeduta u l-Qorti Kostituzzjonali fil-ġurisprudenza suċitata, illi l-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 ma kinux biżżejjed sabiex itaffu l-iżvantaġġ illi kien poġġa lir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom fih il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

- **L-Emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021**

58. L-Att XXIV tal-2021 introduċa rimedji fil-liġi illi proprjetarji ta' fondi illi l-kirjiet tagħhom kienu soġġetti għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma kellhomx qabel l-1 ta' Ġunju 2021;

59. L-Artikolu 4A tal-Kap 69 ta lis-sidien ta' proprjetajiet illi l-kirjiet fi proprjeta' tagħhom hija regolata bil-Kap 69 mezzi illi permezz tagħhom jistgħu jitolbu r-reviżjoni tal-kera, filwaqt illi l-Artikoli 8 u 9 tal-Kap 69 jipprovdu mekkaniżmu għar-ripresa tal-pussess tal-fond illi jkun mikri lil terzi ai termini tal-Kap 69. Jirriżulta għalhekk b'mod ċar illi r-rikorrenti, sa mill-1 ta' Ġunju 2021, akkwistaw rimedju għall-ilmenti tagħhom bil-possibilta' illi jintavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jikkonsidra ċ-ċirkostanzi u l-kundizzjonijiet tal-kirja in vigore;

60. Madanakollu, peress illi l-Att XXIV tal-2021 ġie promulgat fit-28 ta' Mejju 2021, b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021, l-ilment tar-rikorrenti f'dak illi jirriwgarda s-snin preċedenti, xorta waħda ma ġiex indirizzat. L-Avukat tal-Istat u l-intimati Pace jagħmlu l-iżball fir-risposta rispettivi tagħhom għar-rikors promotur illi jqisu l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta bid-disposizzjonijiet illi jinsabu in vigore llum, u bħal qisu jinsew illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie emendat bl-Att XXIV tal-2021, b'dana illi l-proċeduri ossia rimedji illi joffri l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta llum ma kinux offerti sa Mejju 2021.

Wieħed irid iżomm f'moħħu illi l-kawża in eżami mhix biss dwar leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti fil-preżent, iżda r-rikorrenti qegħdin jilmentaw minn leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom u tal-antekawża tagħhom sa mill-1987, fit-termini tal-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta. L-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021, għalkemm effettivi mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, la japplikaw b'mod retroattiv, u wisq u wisq inqas jistgħu jagħtu kumpens lir-rikorrenti għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali tagħhom qabel ma ġew introdotti l-istess emendi;

61. Fuq dan il-binarju ddeċidiet din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat*** suriferita:

> *Din il-Qorti tikkonsidra iżda li talbiet li jsiru mis-sidien tal-proprjetajiet bis-saħħa ta' dan l-artikolu tal-liġi, ikollhom effett mis-sena meta jiġi intavolat ir-rikors u għalhekk ma jindirizzax allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun seħħ anteċedentement. Dawn l-emendi daħlu fis-seħħ mill-1 ta' Ġunju 2021 u għalhekk meta ġiet intavolata din l-azzjoni r-rikorrent ma kellhux dan ir-rimedju għad-dispożizzjoni tiegħu. Din il-Qorti tqis ukoll li l-Artikolu 4A ma joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li r-rikorrent kien jinsab fiha qabel l-introduzzjoni tal-imsemmi artikolu.*
>
> *Għaldaqstant fiż-żmien rilevanti jirriżulta illi l-mekkaniżmu stabbilit mil-liġi applikabbli dak iż-żmien wassal għall-kumpens li kien ferm 'il bogħod mill-kumpens li kien intitolat għalih ir-rikorrent kieku tħalla jpoġġi l-fond tiegħu għal kera bil-prezz tas-suq.*
>
> *Kien jinkombi fuq l-iStat li 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 kif rajna, il-kumpens li s-sid kien qiegħed jirċievi sabiex l-intimati Mizzi jibqgħu joqogħdu fil-fond proprjeta' tar-rikorrent huwa 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-rikorrent.

62. L-istess ġie ritenut ukoll minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Anthony Zammit et vs L-Avukat tal-Istat et***[22]

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

63. Għaldaqstant, in konklużjoni, f'dik illi hija l-lezjoni o meno tad-drittijjiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, din il-Qorti tikkonsidra illi filwaqt illi l-Att XXIV tal-2021 offra raġġ ta' tama lil proprjetarji ta' proprjeta' illi l-kirjiet tagħhom huma regolati bil-

[22] Rik Kost Nru 222/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Miriam Hayman, 30 ta' Marzu 2022

Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta hekk kif ġie appena senjalat, din il-Qorti xorta waħda hija tal-fehma illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta impona fuq ir-rikorrenti piż sproporzjonat u eċċessiv għal medda ta' snin, u dan stante illi ma nżammx, per kawża tal-istess liġijiet in vigore, bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bħala proprjetarji. In oltre, f'dawk illi huma l-emendi illi daħlu fis-seħħ matul is-snin, l-Att X tal-2009 ftit li xejn għamel impatt sabiex itaffi s-sitwazzjoni tar-rikorrenti, filwaqt illi l-Att XXIV tal-2021 indirizza biss is-sitwazzjoni tar-rikorrenti mill-2021 'il quddiem. Jirriżulta għalhekk **mhux sodisfatt** it-tielet element illi jeħtieġ jirriżulta sabiex ma jkunx hemm leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti fit-termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **tiddikjara illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, limitatament sa Mejju 2021**.

E. L-Applikazzjoni tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni għall-każ odjern

64. Fil-paragrafu enumerat wieħed u tletin (31) tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-Artikolu 41 tal-Kovenzjoni Ewropea ma jsibx applikazzjoni għal dawn il-proċeduri. Din il-Qorti tinnota illi r-rikorrenti ma jagħmlu l-ebda referenza għal dan il-provvediment partikolari, iżda jitolbu biss rimedji għal-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom f'danni pekunjarji u nonpekunjarji, u dikjarazzjoni illi huma entitolati jirriprendu pussess tal-fond in kwestjoni;

65. Referenza ssir għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[23], fejn, fir-rigward t'eċċezzjoni sollevata mill-Avukat Ġenerali (illum Avukat tal-Istat)

[23] Rik Nru 50/2015, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 7 ta' Frar 2017, Onor Imħ Joseph R Micallef (in ġudikat). Ara wkoll Rik Nru 74/2018, ***Joseph Laspina et vs L-Avukat Ġenerali***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Settembru 2021, Onor Imħ Toni Abela (in ġudikat), u ***Dorotea sive Dorothy Darmanin et vs Avukat tal-Istat et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 21 ta' Ġunju 2022, Onor Imħ Grazio Mercieca (in ġudikat)

dwar talbiet rikorrenti illi saru fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, ġie ritenut:

> *Illi l-Qorti tibda biex tgħid li l-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 mġarrba. Minbarra dan, ir-rikorrent ma jistax jistrieħ fuq l-għoti ta' kumpens taħt l-artikolu minnu msemmi tal-Konvenzjoni. Fl-ewwel lok, il-Konvenzjoni tagħmel mil-liġijiet ta' Malta safejn id-dispożizzjonijiet tagħha kienu inkorporati fil-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta. L-imsemmi artikolu ma kienx hekk inkorporat. Fit-tieni lok, huwa maqbul li d-dispożizzjonijiet ta' dak l-artikolu jgħoddu għall-Qorti ta' Strasbourg u mhux għall-qrati domestiċi tal-Pajjiżi Membri tal-Kunsill tal-Ewropa* [Ara Kost. 30.9.2016 fil-kawża fl-ismijiet ***Maria Stella Azzopardi Vella et vs Avukat Ġenerali et***];

66. Għaldaqstant jirriżulta illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jsibx applikazzjoni għall-każ odjern. Madanakollu, iżda, dan ma jfissirx illi r-rikorrenti m'għandhom l-ebda dritt għal kumpens fit-termini tal-liġi domestika. Tkompli din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza appena ċitata:

> *Illi b'daqshekk ma jfissirx li t-talbiet tar-rikorrent dwar l-għoti ta' rimedju mhumiex sejrin jintlaqgħu. Jekk ma jistgħux jintlaqgħu talbiet għal-likwidazzjoni ta' kumpens u danni bis-saħħa tal-imsemmi artikolu 41 tal-Konvenzjoni, jista' u sejjer jingħata rimedju taħt il-kriterji tal-għoti ta' rimedju bħal dan minn din il-Qorti fis-setgħat u kompetenza attwali tagħha* [Kost 17.12.2010 fil-kawża fl-ismijiet ***Philip Grech pro et noe vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et***]. [...]

67. Fid-dawl tal-premess, minkejja illi din il-Qorti tqis illi l-Avukat tal-Istat għandu raġun in kwantu jeċċepixxi illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jsibx applikazzjoni għall-każ odjern, dan ma jfissirx illi r-rikorrenti ma jistgħux xorta waħda jingħataw kumpens pekunjarju u non-pekunjarju għal-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom, u dan bħala r-rimedju illi din il-Qorti tqis xieraq għall-istess.

F. Likwidazzjoni ta' Kumpens

68. Ġialadarba stabbilit illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jonqos issa illi jingħata rimedju xieraq, liema rimedju din il-Qorti sejra takkorda f'danni pekunjarji u non-pekunjarji kif suriferit;

69. Fl-ewwel lok għandha tiġi stabbilita **id-data illi minnha bdew isofru leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom r-rikorrenti**. Fit-talba tagħhom għall-ħatra tal-Perit Tekniku, ir-rikorrenti jitolbu valutazzjoni tal-proprjeta' sa mis-sena 1987, b'dana illi jagħmluha ċara illi qed jippretendu kumpens għall-perjodu ta' żmien sa minn meta jagħtihom dritt illi jagħmlu dan l-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta. Huwa fatt illi mhux qiegħed jiġi kontestat[24] illi r-rikorrenti, *qua* eredi ta' Mignon Marshall, huma entitolati għal rimedju saħansitra anke għal-leżjoni tad-drittijiet fondamentali fiż-żmien illi fih kienu għadhom mhumiex proprjetarji tal-istess[25] u cioe għall-perjodu ta' żmien anteċedenti għall-ħamsa (5) ta' Marzu 2019[26];

70. Naturalment, iżda, din il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens dovut lilhom għandu jingħata *pro rata* skont is-sehem illi r-rikorrenti u ommhom kellhom

[24] Vide paragrafu 29 tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, a fol 149 tal-proċess

[25] Ara f'dan is-sens, *inter alia,* Rik Nru 87/2020, ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ G Mercieca; Rik Nru 161/2019, ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Mejju 2021; Rik Nru 209/2020, ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et***, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022

[26] Mignon Marshall ġiet nieqsa nhar il-ħamsa (5) ta' Marzu 2019 skont **Dok MSM2** a fol 59 tal-proċess.

fil-proprjeta' in kwestjoni tul is-snin, u għandu jkun limitat, hekk kif ġia ġie senjalat aktar 'il fuq, sa Mejju 2021. Għal dan il-għan, din il-Qorti tissenjala illi:

a. Jirriżulta illi Mignon Marshall kienet akkwistat b'titolu ta' donazzjoni mingħand missierha n-Nobbli Markiż John Scicluna **kwart indiviż (1/4)** tal-proprjeta' in kwestjoni permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri tal-erbgħa (4) ta' Marzu 1948 (vide fol 55 tal-proċess, formanti parti minn **Dok MSM1** anness mal-affidavit ta' Pamela Bezzina);

b. Permezz tal-kuntratt ta' diviżjoni datat erbgħa (4) ta' Frar 2000 pubblikat fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri u esebit bħala **Dok MSM1**, Mignon Marshall akkwistat it-tliet kwarti indiviżi (3/4) illi hija kienet għadha m'akkwistatx mill-fond in kwestjoni, b'dana illi saret proprjetarja tal-fond fl-intier tiegħu[27];

c. Mignon Marshall mietet fil-ħamsa (5) ta' Marzu 2019, u, bħala eredi universali tagħha fit-termini tat-testment sigriet datat tletin (30) ta' Mejju 2002, ir-rikorrenti saru proprjetarji tal-proprjeta' in kwestjoni fl-intier tagħha;

71. Konsegwentement, għalhekk, din il-Qorti hija sodisfatta illi r-rikorrenti għandhom dritt għal kumpens fis-segwenti kwoti:

- **Bejn 1987 u 2000: għal kwart indiviż (1/4) tal-kera illi kellha tiġi perċepita minn ommhom Mignon Marshall;**

- **Bejn 2001 u 2021: għall-kera globali illi kellha tiġi perċepita minn Mignon Marshall, u sussegwentement minnhom stess;**

[27] Vide para 5 tal-parti mill-att ta' donazzjoni indikata bħala *"It-Tielet Porzjoni li għandha tiġi assenjata lin-Nobbli Mignon Marshall"*, a fol 48 tal-proċess

72. Fit-tieni lok, imbagħad, **għandu jiġi stabbilit il-*quantum* dovut lir-rikorrenti qua kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti minnhom u mill-antekawża tagħhom**;

73. Skont il-**<u>Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb</u>**[28], il-valur tal-proprjeta' fis-suq liberu huwa ta' **miljun, disa' mija u disgħa u tletin elf, mitejn u tnejn u disgħin Ewro (€ 1,939,292)**, filwaqt illi l-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 1987 u 2021 kien kif isegwi:

Mis-Sena	Sas-Sena	Valur Lokatizju Annwali (€)
1987	1991	€ 6,337
1992	1996	€ 10,391
1997	2001	€ 18,562
2002	2006	€ 24,882
2007	2011	€ 38,992
2012	2016	€ 37,065
2017	221	€ 53,511
	Ammont Globali illi kellhom jipperċepixxu r-Rikorrenti u l-Antekawża tagħhom	**€ 948,700**

74. B'referenza għal sensiela ta' ġurisprudenza tal-Qrati nostrana, din il-Qorti kif diversement presjeduta, fis-sentenza fl-ismijiet ***Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et***[29], qalet illi:

[28] Vide rapport tal-Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb a fol 71 *et seq* tal-proċess.
[29] Rik Nru 92/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta' Ġunju 2020

*Għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak "ma jfissirx pero' illi qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami" (***Grima vs Mamo et noe*** *– Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

*"Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kinitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku." (****Cauchi vs Mercieca*** *– Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999;* ***Saliba vs Farrugia*** *– Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u* ***Calleja noe vs Mifsud*** *– Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru 2001).*

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

Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, la ntalab illi ssir eskussjoni tiegħu u lanqas tressqet xi talba għall-ħatra ta' periti addizzjonali. Il-Qorti hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha;

75. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrenti tul is-snin, din il-Qorti tinnota illi:

a. Ma nġabet l-ebda prova tal-kera illi kienet titħallas għall-perjodu bejn is-sena 1987 u s-sena 2010. **Pamela Bezzina**, fl-affidavit tagħha[30], tgħid illi meta l-fond kien għadu rekwiżizzjonat u ngħata b'kera, kien isir ħlas ta' €116.47 fis-sena, iżda tgħid ukoll illi seħħew awmenti *"minn żmien għal żmien skond il-Liġi"*, b'dana illi llum-il ġurnata r-rikorrenti jipperċepixxu kera fl-ammont ta' **€419.24** fis-sena. Mill-banda l-oħra, l-intimati **Josephine Ann u Alexandra May Pace** jgħidu fl-affidavit tagħhom[31] illi sa mill-inqas mill-2010, il-kera illi kienet titħallas minn ommhom u sussegwentement bdiet titħallas minnhom stess kienet (u għadha) fl-ammont **€419.24** fis-sena, kif jixhdu anke l-irċevuti u ċ-ċedola ta' depożitu annessi mal-affidavit tagħhom[32]. Ir-rikorrenti saħansitra naqsu milli jippreżentaw nota ta' sottomissjonijiet illi fiha setgħu jelaboraw ftit iktar dwar l-awmenti illi kien hemm tul is-snin u dak illi kien qiegħed jiġi perċepit minnhom u mill-antekawża tagħhom fis-snin bejn l-1987 u l-2010. In konsiderazzjoni tal-fatt illi din il-Qorti m'għandhiex għajr il-figura ta' €419.24 fuqhiex timxi, **din il-Qorti m'għandhiex alternattiva għajr illi tikkunsidra dan l-ammont bħala r-rata ta' kirja illi kienet qed tiġi perċepita mill-antekawża tar-rikorrenti u sussegwentement mir-rikorrenti bejn is-sena 1987 u s-sena 2010**;

[30] Vide **Dok MSM** a fol 26 tal-proċess
[31] Vide **Dok JA0** a fol 127 tal-proċess
[32] Vide **Dok PAC2** a fol 131 u 132, **Dok PAC3** a fol 133, u **Dok PAC4** a fol 134 tal-proċess

b. Madanakollu, hekk kif ġia ġie senjalat aktar 'il fuq, sas-sena 2000, omm ir-rikorrenti kellha biss kwart indiviż (1/4) tal-proprjeta' in kwestjoni, b'dana illi għalhekk hija kellha dritt għal kwart (1/4) tas-somma globali illi kienet titħallas bħala kera;

c. Konsegwentement, għalhekk, din il-Qorti **sejra tikkonsidra l-kera approssimattiva perċepita mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom tul is-snin fis-segwenti ammonti**:

<u>Għas-snin 1987 sa 2000</u>: €419.24 x 14-il sena = €5,869.36
¼ x € 5,869.36 = **€ 1,467.34**

<u>Għas-snin 2001 sa 2021</u>: €419.24 x 21 sena = **€8,804.04**

Total: € 1,467.34 + € 8,804.04 = **€ 10,271.38**

76. Hekk kif ġia ġie aċċennat minn din il-Qorti aktar 'il fuq f'din is-sentenza, din il-Qorti hija tal-fehma illi kien hemm telf illi r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom sofrew per kawża ta' nuqqas tagħhom stess, b'dana illi huma naqsu milli jitolbu mill-intimati ż-żidiet kif stabbilit mil-liġi fl-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Din il-Qorti hija tal-fehma illi ma jkunx ġust illi l-kumpens dovut lir-rikorrenti jiġi kalkolat fuq l-ammonti effettivament minnhom perċepiti mis-sena 2013 'il quddiem, meta tali ammonti huma inqas minn dawk illi kellhom jiġu minnhom perċepiti **<u>unikament</u>** minħabba nuqqas da parti tagħhom stess. Sabiex għalhekk tkun preċiża fil-kalkoli tagħha, u ġusta mal-partijiet kollha, din il-Qorti sejra tnaqqas mill-kumpens dovut lir-rikorrenti dak l-ammont f'kirjiet annwali mis-sena 2013 'il quddiem illi r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom kellhom kull dritt fuqu iżda għal xi raġuni jew oħra naqsu milli jitolbuh. Tenut kont iż-żidied fl-indiċi t'inflazzjoni matul is-snin[33], din il-Qorti tagħmel is-segwenti kalkoli:

[33] **Sors**: https://nso.gov.mt/Home/SELECTED_INDICATORS/Pages/Sub-Selected-Indicators/Prices.aspx

Sena	Ammont Annwali Perċepit	Ammont Annwali illi kellu jiġi Perċepit	Differenza Annwali
2013	€419.24	€441.07	€21.83
2014	€419.24	€441.07	€21.83
2015	€419.24	€441.07	€21.83
2016	€419.24	€447.30	€28.06
2017	€419.24	€447.30	€28.06
2018	€419.24	€447.30	€28.06
2019	€419.24	€458.69	€39.45
2020	€419.24	€458.69	€39.45
2021	€419.24	€458.69	€39.45

Din il-Qorti għalhekk tinnota illi r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom għamlu telf fl-ammont ta' **<u>€268.02</u>** per kawża tal-inadempjenza tagħhom, u din il-Qorti sejra tnaqqas dan l-ammont mill-kumpens dovut lir-rikorrenti, daqslikieku tali ammont kien tħallas lilhom mill-intimati Pace;

77. F'dak li jirrigwarda likwidazzjoni ta' **kumpens pekunjarju**, ġie ritenut minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et*** suċitata:

> *Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti*

rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ. [*Cassar v. Malta,* 30.01.2018 (App Nru 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; *J & C Properties Limited v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; *Robert Galea v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; *Brian Psaila v. L-Avukat Ġenerali et,* P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)]

78. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi bih għandhom jiġu kompensati r-rikorrenti, il-Qrati nostrana segwew fil-maġġor parti tagħhom il-*formula* stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta***[34]:

103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when

[34] Appl No 14013/19, 25 ta' Ġunju 2021. Applikata wkoll, fost oħrajn, fis-sentenza fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et*** suċitata, ***Saviour Falzon vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 72/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), Onor Imħ Dr Joanne Vella Cuschieri, ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), ***Stephen Inguanez et vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 41/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat)

the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted.

> *107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64).*

Din is-sentenza tqieset mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat et***[35] bħala *"Linji gwida li din il-Qorti ilha minn dak iż-żmien* [cioe, minn meta ngħatat] *tapplika u li ma tara l-ebda raġuni għalfejn m'għandhiex tkompli ssegwi."* Fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***[36], il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi, *"Għalkemm dak ir-raġunament kien b'referenza għall-każ li kellu x'jaqsam mal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158), m'hemm l-ebda raġuni għalfejn m'għandux japplika wkoll fejn il-kirja hi protetta bis-saħħa tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69)"* u li *"l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza* ***John Pace v. Avukat tal-Istat et*** *tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju."*;

79. In konklużjoni, għalhekk, fid-dawl tal-provi dokumentarji in atti, jiġi kkunsidrat illi:

[35] Rik Nru 160/21/1 TA, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022
[36] Rik Nru 161/2019, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Mejju 2021

a. Il-valur totali ta’ kera perċepita mis-sena 1987 sa 2021 kien fl-ammont approssimattiv ta’ **<u>€ 10,271.38</u>;**

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom kellhom jipperċepixxu kera fis-segwenti ammonti:

Għas-snin bejn l-1987 u l-2000:

€ 6,337 għal 5 snin = € 31,685 x ¼ = € 7,921.25

€ 10,391 għal 5 snin = € 51,955 x ¼ = € 12,988.75

€ 18,562 għal 4 snin = € 74,248 x ¼ = € 18,562

Għas-snin bejn l-2001 u l-2021:

€ 18,562 għal sena = € 18,562

€ 24,882 għal 5 snin = € 124,410

€ 38,992 għal 5 snin = € 194,960

€ 37,065 għal 5 snin = € 185,325

€ 53,511 għal 5 snin = € 267,555

Total: **€ 830,284**

c. Ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom għamlu telf fl-ammont ta’ **<u>€268.02</u>** per kawża tal-inadempjenza tagħhom illi jitolbu l-awmenti fit-termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16;

d. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 830,284 – **30% għall-interess ġenerali** = € 581,198.80

€ 581,198.80 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 464,959.04

€ 464,959.04 - **€268.02 telf soffert mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom per l-inadempjenza tagħhom** = €464,691.02

€ 464,691.02 – **€ 10,271.38 kera perċepita kif fuq maħdum** =

<u>€ 454,419.64</u>

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **erba' mija u erbgħa u ħamsin elf, erba' mija u dsatax-il Ewro u erbgħa u sittin ċenteżmu (€ 454,419.64);**

In oltre, il-Qorti tissenjala illi <u>mhix sejra tordna sabiex jitħallas imgħax fuq din is-somma</u>, stante illi l-ammonti wżati fil-kalkoli suriferiti diġa jieħdu in konsiderazzjoni ż-żieda fl-indiċi tal-inflazzjoni kif indikati fir-Rapport tal-Perit Tekniku;

80. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **tliet elef Ewro (€3,000),** u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin;

81. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat stante illi, hekk kif ġie ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et***[37]:

> *21. Dak li pero' din il-Qorti ma taqbilx miegħu huwa li l-każin għandu jbati parti mill-kumpens fissat mill-ewwel Qorti għal-leżjoni sofferta mill-atturi minħabba li l-liġi, applikata mill-każin, kienet leżiva tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ladarba l-każin aġixxa fil-parametri tal-liġi huwa m'għandux jiġi kkundannat iħallas parti mill-kumpens fissat mill-Qorti. Għax il-liġi jagħmilha l-Istat, mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu dritt jużufruwixxi minnha fil-parametri tagħha. Għalhekk fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew*

[37] Appell Ċivili Nru 73/2011/1, Qorti Kostituzzjonali, 6 ta' Frar 2015. Ara wkoll ***Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et***, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Frar 2012, u ***Philip Grech et noe vs Direttur Akkomodazzjoni Soċjali***, Qorti Kostituzzjonali, 7 ta' Diċembru 2010

kostituzzjonali, huwa l-Istat, u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.

G. Żgumbrament tal-Intimati

82. Bil-kawża odjerna, senjatament it-tielet u r-raba' talba tagħhom, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu wkoll lil din il-Qorti sabiex tordna r-ripresa tagħhom tal-fond in kwestjoni, u dan billi tordna l-iżgumbrament tal-intimati mill-istess fond;

83. Fl-ewwel lok, hekk kif ġie ritenut diversi drabi mill-Qrati nostrana, il-Qorti b'kompetenza Kostituzzjonali m'huwiex il-forum adattat sabiex jintalab żgumbrament t'inkwilin. Se mai, dak illi jista' jiġi dikjarat huwa illi l-inkwilin ma jkunx jista' jinqeda aktar bil-protezzjoni tal-liġi sabiex jokkupa l-proprjeta' rispettiva. Hekk, per eżempju, fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et***[38] ingħad:

> *Illi ġie deċiż diversi drabi mill-Qrati tagħna li l-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk inwkilin għandux jiġi żgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarja jew lill-Bord li Jirregola l-Kera skont il-każ. Dak li huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, fil-każ li jinstab li liġi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta' xi parti, dik il-liġi ma tistax tibqa' tingħata effett bejn il-partijiet kemm-il darba u sakemm l-applikazzjoni itagħha tkun leżiva għad-drittijiet fundamentali ta' dik il-parti (ara sentenza* ***Curmi vs Avukat Ġenerali****, Kost 24/06/2016).*

[38] Rik Kost. Nru 96/2014, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Mark Chetcuti, 27 ta' Ġunju 2017, kif konfermat dan l-insenjament mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 t'April 2018. Ara wkoll, *inter alia,* Rik Kost 222/2019, ***Anthony Zammit et vs L-Avukat tal-Istat et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Miriam Hayman, 30 ta' Marzu 2022 (in ġudikat) u Rik Kost 97/2020, ***B. Tagliaferro & Sons Ltd vs Avukat tal-Istat et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Grazio Mercieca, 15 ta' Novembru 2021 (in ġudikat)

84. Fit-tieni lok, u ma' dan l-insenjament illi din il-Qorti tikkondividi pienament, din il-Qorti żżid illi bl-introduzzjoni tal-XXIV tal-2021, ir-rikorrenti, sa mit-28 ta' Mejju 2021, ngħataw il-possibilita' illi jintavolaw proċeduri quddiem il-Bord tal-Kera sabiex jitolbu r-ripresa tal-proprjeta' tagħhom, hekk kif diġa ġie spjegat aktar 'il fuq. Għaldaqstant, aktar u aktar huma issa ċ-ċirkostanzi tali illi jirrendu lil din il-Qorti bħala l-forum illi ma huwiex il-forum adattat sabiex jordna l-iżgumbrament tal-inkwilini mill-propjeta' in kwestjoni;

85. Din il-Qorti sejra għalhekk **tastjeni** milli tikkonsidra l-iżgumbrament tal-inkwilina bħala wieħed mir-rimedji illi jistgħu jingħataw ir-rikorrenti għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

H. Spejjeż Ġudizzjarji

86. Tenut kont tal-fatt illi r-rikorrenti ma kinux jidħlu fl-ispejjeż illi jintavolaw il-kawża odjerna li kieku ma kinux qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tagħhom per kawża tal-liġijiet viġenti, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati fil-maġġor parti tagħhom mill-Avukat tal-Istat;

87. Madanakollu, iżda, din il-Qorti tikkunsidra wkoll illi mhux it-talbiet kollha rikorrenti sejrin jintlaqgħu, u dan għar-raġunijiet premessi;

88. Konsegwentement, għalhekk, din il-Qorti hija tal-fehma illi jkun ġust u ekwu illi l-ispejjeż ġudizzjarju jitħallsu in kwantu parti minn ħamsa (1/5) mir-rikorrenti in solidum bejniethom, u erba' partijiet minn ħamsa (4/5) mill-Avukat tal-Istat.

Decide

89. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

(i) **<u>Tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel talba stante illi fatti kronoloġiċi minnhom infushom kif seħħew ma jistgħu qatt jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fondamentali. Se mai huma l-liġijiet illi wasslu sabiex seħħew dawk il-fatti illi huma leżivi għad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, u mhux il-fatti nfushom. Konsegwentement:

(ii) **<u>Tilqa'</u>** it-tieni talba ***<u>in parte</u>***, u tiddikjara li l-provvedimenti tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 kienu leżivi għad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea **<u>limitatament sa Mejju 2021</u>.** In oltre, din il-Qorti **<u>tiċħad</u>** din it-talba in kwantu tagħmel referenza għal leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, **<u>tastjeni</u>** milli tiddikjara l-inapplikabilita' fil-konfront tar-rikorrenti tal-provvedimenti tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 minn Mejju 2021 'il quddiem, stante illi llum, permezz tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, jeżistu rimedji xierqa illi jistgħu jemiljoraw il-pożizzjoni tar-rikorrenti;

(iii) **<u>Tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni tat-tielet u r-raba' talba għar-raġunijiet premessi aktar 'il fuq f'din is-sentenza;

(iv) **<u>Tilqa</u>**' l-ħames talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens pekunjarju u non-pekunjarju bħala rimedju għal-leżjoni sofferta mir-rikorrenti tad-drittijiet fondamentali tagħhom kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

(v) **<u>Tilqa</u>**’ s-sitt talba u tillikwida kumpens pekunjarju fl-ammont ta’ **erba’ mija u erbgħa u ħamsin elf, erba’ mija u dsatax-il Ewro u erbgħa u sittin ċenteżmu (€ 454,419.64)** u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta’ **tlett elef Ewro (€ 3,000),** liema kumpens, kemm pekunjarju kif ukoll non-pekunjarju għandu jinqasam bejn ir-rikorrenti fil-kwoti rispettivi illi huma jgawdu mill-proprjeta’ in kwestjoni;

(vi) **<u>Tilqa</u>**’ s-seba’ talba u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-istess kumpens kif likwidat;

(vii) **<u>Tiċħad</u>** l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat u l-intimati Pace in kwantu mhux kompatibbli ma’ din id-deċiżjoni;

Bl-ispejjeż għandhom jiġu sopportati in kwantu għal parti waħda minn ħamsa (1/5) mir-rikorrenti in solidum bejniethom, u erba' par’ijiet minn ħamsa (4/5) mill-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

PL Carina Abdilla
Deputat Reġistratur