MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-16 ta' Novembru, 2022

Rikors Kostituzzjonali Numru 263/2020 LM

Michelle Doreen sive Doreen Xuereb (K.I. nru. 435571(M)), Juan Miguel sive Miguel Xuereb (K.I. nru. 326794(M)) u Giuliano sive Julian Sciberras (K.I. nru. 736237(M)), u b'digriet tad-19 ta' Novembru, 2021, l-atti ġew trasfużi f'isem Michelle Doreen sive Doreen Xuereb (K.I. nru. 435571(M)) wara l-mewt ta' Giuliano sive Julian Sciberras

vs.

L-Avukat tal-Istat
u
Doreen Calleja (K.I. nru. 522773(M))

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fil-11 ta' Novembru, 2020, mir-rikorrenti **Michelle Doreen sive Doreen Xuereb (K.I. nru. 435571(M)), Juan Miguel sive Miguel Xuereb (K.I. nru. 326794(M))** u **Giuliano sive Julian Sciberras (K.I. nru. 736237(M))** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettew dan li ġej:

"Jesponu bir-rispett:

1. *Illi r-rikorrenti Michelle Doreen sive Doreen Xuereb u Juan Miguel Xuereb huma l-proprjetarji tal-fond 3, Triq il-Fugass, Qawra liema fond attwalment qed jinkera lill-intimata Doreen Calleja versu l-kera ta' mija u sebgħa u disgħin Ewro u tmienja u ħamsin ċenteżmu (€197.58) fis-sena.*

2. *Illi nofs (1/2) indiviż tal-fond* de quo *ġie akkwistat mir-rikorrenti Doreen Xuereb, permezz tad-Donazzjoni datata tlieta (3) ta' Ottubru tas-sena elfejn u sittax (2016) fl-Atti tan-Nutar Dottor Joanne Lia, fejn id-donatur Giuliano sive Julian Sciberras għadda b'titolu ta' donazzjoni irrevokabbli, lill-akkwirenti r-rikorrenti Doreen Xuereb li bl-istess titolu ta' donazzjoni irrevokabbli aċċettat, akkwistat u ħadet nofs (1/2) indiviż, ossia is-sehem kollu li d-donatur Giuliano sive Julian Sciberras għandu tar-razzett numru tlieta (3), qabel kien numru tnejn (2), fi Triq il-Fugass li tisbokka fi Triq il-Qawra, qabel indikat li jinsab fi Triq il-Qawra, Qawra, limiti ta' San Pawl il-Baħar, kopja ta' Donazzjoni ċitata qegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok. A.*

3. *Illi kontestwalment in forza tat-tieni (2) parti tad-Donazzjoni ċitata fil-paragrafu preċedenti r-rikorrenti Giuliano sive Julian Sciberras għandu dritt ta' użu u użufrutt gratuwitu matul ħajtu kollha fuq l-imsemmija proprjetà donata.*

4. *Illi in-nofs (1/2) indiviż l-ieħor tal-istess proprejtà ġiet akkwistata minn Juan Miguel Xuereb, li permezz tad-Donazzjoni datata tmienja u għoxrin (28) ta' Frar tas-sena elfejn u tmintax (2018) fl-Atti tan-Nutar Dottor Joanne Lia, fejn id-donatur Carmelo Sciberras għadda b'titolu ta' donazzjoni irrevokabbli, lil akkwirenti r-rikorrenti Juan Miguel Xuereb li bl-istess titolu ta' donazzjoni irrevokabbli aċċetta, akkwista u ħa nofs (1/2) indiviż, ossia is-sehem kollu li d-donatur Carmelo Sciberras għandu tar-razzett numru tlieta (3), qabel kien numru tnejn (2), fi Triq il-Fugass li tisbokka fi Triq il-Qawra, qabel indikat li jinsab fi Triq il-Qawra, limiti ta' San Pawl il-Baħar, kopja ta' Donazzjoni ċitata qegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok. B.*

5. *Illi oriġinarjament il-fond imsemmi kien jappartjeni lil aħwa Sciberras, liema aħwa kienu ikkonċedew b'titolu ta' lokazzjoni a favur l-intimata Doreen Calleja u d-defunt in-nannu Carmelo Calleja l-fond de quo veru l-kera ta' ħmistax-il Lira (Lm15) fis-sena titħallas kull sitt xhur bil-quddiem.*

6. *Illi għalhekk din il-kirja ilha viġenti għal numru ta' snin, qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u għalhekk l-inkwilina għandha l-protezzjoni ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

7. *Illi l-kera li l-intimata qedha tħallas hija miżera u irriżorja meta kkumparata mal-valur lokatizju tal-proprjetà fuq is-suq. Illi l-esponenti huwa pprojbit* ai termini *tal-artikolu 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta milli jirriprendu lura*

l-pussess tal-fond kif ukoll milli jibdew jirċievu kera ġusta, xierqa u tal-anqas tirrispekkja il-valur tal-proprjetà.

8. *Illi anki bl-emendi magħmula fil-liġi bl-Att X tal-2009, senjatament* ai termini *tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u* ai termini *tal-istess liġi, ir-rata tal-kera ghandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni skont l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, u għalhekk anki il-kirja awmentata bl-emendi hija irriżorja u minima u ma tirrispekjax il-valur lokatizju tal-fond.*

9. *Illi qabel l-emenda* ai termini *tal-Att X tal-2009, kien japplika l-*'fair rent' *a tenur tar-*'Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance' *tal-1944 fejn kien jistabbilixxi l-*fair rent *a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, liema* 'fair rent' *a tenur tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma seta' qatt jeċċedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ossija kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi jekk il-fond kien inkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awwissu 1914.*

10. *Illi dan ifisser illi r-rikorrenti ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni u jirċievu kera ġusta stante li bil-liġi li kienu jirċievu kien kera kif stipulat fil-1914 u baqa' hekk sal-2010 bl-aġġustamenti rriżorji tal-Att X tal-2009.*

11. *Illi billi l-kera hija fissa fil-liġi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem jogħlew, llum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond jista' iġib f'suq ħieles, b'konsegwenza illi tali diskrepanza tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u l-bżonn soċjali li għalih ġiet kreata l-liġi.*

12. *Illi l-kirja reali tal-fond in kwistjoni hija ferm ogħla mill-kirja miżera li qegħda titħallas u dan kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża wara li jinħatar perit nominandi.*

13. *Illi għalkemm xi snin ilu daħal fis-seħħ l-Att X tal-2009 sabiex itaffi d-diskriminazzjoni u l-inġustizzji li l-liġi speċjali tal-kera kienu joħolqu versu s-sidien ta' proprjetà, din l-istess liġi bl-ebda mod ma tgħin lill-esponenti peress li għadha teżisti diskrepanza u għalhekk* an unfair and excessive burden *bejn id-dritt tal-istat li jilleġiżla għall-bżonnijiet soċjali u d-drittijiet proprjetarji tas-sidien li qegħdin jiġu imċaħda mit-tgawdija ta' ħwejjighom.*

14. *Illi effettivament bl-istat li hija l-liġi, r-rikorrent m'għandux speranza reali li qatt jikseb il-pussess effettiv tal-fond jew redditu reali tal-istess fond tul ħajithom u dan mhux biss għaliex l-intimata hija persuna relattivament żgħira, imma ukoll għaliex jekk fil-pessima ipotesi jkun qed jgħixu mal-intimata xi qraba ai termini tal-liġi anki jekk l-istess intimata tiġi nieqsa, l-esponenti xorta*

wahda ma jieħdux lura il-pussess tal-fond imma jkun imġiegħel mil-liġi illi jibdew kirja oħra sfurzat mal-qraba kif ingħad.

15. *Illi għalkemm il-perijodu oriġinali tal-kirja kien biss għal sena, din l-istess kirja baqgħet tiġġedded minn sena għal sena u r-rikorrenti m'għandu l-ebda dritt jirrifjuta li jġedded din il-kirja u wisq anqas m'għandu dritt illi jitlob żieda xierqa fil-kera li qegħda titħallas ġia la darba dan huwa pprojbit bl-Artikolu 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema preġudizzju huwa għadu isofri minkejja l-emendi tal-Att X tal-2009.*

16. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti qiegħed jiġi imċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma qed jingħataw kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond u dan peress illi l-kera li jitħallsu bl-ebda mod ma hija qrib il-valur lokatizju reali tal-istess fond kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.*

17. *Illi fiċ-ċirkostanzi l-esponenti m'għandhom l-ebda prospett raġionevoli illi huma jieħdu lura il-pussess tal-fond f'ħajthom, u dan mhux biss għaliex l-intimata hija relattivament zgħira fl-età imma ukoll għaliex saħansitra l-istess kirja tista tintirett lil qraba li jkunu jgħixu magħha.*

18. *Illi l-privazzjoni tal-proprjetà tar-rikorrenti tammonta għal leżjoni tad-dritt tal-proprjetà kif protetti mill-Kostituzzjoni skont l-Artikolu 37 u l-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Protokoll 1.*

19. *Illi r-rikorrenti m'għandhom rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum jew jieħdu l-pussess lura tal-fond ai termini tal-Artikoli 3 u 4 Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u stante illi dak li effettivament huma jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta li kkumparat mal-valur lokatizju fuq is-suq huwa ammont irriżorju.*

20. *Illi dan kollu ġja ġie determinat fil-kawżi Amato Gauci vs Malta no. 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjoni nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 kif ukoll aktar riċentament fil-kawza Anthony Debono et vs Avukat Ġenerali, deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fit-8 ta' Mejju 2019.*

21. *Illi r-rikorrenti qedin isofru minn nuqqas ta'* 'fair balance" *bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b'Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kindom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III) u għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalità kif ġie*

deċiż f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 §27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010.

22. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid u l-użufruttwarju għall-użu tal-proprjetà tagħhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid u l-użufrutwarju li jittermina l-kirja tal-inkwilin jikkostitwixxu kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108).*

23. *Illi inoltre, il-liġi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 għal kirjiet li daħlu fis-seħħ wara l-1 ta' Ġunju 1995.*

24. *Illi l-esponenti lanqas jistgħu jmorru jgħixu fl-imsemmija proprjetà u dan minkejja illi huma propjetarji u l-użufruttwarju rispettivament tal-istess proprjetà li qedha tinkera għal somma irriżorja.*

25. *Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, senjatament l-Artikolu 3 u 4, jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tal-esponenti ġia la darba iċaħħad lill-esponenti mit-tgawdija tal-proprjetà li jikkreja sproporzjon u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif ukoll l-applikazzjoni tal-Kap 69 hija diskriminatorja kontra l-esponenti ġia la darba bl-emendi bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 ġiet diskrepanza enormi f'dawk li huma d-drittijiet tas-sid għall-kirjiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u wara u dan bi ksur tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif del resto diġà ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijet tal-Bniedem fil-kawża Amato Gauci vs Malta – deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.*

26. *Illi l-privazzjoni hija ferm iktar serja billi hemm diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt biss illi sidien oħra li ma krewx il-proprjetà tagħhom qabel is-sena 1995, ai termini tal-Att XXXI tal-1995, għandhom id-dritt li jirrifjutaw li jġeddu l-kuntratt lokatizju meta ż-żmien patwit tal-kirja tiġi fit-tmiem tagħha, u jistgħu anke jassoġġettaw il-kunsens tagħhom għal kundizzjoni li l-kirja tiżdied, ħaġa*

reża impossibbli bl-Artikolu 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta f'kirjiet li daħlu fis-seħħ qabel l-emendi.

27. *Illi għalhekk l-esponenti jħossu li fir-rigward tagħhom qedin jiġu miksura l-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u dan billi huma b'mod diskriminatorju qedin jiġu privati u mċaħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma jingħataw kumpens ġust għal dan.*

Għaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

i *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-opra tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta inkluż imma mhux limitat għall-Artikoli 3 u 4 tal-istess Kap u bl-opra tal-Liġijiet viġenti li qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Doreen Calleja tal-fond 3, Triq il-Fugass, Qawra u li qegħdin iċaħdu lill-esponenti milli jirċievu kirja ġusta, wasslu u/jew qegħdin iwasslu għall-vjolazzjoni d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u 45 tal-Kostituzzjoni.*

ii *Tordna u Tagħti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhirilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż li jiġi dikjarat illi l-intimata ma tistax tibqa' tużufruwixxi mill-protezzjoni tal-liġi kif ukoll billi tordna l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond* de quo.

iii *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-vjolazzjoni minnhom soferta ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.*

iv *Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.*

v *Tikkundanna lill-intimati jew minn minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa inġunti għas-subizzjoni".

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fl-14 ta' Diċembru, 2020, fejn ingħad kif ġej:

"Jeċepixxi bir-rispett

1. *Illi preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet sussegwenti r-rikorrenti għandhom jipprovaw meta ġiet stabbilita l-allegata kirja u dan sabiex jiġi stabbilit minn meta bdiet ir-relazzjoni lokatizja mal-intimata Calleja, b'enfażi speċjali minn meta bdiet ir-relazzjoni lokatizja bejn ir-rikorrent Giuliano sive Julian Sciberras u l-intimata Calleja.*

2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda* in toto *peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:*

3. *ILLI **b'referenza lejn l-ewwel talba tar-rikorrenti u** peress li r-rikorrenti qed jinvokaw il-protezzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont it-tieni paragrafu tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali;*

4. *ILLI, f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta'* social housing. *L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċjoe li jipprovdi dar ta' abitazzjoni;*

5. *Illi rigward l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għandu jiġi rilevat illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli fil-kawża odjerna minħabba li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija allegatament mħarsa bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta liema liġi daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u skont ma jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni,* "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)...";

6. *Illi barra minn hekk, Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar it-teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bl-allegata kirja r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-*

proprjetà. Illi di più u skont il-fatti magħrufa sa issa, kien ir-rikorrent Giuliano sive Julian Sciberras li ta bidu għall-kirja mertu tal-kawża odjerna;

7. *Illi b'referenza wkoll lejn l-ewwel talba, safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont dan l-Artikolu tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xieraq sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Illi skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa u għandu marġini ta' apprezzament wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*
8. *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli;*
9. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wkoll peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa biss li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tar-rikorrent bħala sid qua proprjetarju tal-fond in kwistjoni;*
10. ***Illi b'referenza wkoll lejn l-ewwel talba** u kif ġie deċiż f'kawżi oħra ta' din ix-xorta, ma hemm l-ebda ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Inoltre, fir-rigward ta' dan l-artikolu, ir-rikorrenti ma ssodisfawx element importanti sabiex tiskatta l-applikabbilità ta' tali provvediment. Dawn l-artikoli jissottolineaw li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet għandhom jiġu assigurati mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor fil-każ tal-Konvenzjoni u razza, post ta' oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identità tal-ġeneru fil-każ tal-Kostituzzjoni. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' status kif mitlub sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikoli msemmija;*
11. *Illi sabiex ir-rikorrenti jistgħu jallegaw li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom ai termini tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, irid jippruvaw ukoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta'* 'like with like' *u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskirminatorju.*
12. ***Illi b'referenza lejn it-tieni talba** fir-rigward ta' talba għall-iżgumbrament, ormai ġie stabbilit fil-ġurisprudenza li Qrati ta' ġurisdizzjoni Kostituzzjonali ma*

għandhomx il-kompetenza li jordnaw l-iżgumbrament tal-inkwilin, u dan għaliex, fost diversi raġunijiet l-ordinament ġuridiku nostran ikkonferixxa tali kompetenza lil organu ġuridiku ieħor.

13. ***Illi b'referenza lejn it-tielet u r-raba' talba**, dawn it-talbiet għandhom jiġu miċħuda stante li ma hemm l-ebda ksur ta' xi dritt fundamentali, iżda, u mingħajr preġdizzju għas-suespost jekk din l-Onorabbli Qorti ssib li hemm xi ksur din l-istess Onorabbli Qorti għanda, jekk tkun ħa tagħti xi kumpens, tagħti dan l-istess kumpens in proporzjoni mal-fatti tal-kawża odjerna hekk kif iridu għadhom jiġu provati mir-rikorrenti stess.*
14. ***Illi b'referenza lejn il-ħames talba**, r-rikorrenti m'għandiex raġun tqajjem l-artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, għaliex dan l-artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin.*
15. *GĦALDAQSTANT, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fundamentali, dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;"*

3. Permezz ta' risposta ulterjuri ippreżentata fl-20 ta' Lulju, 2021, l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll is-segwenti:

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

*Illi hekk ukoll, dejjem skont **l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk jiġi muri li l-inkwilin ma ħaqqux li jkollha protezzjoni mill-Istat. Jiġi b'hekk, li b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021 m'hemm l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Għaldaqstant, fid-dawl*

*ta' dan, l-esponent qiegħed jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti ma tistax tiddikjara li l-inkwilin ma jistax jistrieħ aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** sabiex tgħix fil-fond mertu ta' din il-kawża."*

4. L-intimata **Doreen Calleja (K.I. nru. 522773(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-intimata Calleja] ippreżentat ir-risposta tagħha fid-9 ta' Ġunju, 2021, fejn eċċepiet is-segwenti:

"Tesponi bir-rispett:

1. *Illi in via preliminari, ir-rikorrenti għandhom jipprovaw illi huwa għandhom titolu ta' proprjetà fuq il-fond mertu tal-kawża;*
2. *Illi subordinatament u mingħajr preuġdizzju imma dejjem in via preliminari, ir-rikorrenti ma eżawrewx ir-rimedji ordinarji kollha a disposizzjoni tagħhom, kif ser jiġi espost u provat matul il-perkors tal-kawża. Għaldaqstant, dejjem fl-umili sottomissjoni tal-intimata, din l-Onorabbli Qorti għandHa Tiddeklina milli teżerċita l-poteri tagħHa ai termini tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-artikolu 4(2) tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, peress illi r-rikorrenti kellhom rimedji ordinarji oħra a dispożizzjoni tagħhom u dan skont il-Kap 69 tal-liġijiet u l-Kodiċi Ċivili partikolarment iżda mhux esklussivament kif l-istess liġijiet ġew emendati bl-Att numru XXIV tas-sena 2021;*
3. *Illi subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, imma dejjem in via preliminari, stante li huwa l-Istat biss li jista' jikkommetti vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali u mhux l-individwu privat, għalhekk l-esponenti ma għandha tbati ebda ħtija għall-azzjonijiet tal-Istat stante illi hija dejjem ottemperat ruħha mal-liġijiet;*
4. *Illi subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, imma dejjem in via preliminari, l-azzjoni odjerna hija improponibbli stante li l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni japplika biss għal organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati tal-Ġustizzja ta' Malta. Di fatti, l-artikolu 41 mhuwiex inkluż fit-tifsira ta' 'Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali' kif riprodotta fl-artikolu 2 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta;*
5. *Illi subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, l-Kaptiolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta daħal fis-seħħ żmien twil qabel ma r-rikorrenti akkwistaw il-proprjetà in kwistjoni. Ir-rikorrenti kienu jafu illi l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kirja meta akkwistaw il-fond in kwistjoni. Għalhekk, ir-rikorrenti ma għandhom ebda ġustifikazzjoni biex issa jilmentaw li l-kirja tikser xi dritt fondamentali tagħhom;*

6. *Illi subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani u dan peress illi ma kien hemm ebda teħid obbligatorju ta' proprjetà. Il-kera mertu tal-kawża in diżamina kienet waħda volontarja li baqgħet għaddejja mingħajr problemi jew kontestazzjonijiet sa reċentement stess, kif turi l-aħħar riċevuta ta' kera li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok. A. Fil-fatt l-intimata ma rċeviet ebda interpellazzjoni la taħt forma ta' ittra legali u lanqas Ittra uffiċjali mingħand ir-rikorrenti;*

7. *Illi subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, l-esponenti umilment tissottometti illi mhux minnu illi l-fond de quo kien mikri biss għall-perijodu ta' sena kif indikat fil-15-il premessa tar-Rikors Promotur u di più mhux minnu illi l-kirja li tħallas l-intimata hija bir-rata ta' € 2,400.00 fis-sena kif jidher mill-irċevuta ta' kera iffirmata mir-rikorrenti stess [vide Dok A];*

8. *Illi subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, b'referenza għall-ħmistax-il premessa tar-rikorrenti l-kirja oriġinali ma kinitx għall-perijodu biss ta' sena u jingħad ukoll lilli l-intimata Doreen Calleja ġiet konfermata bħala kerrejja skont is-sentenza fl-ismijiet, '**<u>Giljan Sciberras et vs. Carmelo Calleja et</u>**', Rikors numru 59/2004/1 GG deċiża mill-Onorabbli Bord li Jirregola l-kera fit-30 ta' Jannar, 2012, li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok. B. Din l-azzjoni qatt ma ġiet appellata mir-rikorrenti jew aħjar l-ante causa tagħhom u għalhekk ukoll l-istess ir-rikorrenti ma eżawrewx ir-rimedji ordinarji tagħhom; Dan fl-umili sottomissjoni tal-intimata esponenti, jagħmel din l-azzjoni għal rimedju straordinarju, waħda improponibbli;*

9. *Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju, ma hemm l-ebda vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u lanqas tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll peress illi l-Istat għandu dritt "*to enforce such laws as it deems necessary to control the use of property in accordance with the general interest";

10. *Illi subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, jekk hemm xi ksur tal-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani, dan huwa pjuttost fil-konfront tal-intimata, li qed tiġi pperikolata l-aspettativa leġittima (*legitimate expectation) *tagħha li tibqa' tikri l-fond in kwistjoni. Dan partikolarment iżda mhux esklussivament, peress li wara proċeduri ċivili ġie konfermat id-dritt tal-intimata li tikri l-post in kwistjoni, u issa r-rikorrenti qed jittentaw via oħra biex joħorġuha mid-dar tagħha;*

11. *Illi subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, skont il-prinċipju tad-Dritt Ċivili '*pacta sunt servanda'*, ir-rikorrenti huma obbligati jirrispettaw l-kirja in kwistjoni u li ġiet dejjem rispettata mill-intimata;*

12. *Illi subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, l-esponenti tissottometti illi l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma jsib ebda applikazzjoni fil-vertenza odjerna u dan ċertament mhux fil-konfront tagħha. Di più b'referenza għas-26 premessa tar-rikorrenti, tissottometti illi r-rikorrenti ma jistgħux jillanjaw azzjoni li għamlu huma stess u dan peress illi kienet l-għażla tagħhom illi jikru l-istess fond u dan a differenza ta' persuni oħra li ma krewx il-proprjetà tagħhom qabel l-1 ta' Ġunju, 1995. Di più jingħad illi l-kawżi ma jsirux a bażi tal-ipotetiku;*

13. *Illi subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, l-intimata ma tistax u ma għandhiex issofri għall-inazzjoni tal-Istat. Illi kien l-Istat fl-aħħar mill-aħħar li wassal għas-sitwazzjoni ta' llum, u għalhekk għandu jkun l-Istat li jiġi ikkundannat jagħti rimedju u mhux l-intimata esponenti li kull ma għamlet u għadha sal-lum qed tagħmel huwa li tosserva il-liġijiet tal-pajjiż. Illi għalhekk l-intimata umilment tissottometti illi dawn il-proċeduri mhumiex is-soluzzjoni adegwata għall-mertu tal-kawża in diżamina;*

14. *Illi subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali kemm-il darba ippronunzjat ruħha fis-sens li hija ma hijiex is-sede idonea biex Tordna l-iżgumbrament mill-fondi u għalhekk it-talba tar-rikorrenti għar-ripreża tal-fond mikri lill-esponenti hija ġuridikament inammissibili f'dawn il-proċeduri;*

15. *Salv eċċezzjonijiet oħra li huma permessi mil-liġi.*

Għar-raġunijiet suespost it-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu riġettati bl-ispejjeż kontra tagħhom."

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat illi permezz tad-digriet tagħha tat-22 ta' Ottubru, 2021, ġie maħtur **il-Perit Ġorġ Cilia** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, li ppreżenta u ħalef ir-rapport tiegħu fis-17 ta' Jannar, 2022, u sussegwentement ir-risposti għall-mistoqsijiet magħmulin in eskussjoni mill-intimata Calleja fil-5 ta' Mejju, 2022.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-6 ta' Mejju, 2022, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

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

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

5. Jirriżulta li r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru 3 f'Triq il-Fugass, Qawra, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], wara li dan ġie akkwistat separatament u fir-rigward ta' nofs indiviż kull wieħed minnhom, mir-rikorrenti Michelle Doreen sive Doreen Xuereb [minn issa 'l quddiem ir-rikorrenti Doreen Xuereb'], u mir-rikorrent Juan Miguel sive Miguel Xuereb [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrent Miguel Xuereb'] permezz ta' żewġ atti ta' donazzjoni[1] magħmulin rispettivatament fit-3 ta' Ottubru, 2016, u fit-28 ta' Frar, 2018, quddiem in-Nutar Joanne Lia, ir-rikorrenti Doreen Xuereb mingħand ir-rikorrent l-ieħor Giuliano sive Julian Sciberras [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrent Sciberras'] (li llum miet u b'digriet ta' din il-Qorti tad-19 ta' Novembru, 2021, l-atti ġew trasfużi f'isem ir-rikorrenti Doreen Xuereb), li kien żamm id-dritt tal-użufrutt fuq l-imsemmi nofs indiviż tal-fond, u r-rikorrent Miguel Xuereb mingħand Carmelo Sciberras. Għandu jingħad li oriġinarjament il-fond kien jappartjeni lill-aħwa Giuliano sive Julian Sciberras u Carmelo Sciberras, li kienu kkonċedew l-imsemmi fond b'titolu ta' lokazzjoni a favur l-intimata Calleja u l-mejjet nannu tagħha Carmelo Calleja, u dan versu l-kera ta' Lm15 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. Ir-rikorrenti jikkontendu li peress li din il-kirja ilha viġenti għal numru ta' snin sa minn qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, l-intimata Calleja tgawdi l-protezzjoni mogħtija lilha mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta'

[1] Kopja vera Dok. A *a fol.* 9 u Dok. B *a fol.* 14.

Malta. Jissottomettu li l-kera li l-intimata Calleja tħallas hija waħda miżera u rriżorja meta mqabbla mal-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq, u dan filwaqt li huma inibiti milli jieħdu lura l-pussess tal-fond u anki milli jirċievu kera ġusta, xierqa u li tirrifletti l-valur tal-fond. Ir-rikorrenti jsostnu li minkejja li bl-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, u anki *ai termini* tal-istess liġi, il-kera awmentata hija waħda irriżorja u minima u ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond fis-suq. Jgħidu li qabel l-imsemmija emendi, kienet applikabbli l-*'fair rent'* skont ir-*'Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance'* tal-1944, liema *'fair rent'* ma setgħet qatt teċċedi dak li hemm stipulat fl-artikolu 4 tal-Kap. 69, jiġifieri kif stabbilit fl-1914, b'riżultat li r-rikorrenti ma setgħu qatt jikru l-fond b'kera ġusta. Peress li għalhekk il-kera hija waħda fissa fil-liġi u ma tistax tinbidel minkejja l-prezzijiet fis-suq li dejjem jogħlew, illum hemm diskrepanza kbira bejn il-kera annwali tal-fond u dak li jista' jġib l-istess fond fuq is-suq ħieles, u dan iwassal għal ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għaliex ma kienx hemm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u l-bżonn soċjali li għalih saret il-liġi. Ir-rikorrenti jikkontendu li l-kirja reali tal-fond hija ferm ogħla mill-kera miżera li titħallas, u dan kif ser jintwera wara l-ħatra ta' perit nominandi. Huma wkoll ma jistgħux jgħidu meta ser jieħdu lura l-pussess effettiv tal-fond jew introjtu reali minnu matul ħajjithom, u dan għaliex l-intimata Calleja għandha età żgħira u anki fl-agħar ipoteżi jista' jkun qegħdin jgħixu magħha xi qraba, li *ai termini* tal-liġi fejn mal-mewt tal-intimata Calleja huma jkunu kostretti li jaċċettaw kirja oħra sfurzata magħhom. Jirrilevaw li l-kirja oriġinali kienet għal sena, iżda din baqgħet tiġġedded u huma m'għandhom l-ebda dritt jirrifjutaw dan, u wisq anqas li jitolbu żieda xierqa fil-kera stante li dan mhux permess *ai termini* tal-artikoli 3 u 4 tal-Kap. 69. Jgħidu li dan il-preġudizzju huma għadhom isofruh minkejja l-emendi tal-Att X tal-2009. Ir-rikorrenti jsostnu li huma qegħdin jiġu mċaħħda

mit-tgawdija tal-fond mingħajr kumpens xieraq, u dan iwassal għal ksur tad-dritt tal-proprjetà kif protett mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni [minn issa 'l quddiem 'il-Kostituzzjoni'] u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni']. Jissottomettu li huma m'għandhomx rimedju effettiv *ai termini* tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni għaliex ma jistgħux jawmentaw il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq ta' llum jew li jieħdu lura l-pussess tal-fond *ai termini* tal-artikoli 3 u 4 tal-Kap. 69. Huma hawn jagħmlu riferiment għal diversi deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il-Qorti Ewropea'] in sostenn tas-sottomissjonijiet tagħhom. Jargumentaw li qegħdin isofru min-nuqqas ta' *'fair balance'* bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu, u hawn huma għal darb'oħra jirreferu għal diversi sentenzi tal-Qorti Ewropea, filwaqt li jikkontendu li tirriżulta leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalità. Ir-rikorrenti jikkontendu li r-regolamenti ta' kontroll tal-kera jikkostitwixxu interferenza mad-dritt tas-sidien tal-użu tal-proprjetà tagħhom, għaliex l-iskemi ta' kontroll tal-kera u tar-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid u tal-użufruttwarju jikkostitwixxu kontroll tal-użu tal-imsemmija proprjetà *ai termini* tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Ikomplu jgħidu, il-liġi hija diskriminatorja bejn dak li jiddisponi l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 u tal-Kap. 69, u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 fir-rigward tal-kirjiet li daħlu fis-seħħ wara l-1 ta' Ġunju, 1995. Huma saħansitra lanqas jistgħu jmorru jirrisjedu fil-fond, u dan minkejja illi huma sidien u l-użufruttwarju rispettivament. Isostnu li l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi tiddisponi li r-rikorrenti għandhom jirċievu, u għalhekk id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, senjatament dawk tal-artikolu 3 u 4 tiegħu, iledu d-drittijiet kostituzzjonali tagħhom, u l-liġi msemmija għandha tiġi

ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata. Iżda wkoll bl-emendi tal-Att XXXI tal-1995 u dawk tal-Att X tal-2009 inħolqot diskrepanza kbira bejn id-drittijiet tas-sid ta' dawk il-kirjiet li saru qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, u dawk li ġew fis-seħħ wara, u dan bi ksur tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea kif deċiż mill-Qorti Ewropea. Jirrilevaw li dawk is-sidien li krew il-proprjetà tagħhom wara l-1995, skont l-Att XXXI tal-1995, għandhom id-dritt li jirrifjutaw li jġeddu l-kuntratt lokatizju fi tmiem il-kirja, u dan filwaqt li jistgħu jeżiġu li l-kera għandha tiżdied, ħaġa li skont huma hija impossibbli *ai termini* tal-artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 fir-rigward ta' dawk il-kirjiet li ġew fis-seħħ qabel l-emendi. Għalhekk huma qegħdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex tiddikjara u tiddeċiedi li bit-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 inkluż iżda mhux limitatament l-artikoli 3 u 4 tiegħu, u anki dawk tal-liġijiet viġenti oħra, li qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni tal-fond lill-intimata Calleja u li qegħdin iċaħħduhom milli jirċievu kera ġusta, qiegħed jagħti lok għal ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni nkluż l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni u l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni. Ir-rikorrenti jitolbu wkoll lil din il-Qorti sabiex tagħtihom dawk ir-rimedji kollha li tikkunsidra xierqa fiċ-ċirkostanzi, inkluż li l-intimata Calleja ma tistax tibqa' tużufruwixxi ruħha mill-protezzjoni tal-liġi, imma wkoll li tordna l-iżgumbrament tagħha mill-fond. Jitolbu sabiex l-intimati jew min minnhom jiġu dikjarati responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni sofferti minnhom *ai termini* tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. B'hekk il-Qorti qed tiġi mitluba sabiex tillikwida dak il-kumpens u danni, u tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess, bl-ispejjeż.

6. L-intimat Avukat tal-Istat jilqa' billi jeċċepixxi preliminarjament li (a) ir-rikorrenti għandhom iressqu prova sabiex juru meta seħħet l-allegata kirja,

sabiex b'hekk jiġi stabbilit meta bdiet ir-relazzjoni lokatizja mal-intimata Calleja, b'enfażi fuq meta bdiet din ir-relazzjoni mar-rikorrent Giuliano sive Julian Sciberras; fil-mertu (b) l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt għar-raġunijiet li jsegwu; (ċ) b'riferiment għall-ewwel talba skont it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali; (d) fejn bħal fil-każ odjern hemm interess ġenerali leġittimu, ma jistax jitpoġġa fl-istess keffa l-valur tal-fond fis-suq ħieles mal-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' *social housing;* (e) l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli *ai termini* tad-disposizzjonijiet tas-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni; (f) l-inapplikabbiltà tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li dan japplika biss f'każ ta' teħid forzuż ta' proprjetà, iżda fil-każ odjern r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond, u saħansitra kien l-istess rikorrent Sciberras li ta bidu għall-kirja mertu tal-proċeduri; (ġ) skont l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu marġini ta' apprezzament wesgħin sabiex jidentifika dak li huwa meħtieġ fl-interess ġenerali u dawk il-miżuri neċessarja sabiex jitħares l-interess ġenerali; (g) id-diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm ma tirrżultax manifestament mingħajr bażi raġonevoli; (ħ) m'hemm l-ebda ksur stante li l-Istat kien biss irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni, iżda madankollu baqgħu impreġudikati d-drittijiet tar-rikorrenti bħala sidien; (h) m'hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni u tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, stante ma tirriżulta l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti ġaladarba huma ma ssodisfawx l-elementi importanti ta' dawn l-artikoli; (i) hawn ukoll ir-rikorrenti għandhom juru li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' *'like with like'* stante li mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju; (j) fir-rigward tat-tieni talba, il-Qrati ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali m'għandhomx

il-kompetenza li jordaw l-iżgumbrament tal-inkwilin, liema kompetenza ġiet ikkonferita lil organu ġuridiku ieħor; (k) b'riferiment għat-tielet u għar-raba' talba, dawn għandhom jiġu miċħuda stante li m'hemmx ksur ta' xi dritt fundamentali, u jekk il-Qorti jidhrilha li hemm ksur, il-kumpens għandu jirrifletti l-fatti tal-kawża odjerna kif għadhom iridu jiġu ppruvati; u (l) b'riferiment għall-ħames talba, l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropea u mhux għall-Qrati Maltin.

7. Min-naħa tagħha l-intimata Calleja qegħda teċċepixxi s-segwenti: preliminarjament (a) ir-rikorrenti għandhom juru li huma għandhom titolu fuq il-fond; (b) ir-rikorrenti m'eżawrewx ir-rimedji ordinarji tagħhom, partikolarment iżda mhux esklussivament dawk li saru permezz tal-Att XXIV tal-2021, u għalhekk din il-Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita l-poteri tagħha *ai termini* tas-subartikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni; (ċ) huwa l-Istat li jista' jwettaq ksur tad-drittijiet fundamentali u mhux l-individwu privat, u għalhekk hija m'għandha tbati l-ebda ħtija għall-azzjonijiet tiegħu; (d) l-azzjoni hija improponibbli għaliex l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni huwa applikabbli biss għal organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropea u mhux għall-Qrati Maltin; (e) il-Kap. 69 kien ilu fis-seħħ għal żmien twil qabel ma r-rikorrenti akkwistaw il-fond u huma saħansitra kienu jafu bil-kirja; (f) ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw id-disposizzjonijiet tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li ma kien hemm l-ebda teħid obbligatorju ta' proprjetà u l-kera in kwistjoni kienet volontarja u baqgħet għaddejja mingħajr problemi jew kontestazzjonijiet sa żmien riċenti; (ġ) mhux minnu li l-fond kien mikri għal perijodu ta' sena u li l-kirja titħallas bir-rata ta' €197.58 fis-sena u hija kienet aċċettat li titħallas rata ta' kera iktar għolja, tant hu hekk li mis-sena 2020 hija kienet qegħda tħallas €2,400 fis-sena kif kien

jidher mill-irċevuta[2]; (g) il-kirja oriġinali ma kinitx għal perijodu biss ta' sena u hija kienet ġiet ikkonfermata bħala inkwilina skont sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tat-30 ta' Jannar, 2012, fl-ismijiet **Giljan Sciberras et *vs.* Carmelo Calleja et**, Rikors nru. 59/2004/GG li ma ġietx appellata mir-rikorrenti, u għalhekk huma hawn naqsu milli jeżawrixxu r-rimedji ordinarji tagħhom; fil-mertu (ħ) m'hemm l-ebda vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll għaliex l-Istat għandu dritt *'to enforce such laws as it deems necessarju to control the use of property in accordance with the general interest';* (h) jekk hemm ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, dan huwa pjuttost fil-konfront tagħha stante li qed tiġi pperikolata l-aspettattiva leġittima tagħha li tibqa' tikri l-fond wara li proċeduri ċivili kkonfermaw id-dritt tagħha li tkompli tikri l-fond; (i) skont il-prinċipju tad-dritt ċivili *'pacta sunt servanda'*, ir-rikorrenti għandhom jirrispettaw il-kirja li dejjem ġiet irrispettata mill-intimata Calleja stess; (j) l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ma jsib l-ebda applikazzjoni fil-vertenza odjerna, u ċertament mhux fil-konfront tagħha, iżda wkoll b'riferiment għas-sitta u għoxrin premessa jingħad li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn azzjoni li għamlu huma stress, u l-kawżi ma jsirux abbażi tal-ipotetiku; (k) hija m'għandhiex issofri għan-nuqqas tal-Istat; (l) il-Qorti Kostituzzjonali kemm-il darba ddikjarat li hija mhijiex is-sede idonea sabiex tordna l-iżgumbrament, u għalhekk it-talba tar-rikorrenti għar-ripreża tal-fond hija ġuridikament inammissibbli; salv eċċezzjonijiet oħra permess mil-liġi.

[2] Dok. A *a fol.* 95.

Provi u riżultanzi

8. Flimkien mar-rikors promutur tagħhom, ir-rikorrenti esebew żewġ kuntratti ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Joanne Lia, wieħed datat 3 ta' Ottubru, 2016, u l-ieħor it-28 ta' Frar, 2018.[3]

9. Permezz ta' nota ppreżentata fil-24 ta' Frar, 2021, ir-rikorrenti ppreżentaw affidavit tar-rikorrenti Doreen Xuereb u tar-rikorrent Miguel Xuereb rispettivament.[4] Għalkemm huma ppreżentaw żewġ affidavits separati, huma essenzjalment xehdu bl-istess mod kif ġej. Iddikjaraw li huma l-proprjetarji tal-fond li kien jappartjeni oriġinarjament liz-zijiet tar-rikorrenti Doreen Xuereb, iżda wara kuntratt ta' diviżjoni tat-28 ta' Marzu, 1993, li kopja tiegħu ġiet esebita mal-affidavit tar-rikorrenti Doreen Xuereb[5], dawn qasmu bejniethom il-proprjetajiet kollha imħollija lilhom permezz ta' testment *unica charta* tal-ġenituri tagħhom il-mejta Michele u Michelina Sciberras fl-atti tan-Nutar Emanuel Agius tas-17 ta' Jannar, 1961, li kopja tiegħu wkoll tinsab esebita mal-affidavit tar-rikorrenti Doreen Xuereb.[6] B'hekk il-fond ġie f'idejn iz-ziju tagħha r-rikorrent Sciberras u z-ziju Carmelo Sciberras f'ishma ndaqs bejniethom. Huma akkwistaw mingħandhom dan il-fond permezz ta' żewġ atti ta' donazzjoni[7] rispettivi magħmulin rispettivatament fit-3 ta' Ottubru, 2016, u fit-28 ta' Frar, 2018, quddiem in-Nutar Joanne Lia, ir-rikorrenti Doreen Xuereb mingħand ir-rikorrent l-ieħor Giuliano sive Julian Sciberras [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrent Sciberras'] (li llum miet u b'digriet ta' din il-Qorti tad-19 ta' Novembru, 2021, l-atti ġew trasfużi f'isem ir-rikorrenti Doreen Xuereb) li żamm id-dritt tal-użufrutt fuq l-imsemmi nofs indiviż tal-fond, u r-rikorrent

---

[3] *Supra.*
[4] *A fol.* 66 u *fol.* 87 rispettivament.
[5] Kopja vera Dok. D *a fol.* 37.
[6] Kopja Dok. T *a fol.* 54.
[7] Kopja vera Dok. A *a fol.* 9 u Dok. B *a fol.* 14.

Miguel Xuereb mingħand Carmelo Sciberras. F'xi żmien qabel il-mejjet Carmelo Calleja li kien in-nannu tal-intimata Calleja, kien akkwista l-fond taħt titolu ta' lokazzjoni versu l-kera ta' Lm15 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, iżda r-rikorrenti qatt ma kienu raw dan il-ftehim. Jgħidu li llum il-fond jinsab okkupat mill-intimata Calleja u bintha, bil-kera ta' €197.58 fis-sena, li wara s-sena 2018 żdiedet għal €650.00 kull sitt xhur, u mis-sena 2019 żdiedet għal €2,400.00 fis-sena fejn baqgħet hekk sallum, u dan bil-volontà tal-intimata Calleja, li ma riditx tagħmel skrittura ġdida sabiex tibqa' tgawdi mill-kirja protetta. Qalu li huma m'għandhomx rendikont preċiż tal-kirjiet u tal-ħlasijiet għaliex il-ktieb tal-kera iżżommu l-intimata Calleja. Ir-rikorrenti sostnew li stante li l-liġi antika li tirregola l-kera tal-fond tagħti dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Calleja, u huma b'hekk qegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr kumpens xieraq għat-teħid tal-pusses tal-fond. Jikkontendu li l-kirja ma tirriflettix il-valur tal-fond u anki l-potenzjal lokatizju tiegħu, li huwa tajjeb ħafna. B'hekk qegħdin jinkisru d-drittijiet fundamentali tal-godiment tal-proprjetà tagħhom, u huma m'għandhom l-ebda rimedju ieħor għajr li jirrikorru quddiem il-Qorti Kostituzzjonali u b'hekk huma kienu nkarigaw lill-Avukat Mario Mifsud. Saħansitra huma lanqas jistgħu jmorru jgħixu fil-fond huma stess meta huma kellhom bżonnu għalihom u għall-familja tagħhom.

10. Flimkien man-nota tagħhom tat-22 ta' Marzu, 2021, ir-rikorrenti ppreżentaw estratt mir-Reġistru Elettorali t'April 2020 li juri li l-intimata Calleja hija reġistrata fuq l-indirizz tal-fond.

11. Flimkien mar-risposta tagħha, l-intimata Calleja esebit kopja ta' żewġ irċevuti[8], u kopja tas-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tat-30 ta' Jannar, 2012, fl-ismijiet **Giljan Sciberras et *vs.* Carmelo Calleja**.[9]

12. Flimkien mar-rikors tar-rikorrenti Doreen Xuereb fil-kwalità tagħha ta' werrieta tar-rikorrent Sciberras, li miet fil-mori tal-proċeduri odjerni sabiex l-atti jiġu trasfużi f'isimha, ġew esebiti kopja tal-estratt taċ-ċertifikat tal-mewt tal-istess rikorrent Sciberras[10], kopja ta' testment ta' dan tal-aħħar[11], u kopja tal-att ta' dikjarazzjoni ta' trasferiment *causa mortis* magħmul mir-rikorrenti Doreen Xuereb.[12]

13. Waqt l-udjenza tat-12 ta' Jannar, 2022, xehdet l-intimata **Doreen Calleja** minn jeddha. Ikkonfermat li hija kienet daħlet tgħix fil-fond fis-sena 1995 meta kien għadu ħaj nannuha, li baqa' jgħix hemm sa sitta jew tmin snin oħra qabel ma miet, u l-aħħar kirjiet li hija kienet ħallset kien fl-ammont ta' €2,400 fis-sena, fejn fl-2014 hija kienet bdiet tħallas €100 kull sitt xhur u fi Frar b'ftehim mas-sid hija bdiet tħallas €300 kull sitt xhur. Imbagħad fl-2018 din ir-rata żdiedet għal €600 kull sitt xhur, u fl-2019 għoliet għal €650. Fl-2020 imbagħad bdiet tħallas €600 kull tliet xhur wara li kienu avviċinawha għaliex xtaqu li l-kera togħla. Iddikjarat li hija dejjem aċċettat iż-żieda fil-kera u dejjem ħallset il-kera u għamlet it-tiswijiet. L-intimata Calleja stqarret li s-sidien qatt ma talbuha sabiex jagħmlu skrittura. L-intimata Calleja esebiet kopja tal-irċevuti kollha tal-kera li kienu fil-pussess tagħha.[13]

[8] Dok. A *a fol.* 95.
[9] Dok. B *a fol.* 96.
[10] Dok. A *a fol.* 118.
[11] Dok. B *a fol.* 119.
[12] Dok. C *a fol.* 122.
[13] Dok. BC1 a *fol.* 150 *et seq.*

14. Fir-rapport tiegħu **l-Perit Tekniku Ġudizzjarju Ġorġ Cilia** beda billi ddikjara li huwa kien aċċeda fil-fond fl-4 ta' Novembru, 2021, skont il-ħatra ta' din il-Qorti. Spjega li l-fond jikkonsisti f'binja b'żewġ faċċati, waħda fuq Triq il-Fugass u l-oħra fuq daħla wiesgħa jew sqaq. Kompla jispjega li fl-antik probabbilment dan kien iservi ta' razzett, iżda llum jikkonsisti f'residenza li għandha arja superfiċjali ta' madwar 156 m.k. Minn hawn il-Perit Tekniku Ġudizzjarju għadda sabiex iddeskriva kif huwa maqsum il-fond, bil-kejl ta' kull kamra jew fetħa oħra, u anki l-mod kif huwa mibni. Iddikjara li l-binja hija strutturalment waħda tajba, u ma hemm l-ebda evidenza ta' ħsara jew konsenturi. Dwar il-finituri, jgħid li dawn ivarjaw fejn f'partijiet li jintużaw dawn huma ta' kwalità tajba, iżda f'partijiet oħra dawn mhumiex daqstant ta' kwalità tajba. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjega li skont il-Pjan Lokali, l-għoli permissibbli tas-sit huwa ta' ħames sulari li effettivament skont il-*policies* tal-Awtorità tal-Ippjanar huma tmin sulari. L-użu qal li huwa ndikat hemm bħala wieħed residenzjali. Iddikjara li skont ir-riċerka li huwa għamel, is-sid m'għandu l-ebda limitazzjonijiet sabiex jiġi żviluppat skont dawn il-kriterji. Qal li ż-żona hija urbana residenzjali li qegħda tiżviluppa b'mod mgħaġġel, u li hija servuta bis-servizzi kollha tal-infrastruttura, filwaqt servizzi oħra għax-xiri ta' kuljum huma wkoll fil-viċin. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjega li meta jitqies il-lokal, il-kundizzjoni tal-fond u l-limitazzjonijiet l-oħra ta' żvilupp, fl-opinjoni tiegħu dan għandu valur fuq is-suq miftuħ ta' €514,800. Sussegwentement huwa ppreżenta r-risposti tiegħu għall-mistoqsijiet magħmulin in eskussjoni mill-intimata Calleja, fejn qabel xejn indika l-valuri lokatizji tal-fond mis-sena 1995 'il quddiem f'intervalli ta' ħames snin. Hawn spjega li l-użu residenzjali kien joħroġ mill-Pjan Lokali tal-post skont iż-*zoning.* Iddikjara li huwa ma kienx jaf jekk kinitx saret ħafna manutenzjoni tal-fond, għaliex ma kellu l-ebda informazzjoni dwar dan. Spjega li fil-preżent ma kien hemm l-ebda applikazzjoni

għall-iżvilupp mal-Awtorità tal-Ippjanar u li l-valur tal-fond jista' jinbidel meta jkun approvat il-Pjan Lokali. Żied igħid li ma kienx jidher li kien hemm xi kriterji li setgħu jaffettwaw il-ħruġ ta' permessi.

15. Permezz tan-nota tagħha ppreżentata waqt l-udjenza tat-18 ta' Frar, 2022, l-intimata Calleja esebiet kopja tar-rikors promotur tal-atti fl-ismijiet **Juan Miguel Xuereb et *vs.* Doreen Calleja**, Rikors nru. 1091/2021NB[14], li qed jinstema' mill-Bord li Jirregola l-Kera.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

16. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari imressqa mill-intimati. Fl-ewwel eċċezzjoni tagħha l-intimata Calleja tissottometti li r-rikorrenti għandhom iġibu prova adegwata tat-titolu tagħhom fuq il-fond. Il-Qorti tirrileva li f'proċeduri bħal dawk odjerni, mhux mistenni mir-rikorrent li jressaq prova assoluta tat-titolu tiegħu, għaliex proprju l-vertenza ma tirrigwardax it-titolu. Huwa biżżejjed li l-Qorti tinsab sodisfatta li r-rikorrent huwa tassew is-sid tal-fond in kwistjoni, u fil-kawża odjerna il-grad tal-prova mistenni mir-rikorrenti ntleħaq permezz tal-preżentata ta' kopja tal-atti tad-donazzjoni rispettivi li bis-saħħa tagħhom il-fond għadda għandhom. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni m'għandhiex tintlaqa'.

17. Fil-ħames eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat qed jargumenta li *ai termini* tas-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli fil-każ odjern għaliex il-kirja in kwistjoni hija mħarsa mill-Kap. 69, li daħal fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju, 1931. Mhux l-ewwel darba li din il-

[14] A *fol.* 169.

Qorti ġie mressaq quddiemha lment simili li jolqot ukoll l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u għalhekk il-fehma tagħha dwar l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali kif protetti minn dan l-artikolu tal-aħħar, illum tinsab imfissra sew u ben stabbilita. Għaldaqstant filwaqt li tagħmel riferiment għas-sentenza tagħha stess kif deċiża fis-7 ta' Mejju, 2021 fl-ismijiet **Simon Mercieca *vs.* Avukat tal-Istat et**[15], tgħid li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax japplika għall-każ odjern stante li l-Kap. 69 ġie fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu, 1962, kif stabbilit mis-subartikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni, li jagħti protezzjoni lil dawk il-liġijiet li ġew fis-seħħ qabel dik id-data, kif ukoll lill-emendi għalihom. B'hekk l-Qorti ma tistax tinvestiga l-ilment tar-rikorrenti fir-rigward tal-allegat ksur ta' dan l-artikolu tal-Kostituzzjoni, u min-naħa l-oħra tilqa' il-ħames eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

18. Il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet l-oħra mqajjma mill-intimatI, dan hekk kif jolqtu l-ilment prinċipali tar-rikorrenti. Kif ġie kkonstatat minn din il-Qorti aktar 'l fuq, ir-rikorrenti qegħdin jikkontendu li bl-operazzjonijiet tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, fosthom dawk tal-artikolu 3 u l-artikolu 4, u tad-disposizzjonijiet tal-liġijiet oħra viġenti, wasslu għal ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-fond kif protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, stante d-dritt ta' rilokazzjoni li dawn jagħtu lill-intimata Calleja, u filwaqt li jċaħħduhom milli jirċievu kera ġusta. L-intimat Avukat tal-Istat permezz tal-eċċezzjonijiet ulterjuri tiegħu jikkontendi li llum permezz tad-dħul fis-seħħ tal-artikolu 4A tal-Kap. 69, li ġie ntrodott bl-Att XXIV tas-sena 2021, is-sidien għandhom rimedju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn huma jistgħu jitolbu żieda fil-kera sa massimu ta' 2% tal-valur liberu u frank tal-proprjetà fis-suq miftuħ. Jikkontendi li b'hekk inħoloq bilanċ tajjeb bejn l-

[15] Kost. 80/19LM.

interessi tas-sid u dawk tal-inkwilin, fejn wara kollox ma jistax jitwarrab il-fatt li fejn hemm għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, il-kumpens dovut lis-sidien għandu jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Barra minn hekk, ikompli jissottometti, skont l-artikolu 4A tal-Kap. 69 ir-rikorrenti għandhom l-opportunità li jitolbu li jieħdu lura l-pussess tal-fond billi ma jġeddux il-kirja fl-eventwalità li jintwera li l-inkwilina ma jistħoqqiliex il-protezzjoni tal-Istat. L-intimata Calleja, permezz tat-tieni eċċezzjoni tagħha tikkontendi wkoll li r-rikorrenti hawn naqsu milli jeżawrixxu r-rimedji ordinarji tagħhom, u dan filwaqt li huma jagħmlu riferiment għad-disposizzjonijiet tal-Att XXIV tal-2021. Bl-istess argument tgħid ukoll li r-rikorrenti naqsu li jappellaw mis-sentenza tal-Bord fl-ismijiet **Giljan Sciberras et *vs.* Carmelo Calleja et**. Iżda l-Qorti tikkonsidra li l-emendi li taw lok għal bidla fil-pożizzjoni tas-sid ġew biss introdotti fit-28 ta' Mejju, 2021, filwaqt li l-proċeduri odjerni ġew intavolati qabel ma ġew fis-seħħ l-imsemmija emendi, u ċioé fil-11 ta' Novembru, 2020, u għalhekk dawn l-eċċezzjonijiet ulterjuri tal-intimat Avukat tal-Istat ma jistgħux jitqiesu bħala rilevanti u l-Qorti tiċħadhom. Iżda tqis ir-rilevanza ta' dawn l-eċċezzjonijiet fir-rigward tat-tieni talba tar-rikorrenti fejn dawn qegħdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex tiddikjara li l-intimata Calleja ma tistax tibqa' tużufruwixxi ruħha mill-protezzjoni tal-liġi, u dan għaliex ir-relazzjoni bejn is-sid u l-inkwilin illum sussegwenti għall-intavolar tal-proċeduri preżenti inbidlet bid-dħul fis-seħħ tal-artikolu 4A tal-Kap. 69, u l-imsemmija talba għandha biss tiġi kkunsidrata fid-dawl tad-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu, u wara li r-rikorrenti jkunu eżawrew ir-rimedju ordinarju li jipprovdu għalih. Għal dak li jirrigwarda l-fatt li r-rikorrenti m'appellawx mis-sentenza suċitata, il-Qorti ma tistax tqis li dan ifisser li huma naqsu milli jeżawrixxu r-rimedji ordinarji tagħhom, għaliex dawk il-proċeduri saħansitra kien jirrigwardaw kwistjonijiet oħra ta' abbandun u ta' manutenzjoni,

li mhumiex il-mertu tal-ilment tar-rikorrenti. Għaldaqstant it-tmin eċċezzjoni tal-intimata Calleja għandha tiġi miċħuda.

19. Fil-każ odjern jirriżulta li l-fond in kwistjoni kien ġie għand ir-rikorrent Sciberras, illum mejjet, u għand ħuh Carmelo Sciberras wkoll mejjet, fis-sehem ta' nofs indiviż kull wieħed permezz ta' att ta' diviżjoni tat-28 ta' Marzu, 1993, magħmul quddiem in-Nutar Victor J. Bisazza, u dan wara li ppervejna lilu u lis-seba' ħutu l-oħra fosthom Carmelo Sciberras, mill-wirt tal-ġenituri tagħhom. Skont l-imsemmi att ta' diviżjoni, il-fond ma jirriżultax li kien mikri fid-data ta' dak l-att, iżda skont ix-xhieda tal-intimata Calleja li baqgħet inkontestata, hija kienet marret toqgħod ma' nannuha l-inkwilin preċedenti Carmelo Calleja fl-<u>1995</u>, liema data l-Qorti qegħda tieħu in konsiderazzjoni bħala d-data rilevanti għall-fini tat-talbiet tar-rikorrenti u għall-fini tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, u saħansitra ġiet rikonoxxuta mis-sidien wara l-mewt tiegħu, li l-Qorti qegħda tikkunsidra li seħħet f'xi żmien qabel ma ngħata d-digriet tal-Bord li Jirregola l-Kera fil-5 ta' Ottubru, 2005, li ta permess sabiex l-atti tal-proċeduri jiġu trasfużi minn fuq ismu għal fuq isem l-intimata Calleja. Hawn il-Qorti ser tikkunsidra l-ħames eċċezzjoni tal-intimata Calleja, fejn din qegħda tikkontendi li r-rikorrenti kienu jafu li l-fond kien soġġett għall-kirja meta huma akkwistaw il-fond mertu tal-proċeduri odjerni, u għalhekk huma ma jistgħux jilmentaw li ġie miksur fil-konfront tagħhom xi dritt fundamentali. Tgħid li kif sewwa tirrileva l-intimata Calleja, il-Kap. 69 kien daħal fis-seħħ sew qabel id-data li fiha l-fond ġie akkwistat mir-rikorrent Sciberras u minn ħuh Carmelo Sciberras, u tassew huma ma kellhom l-ebda għażla f'dak li kien il-mod li bih il-fond seta' jintuża għal skop ta' introjtu. Tagħraf li l-fond seta' biss jinkera taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Meta mbagħad ir-rikorrent Sciberras u ħuh Carmelo Sciberras għaddew it-titolu tagħhom fuq il-fond lir-rikorrenti permezz

ta' żewġ atti ta' donazzjoni separati, dawn tal-aħħar ukoll ma kellhom l-ebda xelta ġusta u libera, għaliex il-fond seta' biss jgħaddi f'isimhom bl-inkwilinat. Għaldaqstant din il-ħames eċċezzjoni tal-intimata Calleja mhijiex ġustifikata u l-Qorti tiċħadha. Iżżid tgħid li stante li kif jidher mis-suespost irriżultaw mhux kontestati l-fatti rigwardanti t-tul tal-kirja u l-kera li kienet u għadha titħallas, m'għandhiex għalfejn tikkunsidra ulterjorment is-seba' eċċezzjoni tal-intimata Calleja.

20. Issa kif għadu kif ingħad, ir-rikorrent Sciberras min-naħa tiegħu kien ittrasferixxa s-sehem tiegħu fil-fond konsistenti fin-nofs indiviż, lir-rikorrenti Doreen Xuereb permezz ta' att ta' donazzjoni tat-3 ta' Ottubru, 2016, fl-atti tan-Nutar Joanne Lia, iżda dan filwaqt li żamm għalih id-dritt ta' użufrutt. Il-ko-proprjetarju Carmelo Sciberras kien ukoll għadda s-sehem rimanenti tiegħu ta' nofs indiviż lir-rikorrent Miguel Xuereb permezz ta' att ta' donazzjoni tat-28 ta' Frar, 2018. B'hekk ir-rikorrenti llum jinsabu sidien tal-fond, li m'għadux mgħobbi bid-dritt tal-użufrutt favur ir-rikorrent Sciberras li miet waqt il-mori tal-proċeduri odjerni. Iżda għandu jingħad ukoll li r-rikorrent Sciberras li miet fis-17 ta' April, 2021, permezz tat-testment tiegħu tad-9 ta' Ottubru, 2018, innomina bħala l-eredi universali tiegħu lir-rikorrenti Doreen Xuereb, li għal din ir-raġuni sussegwentement fl-14 ta' Ottubru, 2021, u wara li sar l-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* fit-30 ta' Awwissu, 2021, talbet lil din il-Qorti sabiex tordna t-trasfużjoni tal-ġudizzju minn fuq isem il-mejjet rikorrent Sciberras għal fuq isimha. Għaldaqstant il-Qorti tqis li r-rikorrenti Doreen Sciberras, fil-kwalità ta' eredi universali tar-rikorrent Sciberras u bis-saħħa tad-digriet imsemmi, illum daħlet fiż-żarbun tal-imsemmi rikorrent Sciberras, u għalhekk għandha kull dritt li tkompli l-preżenti proċeduri minfloku billi tirrappreżenta l-interessi

tal-ereditá tiegħu, u indipendentement mill-fatt li l-preżenti proċeduri saru minnha bħala rikorrenti f'isimha personali.

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

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.
>
> Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
>
> Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

22. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il quddiem 'il-Qorti Ewropea'], il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. B'hekk il-każ għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dan l-artikolu, iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[16]

23. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kif emendat minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhux ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed leġittimu. Dan għaliex il-provvista ta' akkomodazzjoni socjali hija d-dmir tal-

[16] Ara **Bradshaw and Others v. Malta**, App. Nru. 37121/15, deċiża fit-23.10.2018.

Istat, li kif sewwa jirrileva l-intimat Avukat tal-Istat, hawn għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li l-interess pubbliku jintleħaq anki fis-settur tal-akkomodazzjoni soċjali. Madankollu tgħid li din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawn il-Qorti tirrileva għalhekk, li kuntrarjament għal dak li jagħti x'jifhem l-intimat Avukat tal-Istat, l-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

24. Fil-każ **James and Others v. UK**[17], il-Qorti Ewropea spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

> *"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, "depending upon the circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest … The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".*[18]

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

> *"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see* Amato Gauci, *cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of.*

[17] App. 8793/79, deċiża fil-21.02.1986.
[18] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, Victor Gatt et *vs*. Avukat Generali et, deċiża fil-05.07.2011, u Q.Kost. 467/1994, Cutajar noe *vs.* Il-Kummissarju tal-Art et, deċiża fit-30.11.2001.

> *That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see* immobiliare Saffi v. Italy, *[GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and* Broniowski, *cited above, §151)."*[19]

26. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont il-valuri lokatizji annwali tal-fond mogħtija mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju mis-sena 1995 'il hawn, u anki tenut kont il-valur lokatizju tal-fond fis-sena 2020 meta r-rikorrenti ddeċidew li jintavolaw il-proċeduri odjerni, u meħud in konsiderazzjoni (a) il-kera miżera perċepita mir-rikorrenti minkejja l-awmenti minimi li pprovdew għalihom l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, u li bl-ebda mod raġonevoli ma jista' jingħad li dawn ammeljoraw l-pożizzjoni tas-sid; u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifika għaliex il-każ odjern kien jimmerita l-indħil tal-Istat kif allegat minnu, saħansitra fi sfond fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet ferm miż-żmien li fih saret il-liġi in kwistjoni, il-Qorti tqis li jirriżulta bl-aktar mod evidenti li ma kien hemm l-ebda bilanċ bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Tikkonsidra li għalkemm jista' jirriżulta li l-inkwilin mhuwiex f'qagħda finanzjarja li jwettaq l-obbligi tiegħu tal-ħlas skont il-valuri lokatizji mogħtija fir-rapport peritali, tgħid li fil-każ odjern l-Istat tefa' il-piż tal-akkomodazzjoni soċjali għal kollox fuq spallejn is-sid mingħajr l-ebda ġustifikazzjoni għal dan. Dan filwaqt li tqis ukoll li r-rikorrenti għadhom sallum fi stat ta' inċertezza dwar meta ser jerġgħu jieħdu lura l-pussess tal-fond proprjetà tagħhom. Fil-każ **Cassar v.**

---

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

Malta[20] il-Qorti Ewropea kkonkludiet li *"it is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property".* Il-Qorti għalhekk tagħraf li d-drittijiet tar-rikorrenti ġew limitati sew permezz tal-liġijiet tal-kera. Kif irrilevat din il-Qorti hawn fuq, ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni fil-każ odjern għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin ta' dawn id-drittijiet. Tasal biex saħansitra tgħid li ma tista' tikkonstata l-ebda għan leġittimu għal tali ndħil fil-każ odjern. Il-Qorti għalhekk qegħda tagħraf sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti ġew kostretti li jġorru saħansitra waħedhom mingħajr l-ebda għajnuna tal-Istat, piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll huma ġarrbu ksur tal-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom.

27. F'dan l-istadju l-Qorti tirrileva li jkun utli u xieraq li jsir riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ewropea fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Ghigo v. Malta**[21], fejn inkiteb illi:

> *"67. As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, Mellacher and Others, cited above, §45).*
>
> *68. Moreover, in situations where the operation of the rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see,* mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §223).*

[20] App. 50570/13, deċiża fit-30.01.2018.
[21] 26.09.2006.

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

28. Għal dak li jirrigwarda r-rimedji domestiċi quddiem il-Qrati li għandhom għad-disposizzjoni tagħhom r-rikorrenti u li setgħu jipprevalixxu ruħhom minnhom l-awturi fit-titolu tiegħu, u li għandhom rilevanza għall-finijiet tal-proporzjonalità, il-Qorti Ewropea fil-każ fuq ċitat segwiet l-insenjament kif imfisser fis-sentenza fl-ismijiet **Zammit and Attard Cassar v. Malta**[22]:

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

29. Barra minn hekk il-Qorti għandha tqis jekk teżistix protezzjoni, inkluż dik proċedurali, sabiex tassigura ruħha li l-operat tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji tas-sid humiex ta' natura arbitrarja jew saħansitra jħallux lok għall-inċertezza. Għalhekk il-Qorti Ewropea qieset ukoll il-funzjoni

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

tal-Bord li Jirregola l-Kera, fattur ieħor ferm importanti fis-sejbien ta' leżjoni, fejn sabet li filwaqt li dan il-Bord seta' offra l-protezzjoni proċedurali adegwata sabiex iħares l-operat tas-sistema ta' kontroll, dan m'għandu l-ebda effett utli għar-rikorrenti appellant:

> *"61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see, mutatis mutandis, see Amato Gauci, cited above, § 62 and Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, mutatis mutandis, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014)."*[23]

30. Fl-għaxar u fil-ħdax-il eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jissottometti li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruħu fil-parametri ta' protezzjoni minn trattament diskriminatorju kif sanċit fl-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Il-Qorti hawn tikkondividi l-pożizzjoni li ħa l-intimat Avukat tal-Istat. L-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea jipprojbixxi d-"*diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor*", u għaldaqstant huwa tassew ċar li l-ilment tar-rikorrenti ma jistax jirnexxi taħt l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Għalhekk il-Qorti tilqa' l-għaxar u l-ħdax-il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

31. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, ġew leżi l-jeddijiet tar-rikorrenti kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Għal dak li jirrigwarda l-eċċezzjoni tal-intimata

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

Calleja, li fil-fatt huma d-drittijiet fundamentali tagħha li qegħdin jinkisru stante li qegħda tiġi pperikolata l-aspettattiva leġittima tagħha li tibqa' tikri il-fond, il-Qorti tgħid li l-imsemmija intimata Calleja hija libera li tressaq dan l-ilment quddiem il-Qorti skont kif jidhrilha xieraq, u ma jirriżulta l-ebda xkiel għal kwalunkwe azzjoni li hija għandha dritt għaliha. Għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, u dan filwaqt li tagħraf ukoll li sempliċi dikjarazzjoni ta' ksur ma tistax tkun rimedju suffiċjenti fejn il-leżjoni pperdurat għal tant snin.

32. F'sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[24], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

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

33. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[25], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, inkiteb illi:

> *"... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni*

[24] 29.04.2016.
[25] 27.06.2019.

ċivili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi."

34. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[26] il-Qorti Kostituzzjonali rritjeniet illi,

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

35. Għalhekk il-Qorti qegħda tieħu in konsiderazzjoni li (a) l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħu pperċepixxu li kieku l-fond kien mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ, huwa ferm akbar minn dak li attwalment ġie pperċepiet minnhom[27], tant li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-kiri bejn l-1 ta' Jannar, 1995, u l-11 ta' Novembru, 2020, li hija d-data li fiha ġew ippreżentati dawn il-proċeduri, id-dħul kien ikun ta' madwar €131,107.00[28] fir-rigward tar-rikorrenti Doreen Xuereb fil-kwalità tagħha ta' eredi tar-rikorrent Sciberras, u ta' madwar €19,480.00[29] fir-rigward tar-rikorrent Miguel Xuereb, fejn għandu jitqies li s-sehem ta' nofs indiviż ġie għandu biss fit-28 ta' Frar, 2018, permezz tal-att ta' donazzjoni kif fuq spjegat; (b) li l-valur tiegħu kif sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċertu liġijiet, u għaldaqstant tikkonsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat f'isem l-Istat Malti. Dan filwaqt li tqis li kif

[26] 30.09.2016.

[27] Ir-rikorrenti Doreen Xuereb: 1995-2013: €34.94x15=€489; 2014: €200; 2015-2017: €1,800; 2018: €1,200; 2019: €1,300; 01.01.20-11.11.20: €2,400/12x10=€2,000. B'kollox €6,989/2=€3,495. Ir-rikorrent Miguel Xuereb: 28.02.18-31.12.18: €1,200/12x10=€1.000; 2019:€1,300; 01.01.20-11.11.20: €2,400/12x10=€2,000. B'kollox €4,300/2=€2,150.

[28] 1995-1999: €7,397x5/2=€18,493; 2000-2004: €8,270x5/2=€20,675; 2005-2009: €9,495x5/2=€23,738; 2010-2014: €11,268x5/2=€28,170; 2015-2019: €12973x5/2=€32,433; 01.01.20-11.11.20: €18,018/12x10/2=€7,508. B'kollox €131,107.

[29] 28.02.18-31.12.18: €12,973/12x10/2=€5,405; 2019: €12,973/2=€6,487; 01.01.20-11.11.20: €18,018/12x10/2=€7,588. B'kollox €19,480.

sewwa jirrilevaw l-intimati, skont il-liġi huwa l-Bord li Jirregola l-Kera li għandu l-kompetenza li jiddeċiedi dwar kwistjonijiet ta' żgumbrament, u għalhekk it-talba tar-rikorrenti kif magħmula ma tistax tiġi akkolta.

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

37. Fil-każ odjern, għajr għall-fatt li kien hemm telf sostanzjali fil-kera li setgħet ġiet ipperċepita, ma jirriżultawx danni pekunjarji oħra li jistgħu jiġu faċilment komputati. Imbagħad il-Qorti tqis li għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, stante li l-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti, u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordinat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

38. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' erbgħin elf mija sebgħa u sebghin Euro (€40,177.00)[30] fir-rigward tar-rikorrenti Doreen Xuereb u fl-ammont ta' erbat elef tliet mija tlieta u erbgħin Euro (€4,343.00) fir-rigward tar-rikorrenti Miguel Xuereb, u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' sitt elef Euro (€6,000.00) pagabbli lil dawn iż-żewġ rikorrenti solidalment, għandu jkun

[30] Ir-rikorrenti Doreen Xuereb: €131,017/3 naqqas €3,495 kera perċepita. B'kollox €40,177. Ir-rikorrent Miguel Xuereb: €19,480/3 naqqas €2,150 kera perċepita. B'kollox €4,343.

kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti stante li l-intimata Calleja ma tistax bl-ebda mod jiġi kkunsidrat bħala responsabbli għal kwalunkwe konsegwenza riżultanti mill-promulgazzjoni tal-liġijiet leżivi in kwistjoni, fejn mhuwix qed jiġi allegat xi nuqqas fil-konfront tagħha fit-twettiq tal-obbligi lokatizji tagħha.

39. Fl-aħħarnett l-intimat Avukat tal-Istat, u anki l-intimata Calleja, jikkontendu li r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-Artikolu 41 tat-Konvenzjoni, stante li dan huwa applikabbli biss fil-konfront tal-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Il-Qorti tgħid li l-intimat l-Avukat tal-Istat u l-intimata Calleja hawn għandhom raġun għaliex huma d-disposizzjonijiet tal-Kap. 319, senjatament is-subartikolu 4(2) li huma applikabbli għall-każ odjern. Għaldaqstant tilqa' l-aħħar eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u anki r-raba' eċċezzjoni tal-intimata Calleja.

<u>Decide</u>

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

1) **Tilqa' il-ħames, l-għaxar, il-ħdax-il, it-tnax-il u l-erbatax-il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu u tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**

2) **Tilqa' it-tielet u r-raba' eċċezzjoni u limitatament it-tnax-il u t-tlettax-il eċċezzjoni tal-intimata Calleja, tastjeni milli tieħu konjizzjoni tas-seba'**

eċċezzjoni tagħha filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tagħha;

3) **Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti b'mod limitat billi tiddikjara u tiddeċiedi illi huma sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan fir-rigward tal-perijodu li jibda fl-1 ta' Jannar, 1995, u jieqaf fil-11 ta' Novembru, 2020 fir-rigward tar-rikorrenti Doreen Xuereb, u fir-rigward tal-perijodu li jibda fit-28 ta' Frar, 2018, u jieqaf fil-11 ta' Novembru, 2020 fir-rigward tar-rikorrent Miguel Xuereb;**
4) **Tiċħad it-tieni, it-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet tar-rikorrenti;**
5) **Tillikwida u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas kumpens pekunjarju lir-rikorrenti Doreen Xuereb fis-somma ta' erbgħin elf mija sebgħa u sebgħin Euro (€40,177.00), u lir-rikorrent Miguel Xuereb fis-somma ta' erbat elef tliet mija tlieta u erbgħin Euro (€4,343.00), flimkien ma' kumpens non-pekunjarju lilhom it-tnejn solidalment fis-somma ta' sitt elef Euro (€6,000.00), u dan *ai termini* tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 319, bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.**

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

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-proċedura odjerna għandhom jitħallsu kwantu għal sest (1/6) mir-rikorrenti, u in kwantu għal ħames sesti (5/6) mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur