MALTA

# QORTI ĊIVILI
# PRIM'AWLA
## (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

**ONOR. IMĦALLEF**
**LAWRENCE MINTOFF**

Seduta tat-30 ta' Novembru, 2022

Rikors Kostituzzjonali Numru 808/2021 LM

**Dolores Pisani (K.I. nru. 627038(M)), Thomas Borg (K.I. nru. 708640(M)), Michelina Gatt (K.I. nru. 770547(M)), Georgina Haber (K.I. nru. 251645(M)), Antonia Mallia (K.I. nru. 916250(M)), Barbara Borg (K.I. nru. 191651(M)), Stephen Borg (K.I. nru. 152267(M)), Joseph Borg (K.I. nru. 237959(M)), Mary Doris sive Dorothy Borg (K.I. nru. 77161(M)), Ronald Borg (K.I. nru. 288962(M)), Noel Borg (K.I. nru. 364070(M)), Marianne Saffrett (K.I. nru. 128261(M)) u Doriette Carabott (K.I. nru. 209365(M))**

***vs.***

**Dominic Caruana (K.I. nru. 236555(M)) u**
**Lydia Caruana (K.I. nru. 767655(M))**
**Avukat tal-Istat**

**Il-Qorti,**

1. Rat ir-Rikors imressaq fis-17 ta' Diċembru, 2021, mir-rikorrenti **Dolores Pisani (K.I. nru. 627038(M)), Thomas Borg (K.I. nru. 708640(M)), Michelina Gatt (K.I. nru. 770547(M)), Georgina Haber (K.I. nru. 251645(M)), Antonia Mallia (K.I. nru. 916250(M)), Barbara Borg (K.I. nru. 191651(M)), Stephen Borg**

**(K.I. nru. 152267(M)), Joseph Borg (K.I. nru. 237959(M)), Mary Doris sive Dorothy Borg (K.I. nru. 77161(M)), Ronald Borg (K.I. nru. 288962(M)), Noel Borg (K.I. nru. 364070(M)), Marianne Saffrett (K.I. nru. 128261(M))** u **Doriette Carabott (K.I. nru. 209365(M))** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettew dan li ġej:

*"Jesponu bir-rispett:*

1. *Illi l-antekawża tar-rikorrenti ċioé Simon Borg u Rita Borg f'xi żmien qabel is-sena elf disa' mija u ħamsa u disgħin (1995) krew il-fond bin-numru 49, Flat 6, Triq San Mark, Valletta, lill-intimati Dominic Caruana u martu Lydia Caruana.*

2. *Illi l-imsemmija Simon Borg u Rita Borg mietu fit-22 ta' Marzu tas-sena 1992 u fit-23 ta' Marzu tas-sena 1995 rispettivament, u l-wirt tagħhom iddevolva permezz ta' testment* unica charta *fl-atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius datat 1 ta' Awwissu tas-sena 1991. Kopja taċ-ċertifikati tal-mewt, kopja tad-denunzja ta' Simon Borg, kopja tar-riċerki testamentarji u kopja tat-testment hawn annessi u mmarkati **Dok A1, Dok A2, Dok B, Dok C1, Dok C2** u **Dok D.** Kopja tad-denunzja tal-imsemmija Rita Borg ser tiġi preżentata fil-mori tal-kawża.*

3. *Illi bis-saħħa ta' dan it-testment, l-imsemmi Simon Borg u Rita Borg innominaw lil uliedhom kollha bħala eredi universali tagħhom fi kwoti ugwali u ċioé lil Joseph Borg, Vincent Borg, Thomas Borg, Carmelo Borg, Michelina Gatt, Dolores Pisani, Georgina Haber, u Antonia Mallia.*

4. *Illi Joseph Borg miet fl-10 ta' Settembru tas-sena 2014 u l-wirt tiegħu ddevolva permezz ta' testment* unica charta *datat 4 ta' Frar tas-sena 2014 fl-atti tan-Nutar Dottor Daniel Caruana. Kopja taċ-ċertifikat tal-mewt, kopja tar-riċerki testamentarji, u kopja ta' stralċ tat-testment* unica charta *hawn annessi u mmarkati **Dok E, Dok F,** u **Dok G**. Kopja tad-dikjarazzjoni* causa mortis *tal-imsemmi Joseph Borg ser tiġi ppreżentata fil-mori tal-kawża.*

5. *Illi bis-saħħa ta' dan it-testment, Joseph Borg innonima lil martu u ċioé lir-rikorrenti Barbara Borg bħala l-eredi universali tiegħu.*

6. *Illi Vincent Borg miet fil-25 ta' Jannar tas-sena 2015 u l-wirt tiegħu ddevolva permezz ta' testment* unica charta *datat 15 ta' Marzu tas-sena 1999 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Felice. Kopja taċ-ċertifikat tal-mewt, kopja tar-riċerki testamentarji, u kopja tat-testment* unica charta *hawn annessi u markati **Dok H, Dok I, u Dok J**. Kopja tad-dikjarazzjoni* causa mortis *tal-imsemmi Vincent Borg ser tiġi ppreżentata fil-mori tal-kawża.*

7. *Illi bis-saħħa ta' dan it-testment, Vincent Borg u martu Carmen Borg innominaw lit-tliet uliedhom bħala eredi universali tagħhom fi kwoti ugwali u ċioé lir-rikorrenti Joseph Borg, Dorothy Borg u Stephen Borg.*

8. *Illi Carmelo Borg miet fid-19 ta' Lulju tas-sena 2017 u l-wirt tiegħu ddevolva permezz ta' żewġ testmenti, wieħed datat 1 ta' Settembru tas-sena 2005 u ieħor datat 6 ta' Jannar tas-sena 2016, it-tnejn fl-atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius. Kopja taċ-ċertifikat tal-mewt, kopja tar-riċerki testamentarji, u kopja tat-testmenti hawn annessi u mmarkati* ***Dok K, Dok L, Dok M1, u Dok M2****.*

9. *Illi bis-saħħa ta' dan it-testment, Carmelo Borg innomina lill-erba' uliedu bħala eredi universali tiegħu fi kwoti ugwali u ċioé lir-rikorrenti Ronald Borg, Noel Borg, Marianne Saffrett u Doriette Carabott.*

10. *Illi għalhekk ir-rikorrenti huma s-sidien kollha tal-fond numru 49, Flat 6, Triq San Mark, Valletta.*

11. *Illi l-intimati qegħdin iżommu l-fond b'kirja protetta taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u qegħdin preżentement iħallsu kera irriżorja fl-ammont ta' mitejn u għaxar euro (€210) fis-sena.*

12. *Il-protezzjoni li jgawdu l-inkwilini tinkludi provedimenti fil-liġi li jċaħħdu lis-sidien rikorrenti milli jieħdu l-pussess lura tal-proprjetà, b'dana li huma sfurzati jibqgħu jaċċettaw rilokazzjoni wara rilokazzjoni tal-kirja b'mod perpetwu u b'massimu ta' kera li tiżdied biss limitatament kif ipprovdut mill-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-kera perċepita illum, u anke qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, hija baxxa ferm u 'l bogħod minn dawk li r-rikorrenti setgħu u jistgħu jiksbu fis-suq miftuħ, kieku ma hemmx il-liġi li tipprevjeni dan.*

13. *Illi għalkemm illum hemm l-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021 li jagħti dritt lis-sidien sabiex jitolbu awment fir-rata tal-kera sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, dan xorta waħda ma huwiex rimedju effettiv għas-sidien u dan peress illi l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak permissibbli bl-artikolu 4A tal-Kap 69.*

14. *Il-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009, u tal-Att XXIV tat-2021, jikkreaw żbilanċ qawwi u nuqqas ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sidien (ir-rikorrenti) u dawk tal-inkwilini (l-intimati konjuġi Caruana), stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk tali żbilanċ jilledi l-jeddijiet tar-rikorrenti kemm taħt l-Artikolu 1 tal-Protokoll nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, u kif ukoll l-*

*artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan l-istat ta' fatt kien fis-seħħ kemm qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXIV tat-2021 u kif ukoll wara, u għadu fis-seħħ sal-lum.*

15. *Illi għalkemm l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa milqut mill-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni, il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta għalkemm kien fis-seħħ qabel is-sena 1962, żied ċirkostanzi li fihom il-proprjetà in kwistjoni seta' jittieħed il-pussess tagħha kif ukoll għamel kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha l-proprjetà u dan peress illi l-Artikolu 3 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jistipula illi:*

    "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 imniżżel 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."

16. *Illi għalhekk ir-rikorrenti kienu sforzati sabiex iġeddu l-kirja tal-fond in kwistjoni u la setgħu jgħollu r-rata tal-kera u lanqas jagħmlu kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kirja u dan bi ksur tal-Artikolu 47(9)(b)u (ċ) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u għalhekk l-Artikolu 37 tal-istess Kostituzzjoni huwa applikabbli.*

17. *Dawn id-disposizzjonijiet ta' kontroll tal-kirja huma interferenza mhux ġustifikata fit-termini tat-tieni paragrafu tal-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u b'hekk jilledu l-jeddijiet tal-mittenti kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.*

18. *Illi għalhekk effettivament bl-istat li hija l-liġi r-rikorrenti ma għandhomx speranza reali li qatt jiksbu jew il-pussess effettiv jew redditu reali mill-istess fond.*

*Għaldaqstant, jgħidu l-intimati għaliex ma għandhiex din l-Onorabbli Qorti jogħġobha, salv kull dikjarazzjoni jew ordni oħra meħtieġa:*

1. *Tiddikjara illi l-intimati Caruana qegħdin iżommu l-fond riferut hawn fuq b'kirja taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

2. *Tiddikjara illi għar-raġunijiet fuq spjegati, u għal dawk li se jirriżultaw fil-provi, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, l-emendi tal-Att XXIV tat-2021 u senjatament l-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokoll nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, u kif ukoll fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*

3. *Tiddikjara konsegwentement illi l-intimati inkwilini Caruana ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq il-protezzjoni mogħtija lilhom permezz tad-*

*disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet.*

4. *Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa.*
5. *Tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti minħabba t-telf ta' kontroll, użu u t-tgawdija tal-propjetà de quo, u l-kumpens dovut lilhom.*
6. *Tillikwida l-kumpens/d-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas dik is-somma hekk likwidata.*

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

2. Rat ir-risposta tal-intimati **Dominic Caruana (K.I. nru. 236555(M))** u **Lydia Caruana** [minn issa 'l quddiem 'l-intimati Caruana'] ippreżentata fis-7 ta' Frar, 2022, fejn ġie eċċepiet is-segwenti:

*"Jesponu bir-rispett*

*1. Illi preliminarjament, għal dak li jirrigwarda l-allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, huwa l-Istat u mhux l-esponenti li għandu iwieġeb għal din l-allegazzjoni, u dan peress li l-Liġi li qiegħda tiġi attakkata saret mill-Istat u huma kull ma għamlu huma huwa li osservaw il-Liġi viġenti.*

*2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront tal-esponenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u konsegwentement għandhom jiġu miċħuda.*

*3. Illi l-esponenti qiegħdin igawdu d-drittijiet tagħhom fuq il-propjetà* de quo *b'titolu ta' kera kif permessi skont il-Liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita taħt il-Liġijiet tal-Kera u għalhekk l-Ewwel talba għandha tiġi milqugħa.*

*4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u b'referenza għat-tieni talba tar-rikorrenti, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrilevaw li skont il-proviso 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. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali;*

*5. Illi b'referenza għat-tielet talba tar-rikorrenti, din għandha tiġi miċħuda u dan stante li kif jirriżulta fil-mori tal-kawża, bl-emendi introdotti riċentement, ma huwiex*

*minnu li ġie reż impossibli li r-rikorrenti jirriprendu l-pussess effettiv tal-fond u inoltre, permezz tal-istess ħoloq bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini*

*6. Illi fir-rigward tal-ilment tar-rikorrenti li l-ammont ta' kera ma jirriflettix il-valur tas-suq, jingħad li l-Istat igawdi marġini wiesa ta' apprezzament fl-interess ġenerali u għalhekk għandu l-jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xieqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess ġenerali.*

*7. Illi finalment, l-esponenti ma għandhomx jiġu preġudikati finanzjarjament billi huma ma kisru ebda Liġi iżda sempliċiment mxew mal-Liġi li għadha fis-seħħ.*

*8. Illi għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront tal-esponenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż*

*Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permess mil-Liġi"*

3. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fit-8 ta' Frar, 2022, fejn ingħad kif ġej:

*"Jesponi bir-rispett:*

*Illi in suċċint il-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens li allegatament bit-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, inkluż <u>bl-emendi l-ġodda tal-istess Att</u>, qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà 49, Flat 6, Triq San Mark, Valletta, kif protetti bil-Kostituzzjoni ta' Malta u bil-Konvenzjoni Ewropea;*

1. *Illi <u>in linea preliminari</u> r-rikorrenti għandhom iġibu prova tas-sena li fiha bdiet il-kirja in kwistjoni u li l-kirja hija regolata permezz tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*
2. *Illi, preliminarjament, u safejn l-ilment tar-rikorrenti jirrigwarda l-qagħda legali tagħhom wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021, din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha stante illi jeżisti rimedju ordinarju disponibbli għar-rikorrenti permezz tal-istess emendi;*
3. *Illi in kontinwazzjoni mal-eċċezzjoni preċedenti u sa fejn il-lanjanzi tar-rikorrenti jinsabu diretti kontra t-tħaddim tal-emendi li ġew introdotti permezz tal-Att XXIV tat-2021, l-esponent jeċepixxi wkoll illi t-tali talba <u>hija intempestiva</u> stante li minn qari tar-rikors promotur ma jirriżultax illi r-rikorrenti irrikorrew għar-rimedju ordinarju disponnibli għalihom;*
4. *Illi prelimarjament ukoll u in kwantu l-azzjoni hija bbażata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, it-talba tar-rikorrenti hija irreċevibbli fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni stante illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta'*

*Malta kien fis-seħħ qabel Marzu tal-1962 u għaldaqstant din il-Liġi ma tistax tkun soġġetta għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;*

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

6. *Illi b'referenza lejn l-ewwel talba, din it-talba tista' tiġi milqugħa biss jekk ir-rikorrenti jipprovaw l-istess, fin-nuqqas ta' dan la tista' tirnexxi l-ewwel talba u anqas il-kumplament tal-azzjoni;*

7. *Illi mingħajr perġudizzju għas-suespost u b'referenza lejn it-tieni talba u l-allegat ksur tal-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, ma jeżisti l-ebda ksur stante li taħt il-Liġijiet tal-kera ma jseħħx 'teħid forzuz' jew obbligatorju tal-proprjetà iżda kontroll biss tal-użu tagħha;*

8. *Illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat, tramite il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, rregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sid qua proprjetarju tal-fond;*

9. *Illi l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment, f'każijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjetà u mhux li jċaħħdu lis-sid mill-proprjetà;*

10. *Illi jsegwi għalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioé l-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

11. *Illi speċjalment bid-dħul tal-Att XXIV tal-2021 żgur ma jistax jingħad illi l-element ta' proporzjonatà huwa nieqes;*

12. *Illi b'referenza għall-allegazzjoni li l-liġi ma żżommx bilanċ bejn l-interessi tal-partijiet involuti, mingħajr l-ebda preġudizzju, dan żgur li huwa kkontestat speċjalment wara d-dħul tal-emendi l-ġodda tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

13. *Illi di più l-esponent jikkontesta dak allegat mir-rikorrent u ċioé li l-Att XXIV tal-2021 ma jagħtix rimedju effettiv għall-ksur u dan stante li l-liġi viġenti tagħti l-possibilità li jkun hemm (1) żieda fil-kirja (2) possibbli żgumbrament (3) reviżjoni tal-istess qagħda tal-inkwilin wara ammont ta' żmien (4)*

*abolizzjoni tal-wirt tal-kirja. Illi fattwalment ir-rikorrenti ma jidhrux li rrikorrew għar-rimedju mogħti lilhom sabiex jaġġustaw il-kirja pagabbli lilhom stess;*

14. *Illi di più għandhom jipprovaw huma r-raġuni l-għala l-istess Att mhuwiex joffri rimedju effettiv;*

15. *Illi b'referenza għall-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021 dawn ġew introdotti wara konsultazzjoni vasta ma diversi stakeholders, diversi studji u surveys. Illi l-emendi saru wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta bl-intiża li fejn hemm allegat ksur tad-drittijiet dawn jiġu indirizzati sabiex tinstab soluzzjoni ekwa għal kull individwu;*

16. *Illi l-emendi l-ġodda huma emendi leġittimi u introdotti sabiex jinżamm bilanċ bejn l-interessi tal-partijiet involuti fil-ġurnata tal-llum. Illi jibqgħu rilevanti dawk il-prinċipji affermati permezz tal-kawża* Hutten-Czapska v. Il-Polonja, *u ċioé li għandom isiru tliet indaġnijiet sabiex jiġi stabilit jekk l-interferena mill-istat fuq l-użu tal-proprjetà tistax titqies bħala waħda permissibbli a tenur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, liema prinċipji huma:*

    - *Li l-miżura meħuda mill-Istat tkun saret taħt qafas legali;*
    - *Li l-iskop tal-miżura kien wieħed għal għan leġittimu; u*
    - *Li l-miżura meħuda żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien;*

17. *Illi konsegwentement l-ebda mit-talbiet ma huma meritati u anqas jistgħu jintlaqgħu l-kumplament tat-talbiet;*

18. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

*Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt, bl-ispejjeż għar-rikorrenti."*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tal-11 ta' Marzu, 2022, ġie maħtur i**l-Perit Mario Cassar** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, li ppreżenta r-rapport tiegħu fit-8 ta' April, 2022, u ħalfu fit-3 ta' Mejju, 2022.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-1 ta' Lulju, 2022, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

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

**Il-kwistjoni bejn il-partijiet**

4. Jirriżulta li r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-appartament numru sitta (6) fil-blokk ta' bini li jġib in-numru 49 fi Triq San Mark, il-Belt Valletta [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], li ppervjena lilhom mill-wirt tal-antekawża tagħhom Simon Borg u Rita Borg, li kienu f'xi żmien qabel l-1995 krewh lill-intimati Caruana. Simon Borg u Rita Borg mietu rispettivament fit-22 ta' Marzu, 1992, u fit-23 ta' Marzu, 1995, u l-wirt tagħhom iddevolva permezz ta' testment *unica charta* tal-1 ta' Awwissu, 1991, fl-atti tan-Nutar Antoine Agius, fejn huma nnominaw bħala eredi universali tagħhom fi kwoti ugwali lil uliedhom kollha, jiġifieri Joseph Borg, Vincent Borg, Thomas Borg, Carmelo Borg, Michelina Gatt, Dolores Pisani, Georgina Haber u Antonia Mallia. Joseph Borg miet fl-10 ta' Settembru, 2014, u l-wirt tiegħu ddevolva permezz ta' testment *unica charta* tal-4 ta' Frar, 2014, fl-atti tan-Nutar Daniel Caruana, fejn huwa nnomina lil martu r-rikorrenti Barbara Borg bħala l-eredi universali tiegħu. Vincent Borg miet fil-25 ta' Jannar, 2015, u l-wirt tiegħu ddevolva permezz ta' testment *unica charta* tal-15 ta' Marzu, 1999, fl-atti tan-Nutar Mario Felice, fejn l-imsemmi Vincent Borg u martu Carmen Borg innominaw lit-tliet uliedhom ir-rikorrenti Joseph Borg, Dorothy Borg u Stephen Borg, bħala l-eredi universali tagħhom. Carmelo Borg miet fid-19 ta' Lulju, 2017, u l-wirt tiegħu ddevolva permezz ta' żewġ testmenti, wieħed datat l-1 ta' Settembru, 2005, u l-ieħor is-6 ta' Jannar, 2016, it-tnejn fl-atti tan-Nutar Antoine Agius, fejn huwa nnomina lill-erba' uliedu r-rikorrenti

Ronald Borg, Noel Borg, Marianne Saffrett u Doriette Carabott, bħala eredi universali tiegħu. Jirrilevaw li l-intimati Caruana qegħdin iżommu l-fond b'kirja li hija protetta permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, filwaqt li jħallsu kera rriżorja fl-ammont ta' €210 fis-sena. Ir-rikorrenti jispjegaw li din il-protezzjoni tinkludi provvedimenti fil-liġi li skont huma jċaħħduhom milli jieħdu lura l-pussess tal-fond, filwaqt li huma obbligati li jibqgħu jaċċettaw ir-rilokazzjoni in perpetwità u b'kera massima li tiżdied biss b'mod limitat skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16. Jikkontendu li din il-kera hija waħda baxxa ferm u ma tipparagunax ma' dik il-kera li huma setgħu u jistgħu jsibu fis-suq miftuħ, fin-nuqqas tal-ixkiel li toħloq il-liġi. Ir-rikorrenti jgħidu li għalkemm fl-1 ta' Ġunju, 2021 daħal fis-seħħ l-artikolu 4A tal-Kap. 69 permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021, fejn ingħata d-dritt lis-sidien sabiex jitolbu awment fir-rata tal-kera annwali sa massimu ta' 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena meta jsir ir-rikors, u sabiex jitolbu li jiġu mposti kundizzjonijiet ġodda tal-kera, dan ir-rimedju jibqa' mhux effettiv għalihom għaliex il-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak li huwa permissibbli minn dak l-artikolu. Ir-rikorrenti jissottomettu li din il-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXIV tal-2021, toħloq żbilanċ qawwi u nuqqas ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, liema żbilanċ jikser id-drittijiet tagħhom taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni'] u taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Isostnu li dan l-istat ta' fatt kien jeżisti kemm qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXIV tal-2021, iżda anki wara, kif għadu hekk sallum. Jikkontendu li għalkemm l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa milqut mis-subartikolu 47(9) tal-imsemmija Kostituzzjoni, taħt il-Kap. 69 żied ċirkostanzi li permezz tagħhom

il-fond seta' jittieħed il-pussess tiegħu, kif ukoll ipprovda għal kundizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu, li huwa inqas favorevoli. Għalhekk huma ġew kostretti li jġeddu l-kirja tal-fond, u dan mingħajr ma jgħollu l-kera u mingħajr ma jipprovdu għal kundizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kirja. Jikkontendu li dan kollu seħħ bi ksur tal-para (b) u (ċ) tas-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u bl-applikabbilità tal-artikolu 37 tal-imsemmija Kostituzzjoni. Ir-rikorrenti jirrilevaw li dawn id-disposizzjonijiet tal-liġi li jipprovdu għal kontroll tal-kirja, jikkostitwixxu interferenza mhux ġustifikata *ai termini* tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u għalhekk jikser id-drittijiet tagħhom kif sanċiti mill-istess artikolu u mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Jgħidu li għaldaqstant huma m'għandhomx tama reali li xi darba għad jiksbu l-pussess effettiv tal-fond jew li jirċievu introjtu reali minnu. Ir-rikorrenti jitolbu lil din il-Qorti sabiex tiddikjara li l-intimati Caruana qegħdin jiddetjenu l-fond b'kirja taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u bit-tħaddim tal-Att X tal-2009 u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, u li għal dawk ir-raġunijiet imfissra minnhom u dawk oħrajn li kienu ser jirriżultaw mill-provi, il-Kap. 69, l-emendi tal-Att X tal-2009, l-emendi tal-Att XXIV tal-2021 senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, jiksru d-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u anki mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Jitolbu wkoll sabiex il-Qorti tiddikjara li l-intimati Caruana ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq il-protezzjoni offruta lilhom permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 fir-rigward tal-kirja bejn il-partijiet, u tagħti dawk ir-rimedji kollha li tqis xierqa. Fil-konfront tal-intimat Avukat tal-Istat, ir-rikorrenti jitolbu sabiex il-Qorti tiddikjara li huwa responsabbli għad-danni sofferti minnhom riżultat tat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-fond, u għall-kumpens dovut lilhom, filwaqt li tillikwida il-kumpens/danni li għandhom jitħallsu lilhom,

u tordna lill-imsemmi intimat Avukat tal-Istat sabiex iħallas dik is-somma hekk likwidata. Dan jgħidu bl-ispejjeż tal-proċedura odjerna.

5. L-intimati Caruana jilqgħu billi jeċċepixxu s-segwenti b'mod preliminari: (a) huwa l-Istat, u mhux huma, li għandu jwieġeb għall-allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, għaliex il-liġi attakkata saret mill-Istat u huma kienu biss osservaw il-liġi viġenti; fil-mertu (b) mingħajr preġudizzju, it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u għandhom jiġu miċħuda; (ċ) huma qegħdin igawdu d-drittijiet tagħhom fuq il-fond riżultat tat-titolu ta' kera skont il-liġi, u fl-ammont ta' kera stabbilita taħt il-liġijiet tal-kera, u għalhekk l-ewwel talba għandha tiġi milqugħa; (d) mingħajr preġudizzju, fir-rigward tat-tieni talba, u safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, skont il-proviso tiegħu l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess ġenerali, u dan ukoll skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, li tagħraf li l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika dak li huwa meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati l-ħtiġijiet soċjali; (e) it-tielet talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda għaliex bl-emendi riċenti mhux minnu li huwa impossibbli għalihom li jieħdu lura l-pussess effettiv tal-fond, liema emendi pprovdew għal bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini; (f) dwar l-ilment tar-rikorrenti li l-ammont ta' kera ma jirriflettix il-valur tas-suq, l-Istat igawdi minn marġini wesgħin ta' apprezzament fl-interess ġenerali, u għalhekk għandu l-jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess ġenerali; (ġ) huma m'għandhomx jiġu ppreġudikati finanzjarjament billi huma ma kisru l-ebda liġi, iżda sempliċiment mxew mal-liġi

li għadha fis-seħħ; (g) it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż; u dan salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-liġi.

6. L-intimat l-Avukat tal-Istat jilqa' billi preliminarjament jeċċepixxi li (a) ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tas-sena li fiha bdiet il-kirja, u li din hija soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69; (b) safejn l-ilment tar-rikorrenti jolqot il-qagħda legali tagħhom wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021, il-Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha, għaliex permezz tal-imsemmija emendi, jeżisti rimedju ordinarju disponibbli għar-rikorrenti; (ċ) għalhekk ukoll it-talba tar-rikorrenti hija intempestiva għaliex ma jirriżultax mir-rikors li huma rrikorrew għar-rimedju ordinarju disponnibbli għalihom; (d) bla ħsara għal dak eċċepit, il-Qorti ma tistax issib ksur tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għaliex id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u dawk tal-Kodiċi Ċivili daħlu fis-seħħ qabel Marzu tal-1962, u għalhekk huma mħarsa mis-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni; fil-mertu (e) it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u għandhom jiġu miċħuda *in toto* għar-raġunijiet li ser isegwu, u li ser jiġu mfissra mingħajr preġudizzju għal xulxin; (f) l-ewwel talba tista' biss tirnexxi jekk ir-rikorrenti jippruvaw l-istess u fin-nuqqas din ma tistax tirnexxi, u lanqas tista' tirnexxi l-kumplament tal-azzjoni; (ġ) għal dak li jirrigwarda t-tieni talba u l-allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, m'hemm l-ebda ksur stante li ma jseħħx 'teħid forzuż' jew obbligatorju tal-proprjetà taħt il-liġijiet tal-kera, iżda biss kontroll tal-użu; (g) fil-każ odjern l-Istat permezz tal-Kap. 69 irregola s-sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni iżda baqgħu mhux mittiefsa d-drittijiet tas-sid bħala proprjetarju; (ħ) l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtigijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati l-istess, partikolarment fejn il-miżuri huma tali li

jikkontrollaw l-użu tal-proprjetà u mhux fejn iċaħħdu lis-sid mill-proprjetà; (h) għalhekk din il-Qorti m'għandhiex tevalwa l-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tikkunsidra u tapplika l-liġi f'qafas iktar wiesgħa, billi tqis l-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali; (i) b'mod speċifiku bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, ma jistax jingħad li l-element ta' proporzjonalità huwa nieqes; (j) b'riferiment għall-allegazzjoni li l-liġi ma żżommx bilanċ bejn l-interessi tal-partijiet, mingħajr preġudizzju dan huwa kkontestat partikolarment wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi l-ġodda tal-Kap. 69; (k) hija kkontestata l-allegazzjoni li l-Att XXIV tal-2021 ma jagħtix rimedju effettiv għall-ksur, għaliex bil-liġi viġenti hemm il-possibilità ta' żieda fil-kera, kif ukoll tal-iżgumbrament u tar-reviżjoni tal-qagħda tal-inkwilin wara ammont ta' żmien, filwaqt li tneħħa l-wirt tal-kirja, għalkemm fil-każ odjern ma kienx jirriżulta li r-rikorrenti rrikorrew għar-rimedju mogħti lilhom sabiex jaġġustaw il-kera; (l) ir-rikorrenti għandhom jippruvaw għaliex l-Att in kwistjoni ma joffriex rimedju effettiv; (m) l-emendi li ġew fis-seħħ permezz ta' dak l-Att, ġew introdotti wara konsultazzjoni wiesgħa ma' diversi *stakeholders,* u wara diversi *surveys* u studji; (n) l-emendi huma leġittimi u saru sabiex jinżamm bilanċ bejn l-interessi tal-partijiet, u jibqgħu rilevanti l-prinċipji mfissra fid-deċiżjoni **Hutten-Czapska v. Il-Polonja**; (o) għaldaqstant l-ebda talba ma hija mistħoqqa, u ma jistgħux jintlaqgħu l-kumplament tat-talbiet; u dan salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

**<u>Provi u riżultanzi</u>**

7. Flimkien mar-rikors promotur tagħhom, ir-rikorrenti esebew: (a) estratt taċ-ċertifikat tal-mewt ta' Simon Borg [1]; (b) estratt taċ-ċertifikat tal-mewt ta'

[1] Dok. A1 *a fol.* 7.

Rita Borg[2]; (ċ) denunzja ta' Simon Borg[3]; (d) riċerki testamentarji ta' Simon Borg[4]; (e) riċerki testamentarji ta' Rita Borg[5]; (f) testment *unica charta* tal-1 ta' Awwissu, 1991, fl-atti tan-Nutar Antoine Agius[6]; (ġ) estratt taċ-ċertifikat tal-mewt ta' Joseph Borg[7]; (g) riċerki testamentarji ta' Joseph Borg[8]; (ħ) kopja legali ta' stralċ ta' testment *unica charta* tal-4 ta' Frar, 2014, fl-atti tan-Nutar Daniel Caruana[9]; (h) estratt ta' ċertifikat tal-mewt ta' Vincent Borg[10]; (i) riċerki testamentarji ta' Vincent Borg[11]; (j) kopja ta' testment *unica charta* tal-15 ta' Marzu, 1999, fl-atti tan-Nutar Mario Felice[12]; (k) estratt ta' ċertifikat tal-mewt ta' Carmelo Borg[13]; (l) riċerki testamentarji ta' Carmelo Borg[14]; (m) kopja legali tat-testment tal-1 ta' Settembru, 2005, fl-atti tan-Nutar Antoine Agius[15]; u (n) kopja legali tat-testment tas-6 ta' Jannar, 2016, fl-atti tan-Nutar Antoine Agius.[16]

8. Permezz ta' nota ppreżentata waqt l-udjenza tal-11 ta' Marzu, 2022, ir-rikorrenti **Michelina Gatt** esebiet l-affidavit tagħha mmarkat Dok. MG.[17] Fl-affidavit qalet li l-ġenituri tagħha Simon u Rita Borg kienu krew il-fond lill-intimati Caruana, u li l-imsemmija ġenituri tagħha mietu rispettivament fit-22 ta' Marzu, 1992, u fit-23 ta' Marzu, 1995, fejn il-wirt tagħhom iddevolva favur tagħha u ta' ħutha. Ħuha Joseph Borg miet fl-10 ta' Settembru, 2014, u fit-testment tal-4 ta' Frar, 2014, huwa nnomina lil martu r-rikorrenti Barbara Borg

[2] Dok. A2 *a fol.* 8.
[3] Dok. B *a fol.* 9.
[4] Dok. C1 *a fol.* 12.
[5] Dok. C2 *a fol.* 18.
[6] Dok. D *a fol.* 23.
[7] Dok. E *a fol.* 25.
[8] Dok. F *a fol.* 26.
[9] Dok. E *a fol.* 30.
[10] Dok. H *a fol.* 33.
[11] Dok. I *a fol.* 34.
[12] Dok. J *a fol.* 38.
[13] Dok. K *a fol.* 41.
[14] Dok. L *a fol.* 42.
[15] Dok. M2 *a fol.* 51.
[16] Dok. M1 *a fol.* 49.
[17] *A fol.* 71.

bħala l-eredi universali tiegħu. Ħuha l-ieħor Vincent Borg miet fil-25 ta' Jannar, 2015, u martu Carmen Borg mietet fit-8 ta' Jannar, 2019, u permezz tat-testment tagħhom tal-15 ta' Marzu, 1999, huma nnominaw lit-tliet uliedhom ir-rikorrenti Joseph Borg, Dorothy Borg u Stephen Borg, bħala l-eredi universali tagħhom. Sussegwentement miet ukoll ħuha l-ieħor Carmelo Borg fid-19 ta' Lulju, 2017, u permezz ta' żewġ testmenti, wieħed datat l-1 ta' Settembru, 2005, u l-ieħor is-6 ta' Jannar, 2016, huwa nnomina lill-erba' uliedu r-rikorrenti Ronald Borg, Noel Borg, Marianne Saffrett u Doriette Carabott, bħala l-eredi universali tiegħu. Qalet li b'hekk huma kollha kienu sidien il-fond in kwistjoni. Tkompli tispjega kif huma ma setgħux jieħdu lura l-fond għaliex kienet inbidlet il-liġi, u lanqas ma setgħu jgħollu l-kera għaliex l-intimati Caruana baqgħu jgħixu fih taħt kirja protetta. Iżda kieku l-liġi ma kinitx tagħti d-dritt lill-inkwilini sabiex jokkupaw il-fond taħt kirja protetta, dan kien imur lura għandhom kif kien jagħlaq iż-żmien tal-kirja. Ir-rikorrenti ssostni li l-kera li huma jirċievu fl-ammont ta' €210 fis-sena hija waħda baxxa ħafna, u bil-bidla li saret fil-liġi huma ġew imċaħħdin mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma ngħataw kumpens xieraq għal dan it-teħid tal-pussess, bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-Kostituzzjoni. Qalet li għalhekk huma kellhom jiftħu l-proċeduri odjerni sabiex jingħataw kumpens xieraq għal dan iż-żmien kollu.

9. Permezz ta' nota ppreżentata waqt l-udjenza tat-22 ta' April, 2022, l-intimati **Dominic u Lydia Caruana** ppreżentaw l-affidavit tagħhom.[18] L-intimat Caruana xehed li hu u martu kienu ilhom jgħixu fil-fond għal tnejn u tletin sena b'titolu ta' kera mingħand is-sid. Spjega li fil-bidu l-kera kienet ta' Lm12.50ċ fis-sena, iżda fis-sena 2010 din għoliet għal €185 fis-sena *ai termini* tal-liġi, u baqgħet togħla kull tliet snin, sabiex b'hekk fl-2013 għoliet għal €204, fl-2016

[18] *A fol.* 79.

għoliet għal €204, u fl-2019 għoliet għal €240 fis-sena. Spjega wkoll kif illum iħallas il-kera lit-tmien sidien separatament. L-intimat Caruana rrileva li meta huma kienu ħadu l-fond b'kera, huma kienu għamlu xi xogħol ta' manutenzjoni, inkluż il-kamra tal-banju, il-kċina, u dan filwaqt li bajdu u għamlu wkoll l-*aluminium,* kollox a spejjeż tagħhom. Iddikjara li huma dejjem imxew skont il-liġi, u ma jistgħux jinstabu ħatja ta' vjolazzjoni ta' dritt kostituzzjonali għaliex ma kienux huma li għamlu l-liġi, u kien l-intimat l-Avukat tal-Istat li għandu jwieġeb għall-allegata vjolazzjoni. L-intimat Caruana rrileva li s-sidien qegħdin jipprevalixxu ruħhom mill-emendi tal-Att XXIV tal-2021 sabiex jitolbu awment fil-kera għal 2% tal-valur tal-proprjetà permezz ta' proċeduri quddiem il-Bord permezz tar-rikors nru. 1034/2021 fl-ismijiet **Dolores Pisani et *vs.* Dominic Caruana et**. Fl-aħħarnett iddikjara li huma m'għandhomx jiġu kkundannati jbatu l-ebda spejjeż meta huma qatt m'għamlu xejn ħażin. Flimkien mal-affidavit, l-intimat Caruana esebixxa kopja tal-ktieb tal-kera.[19]

10. **Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju Mario Cassar** fir-rapport tiegħu ppreżentat fit-8 ta' April, 2022, u maħluf fit-3 ta' Mejju, 2022, beda billi spjega li in adempliment tal-inkarigu mogħti lilu huwa kien għamel aċċess fil-fond fis-7 ta' April, 2022, fil-preżenza tal-inkwilini. Irrileva li l-fond jikkonsisti f'appartament li għandu 'l fuq minn mitt sena. Qal li dan jinsab fil-livell tat-tielet sular, fejn l-aċċess għalih kien permezz ta' taraġ komuni mal-appartamenti l-oħra u fejn it-tromba ma kinitx tippermetti li jiġi nstallat *lift.* Imbagħad il-Perit Tekniku Ġudizzjarju għadda sabiex ta deskrizzjoni tal-fond, filwaqt li rrileva li dan huwa moqdi mis-servizz tad-dawl u tal-ilma u osserva li l-finituri kienu għadhom l-oriġinali. Dwar il-valutazzjoni tal-proprjetà, spjega li huwa straħ fuq metodoloġija skont ir-rakkomandazzjonijiet tal-Kamra tal-Periti ntestati

[19] *A fol.* 80 *et seq.*

'Valuation Standards for Accredited Valuers 2012', u dan filwaqt li kkonsidra l-fond fl-istat u l-konfigurazzjoni preżenti tiegħu, il-valur tas-suq ta' proprjetajiet komprabbli meħud in konsiderazzjoni l-istat ta' manutenzjoni tiegħu u l-finituri. Fil-fehma tiegħu l-valur preżenti tal-fond fis-suq, liberu u frank, huwa ta' €115,000. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju, filwaqt li għamel riferiment għall-'Property Price Index' ippubblikat mill-Bank Ċentrali ta' Malta, iddikjara li l-apprezzament annwu tal-proprjetà bejn is-sena 1987 sal-2020 kien ta' 7% annwali. Fl-aħħarnett huwa ndika l-valur lokatizju tal-fond għal kull ħames snin.

**Konsiderazzjonijiet legali**

11. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari imressqa mill-intimat Avukat tal-Istat. Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat isostni li r-rikorrenti għandhom iġibu prova li turi minn meta bdiet il-kirja in kwistjoni, u li din hija regolata permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Fin-nota ta' osservazzjonijiet tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jaċċetta li permezz tal-affidavit tal-intimat Caruana, saret il-prova dwar minn meta bdiet il-kirja, iżda jinsisti li mhux l-istess jista' jingħad fir-rigward tat-tieni parti tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu fejn ma saritx l-aktar prova essenzjali permezz ta' ċertifikat li l-fond mhuwiex wieħed dekontrollat. Il-Qorti tgħid li din il-kwistjoni wkoll ġiet sorvolata permezz tal-preżentata tal-imsemmi ċertifikat mir-rikorrenti flimkien mar-rikors tagħhom ippreżentat fl-4 ta' Ottubru, 2022.[20] Għaldaqstant il-Qorti filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel parti tal-ewwel eċċezzjoni, tiċħad it-tieni parti tagħha.

[20] Dok. Z *a fol.* 123.

12. Fit-tieni eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li għal dak li jirrigwarda l-ilment tar-rikorrenti kif dan jolqot il-qagħda legali tagħhom wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi ntrodotti permezz tal-Att XXIV tal-2021, din il-Qorti għandha tiddeklina li teżerċita s-setgħat kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha stante li huma għandhom disponibbli għalihom rimedju ordinarju. It-tielet eċċezzjoni tiegħu tkompli fuq ta' qabilha, u l-intimat Avukat tal-Istat jargumenta li safejn l-ilment tar-rikorrenti jolqot it-tħaddim tal-emendi ntrodotti permezz ta' dak l-Att XXIV tal-2021, dan huwa ntempestiv għaliex huma ma rrikorrewx għar-rimedju ordinarju disponibbli għalihom. Dan l-argument jinstab ripetut fit-tlettax-il eċċezzjoni tiegħu. Il-Qorti tikkonsidra li llum permezz tad-disposizzjonijiet tal-liġi li ġew fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti għandhom a dispożizzjoni tagħhom diversi rimedji, li fin-nuqqas ta' prova reali u kuntrarja, ma jistgħux jittieħdu bħala wkoll leżivi tad-drittijiet fundamentali tagħhom ta' tgawdija tal-proprjetà. Jidher li r-rikorrenti stess irrikonoxxew il-fatt li huma għandhom possibbilità ta' rimedju fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ tagħhom, għaliex il-Qorti tgħid li huma permezz tan-nota tagħhom ippreżentata fl-4 ta' Novembru, 2022, iddikjaraw li qegħdin jillimitaw it-tieni talba tagħhom sal-31 ta' Mejju, 2021, jiġifieri sa qabel id-data li fiha daħlu fis-seħħ l-emendi għall-Kap. 69 ippromulgati permezz tal-Att XXIV tal-2021. Peress li l-Qorti qegħda tilqa' dawn l-eċċezzjonijiet, anki jekk mod limitat kif ingħad, tgħid li jsegwi li hija għandha tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ħdax, tnax, erbatax, ħmistax, u sittax-il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, li jolqtu l-mertu tal-ksur o meno tad-disposizzjonijiet tal-Att XXIV tal-2021.

13. Permezz tar-raba' eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat qed jargumenta li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 daħlu fis-seħħ qabel l-1962, u għalhekk huma mħarsa mis-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Mhux l-ewwel

darba li din il-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**[21], 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. Dan għarfuh saħansitra l-imsemmija rikorrenti, li permezz tan-nota tagħhom ippreżentata fl-4 ta' Novembru, 2022, iddikjaraw li huma qegħdin jillimitaw it-tieni talba tagħhom għal dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni biss. Għaldaqstant il-Qorti tastjeni milli tieħu konjizzjoni tar-raba' eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

14. 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 d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u l-emendi li ġew fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009 u permezz tal-Att XXIV tal-2021 senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, qegħdin jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

[21] Kost. 80/19LM.

15. Fil-każ odjern irriżulta kif diġà spjegat aktar ’il fuq f’din is-sentenza, li l-fond in kwistjoni kien iddevolva għal fuq ir-rikorrenti mill-wirt tal-ġenituri rispettivi tagħhom, wara li l-antekawża tagħhom Simon u Rita Borg kienu kkonċedewh b’titolu ta’ lokazzjoni lill-intimati Caruana madwar tnejn u tletin sena ilu, għall-ħabta tal-1990. Skont l-insenjament ta’ dawn il-Qrati, il-Qorti tikkunsidra li l-ilment tar-rikorrenti għandu jiġi nvestigat mhux biss mid-data li fiha huma saru sidien tal-fond, iżda wkoll fir-rigward tal-perijodu fejn l-antekawża tagħhom ukoll setgħu sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom.

16. 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 linteress ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta’ taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.”

17. 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.[22]

18. 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-Istat, li kif sewwa jirrileva l-intimat Avukat tal-Istat, hawn għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li l-interess pubbliku jintlaħaq ukoll 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.

19. Fil-każ **James and Others v. UK**[23], 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".*[24]

---

[22] Ara **Bradshaw and Others v. Malta,** App. Nru. 37121/15, deċiża fit-23.10.2018.
[23] App. 8793/79, deċiża fil-21.02.1986.
[24] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, **Victor Gatt et *vs*. Avukat Ġenerali et**, deċiża fil-05.07.2011, u Q.Kost. 467/1994, **Cutajar noe *vs*. Il-Kummissarju tal-Art et**, deċiża fit-30.11.2001.

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

> *"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see* Amato Gauci, *cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see* immobiliare Saffi v. Italy, *[GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and* Broniowski, *cited above, §151)."*[25]

21. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont il-valuri lokatizji annwali mogħtija mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju mis-sena 1990 'il hawn, f'liema sena l-Qorti tqis skont l-affidavit tal-intimat Caruana ġiet fis-seħħ il-kirja bejn l-antekawża tar-rikorrenti u l-intimati Caruana, u anki tenut kont il-valur lokatizju fis-sena 2021 meta r-rikorrenti ddeċidew li jintavolaw l-proċeduri odjerni, u meħud in konsiderazzjoni (a) il-kera miżera perċepita mill-antekawża tar-rikorrenti u anki mir-rikorrenti stess 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

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

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 u tal-antekawża tagħhom. Tikkonsidra li għalkemm jista' jirriżulta li l-inkwilini mhumiex f'qagħda finanzjarja li jwettqu l-obbligi tagħhom 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. Malta**[26] il-Qorti Ewropea kkonkludiet li *"it is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property".* Il-Qorti għalhekk tagħraf li d-drittijiet tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħhom 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 u l-antekawża tagħhom ġew kostretti li jġorru 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.

22. 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**[27], fejn inkiteb illi:

[26] App. 50570/13, deċiża fit-30.01.2018.
[27] 26.09.2006.

*"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).*

*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."*

23. Għal dak li jirrigwarda r-rimedji domestiċi quddiem il-Qrati li għandhom għad-disposizzjoni tagħhom ir-rikorrenti u li setgħu jipprevalixxu ruħhom minnhom l-antekawża tagħhom, 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**[28]:

*"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*

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

*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)".*

24. 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 arbitrarju, jew saħansitra jħallux lok għall-inċertezza. Għalhekk il-Qorti Ewropea qieset ukoll il-funzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera, fattur ieħor ferm importanti fis-sejbien ta' 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)."* [29]

25. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, ġew leżi l-jeddijiet tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħhom kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Huwa għalhekk li l-Qorti sejra

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

tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrent, u dan filwaqt li tagħraf li sempliċi dikjarazzjoni ta' ksur ma tistax tkun rimedju suffiċjenti fejn il-leżjoni pperdurat għal tant snin.

26. F'sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[30], 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 ....".*

27. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[31], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, inkiteb illi:

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

28. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[32] il-Qorti Kostituzzjonali rritjeniet illi,

---

[30] 29.04.2016.
[31] 27.06.2019.
[32] 30.09.2016.

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

29. Għalhekk il-Qorti qegħda tieħu in konsiderazzjoni li (a) l-ammont ta' kera li r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom setgħu pperċepew li kieku l-fond kien mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ huwa ferm akbar minn dak li attwalment ġie pperċepiet minnhom, tant li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-kiri bejn l-1 ta' Jannar, 1990, u t-23 ta' Ġunju, 2021, li hija d-data li fiha saru dawn il-proċeduri, id-dħul kien ikun ta' madwar €48,812.0[33], meta fil-fatt id-dħul attwali kien ta' €2,932.28[34]; (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-rikorrent u dawk tal-antekawża tiegħu u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet, u għaldaqstant tikkonsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent u l-imsemmija antekawża, li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat f'isem l-Istat Malti.

30. 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.

---

[33] 1990-1991: €403x2=€806; 1992-1996: €566x5=€2,830; 1997-2001: €794x5=€3,970; 2002-2006: €1,113x5=€5,565; 2007-2011: €1,561x5=€7,805; 2012-2016: €2,189x5=€10,945; 2017-2020: €3,071x5=€15,355; 01.01.21-23.06.21: €3,071/12x6=€1,536. <u>B'kollox: €48,812</u>.

[34] Skont l-affidavit tal-intimat Caruana: 1990-2009: €29.12 (Lm12.50) x19=€553.28; 2010-2012: €185x3=€555; 2013-2015: €204x3=€612; 2016-2018: €204x3=€612; 2019-2020: €240x2=€480; 01.01.21-23.06.21: €240/12x6-€120 <u>B'kollox: €2,932.28</u>.

31. Fil-każ odjern, għajr għall-fatt li kien hemm telf sostanzjali fil-kera li seta' 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.

32. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' tlettax-il elf tliet mija disgħa u tletin Euro (€13,339.00)[35], u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' sitt elef Euro (€6,000.00), pagabbli lir-rikorrenti, għandhom ikunu kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom u tal-antekawża tagħhom. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti solidalment, stante li l-intimati Caruana ma jistgħux bl-ebda mod jiġu kkunsidrati bħala responsabbli għal kwalunkwe konsegwenza riżultanti mill-promulgazzjoni tal-liġijiet leżivi in kwistjoni, fejn saħansitra mhux qed jiġi allegat xi nuqqas fil-konfront tagħhom fit-twettiq tal-obbligi lokatizji tagħhom.

<u>**Decide**</u>

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

1) **Tilqa' l-ewwel parti tal-ewwel eċċezzjoni, iżda wkoll it-tieni, it-tielet u t-tlettax-il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni tar-raba', il-ħdax, it-tnax, l-erbatax, il-ħmistax u s-**

[35] €48,812/3 naqqas €2,932 kera perċepita. <u>B'kollox €13,339.00</u>.

**sittax-il eċċezzjoni tiegħu, u tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**

2) **Tilqa' l-ewwel, it-tieni, it-tielet u s-seba' eċċezzjoni tal-intimati Caruana, filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tagħhom;**

3) **Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrent billi tiddikjara li l-intimati Caruana qegħdin iżommu l-fond b'kirja taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operat tal-Att X tal-2009;**

4) **Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti billi tiddikjara li l-Kap. 69 u l-emendi tal-Att X tal-2009, jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan fir-rigward tal-perijodu li jibda fl-1 ta' Mejju, 1987, u jieqaf fit-23 ta' Ġunju, 2021;**

5) **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tielet talba tar-rikorrenti;**

6) **Tilqa' il-ħames talba tar-rikorrenti billi tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti solidalment minħabba t-telf ta' kontroll, użu u t-tgawdija tal-fond, u l-kumpens dovut lilhom;**

7) **Tillikwida u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas kumpens pekunjarju lir-rikorrenti solidalment fis-somma ta' tlettax-il elf tlett mija disgħa u tletin Euro (€13,339.00), flimkien ma' kumpens non-pekunjarju 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-pagament effettiv.**

**Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja tagħha lill-Onor. Speaker tal-**

**Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.**

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

Moqrija.

**Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.**
**Imħallef**

**Rosemarie Calleja**
**Deputat Reġistratur**