QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar it-Tnejn
Tnax (12) ta' Diċembru 2022

Rikors Numru 571/2021 FDP

Fl-ismijiet

Anthony Mifsud et (ID 0364053M)

Vs

L-Avukat tal-Istat
Alexander Genuis (ID 0333562M)
Rita Genuis (ID 0176566M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 2 ta' Settembru 2021, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

> *1. Illi r-rikorrenti, Anthony Mifsud, Francis Mifsud, Salvina Vella, Emanuel Mifsud u Carmen Kenely, huma l-werrieta u l-koproprjetarji tal-fond bl-arja tiegħu bin-numru 65 ġja 25, Triq San Pietru, Birżebbuġa, liberu u frank bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu;*
>
> *2. Illi bint Salvatore u Giovanna Mifsud, Mary Cassar mietet fl-14 ta' Settembru 1996 fejn ħalliet lill-bintha Salvina Vella bħala eredi universali u dan b'testment, fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja fil-25 ta' Awwissu 1992;*
>
> *3. Illi r-rikorrenti pprevalixxaw ruħhom mill-fakolta' mogħtija lilhom ai tenur tal-artikolu 1501 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u fdew iċ-ċens hekk kif indikat u anness Dok AM 1;*

4. Illi din il-proprjetà kienet inxtrat minn Salvatore Mifsud, fis-sena 1950, hekk kif indikat u anness Dok AM 2;

5. Illi wara li miet Salvatore Mifsud fis-sena 1962, martu Giovanna Mifsud lejn l-aħħar tas-snin sittin daħlet fi ftehim ta' kirja, fejn kriet il-fond numru 65 ġja 25, Triq San Pietru, Birżebbuġa, lill-ġenituri tal-intimata Rita Genuis, Alfred u Helen Sestito, u dan ċioe aktar minn ħamsa u tlettin (35) sena ilu;

6. Illi għalhekk din il-proprjetà kienet diġa soġġetta għal-ftehim ta' kirja li kienet għamlet Giovanna Mifsud, meta r-rikorrenti wirtu il-proprjetà fl-1986;

7. Illi wara li mietu l-ġenituri tal-intimata, Alfred u Helen Sestito, hi baqgħet tgħix fil-fond u issa tgħix fl-istess fond mal-familja tagħha;

8. Illi f' dawn l-aħħar snin, u ċioe sa Ġunju 2021, il-kera ma setgħetx togħla aktar mill-ammont ta' mitejn u ħmistax -il ewro (€ 215.00) fis-sena minħabba r-restrizzjonijiet legali fis-seħħ sa Ġunju 2021 (Dok AM 3);

9. Illi l-kera li ħallsu l-intimati u/jew il-ġenituri tal-intimata għal dawn l-aħħar ħamsa u tletin (35) sena u fuqhom, kien wieħed irriżorju, meta kkumparat mal-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuħ tal-propjeta' li huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispożizzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta li poġġew is-sidien f' posizzjoni fejn kienu marbutin ma' kera li fond seta' f' xi żmien iġib fl-4 ta' Awwissu 1914; liema dispożizzjonijiet ġew mibdula b'mod ineffettiv bl-Att X tal-2009 u bl-Att XXIV tal-2021;

10.Illi minkejja l-iżviluppi leġislattivi fir-reġim li jiggverna l-kirjiet li huma soġġetti għall-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta permezz tal-Att XXIV tal-2021, is-sidien xorta waħda għaddew u sofrew minn perjodu ta' diskriminazzjoni taħt l-Att X tal-2009;

11.Illi l-fatt li l-kera kienet limitata bil-liġi, ma setgħetx tinbidel u ma kinitx tirrifletti il-prezzijiet tas-suq, ħolqot diskrepanza kbira bejn il-kera attwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond jista' jġib fis-suq ħieles, u dan għal numru ta' snin twal;

12.Illi din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dak tal-inkwilini. Fir-rigward tal-prinċipju ta' 'bilanċ ġust' bejn id-drittijiet tal-proprjetarji u tal-inkwilini, il-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ċelebri Amato Gauci v. Malta (47045/06) tenniet hekk:

In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden

was placed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr and Mrs P. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right to property.

13.Illi għalkemm daħal fis-seħħ l- Att XXIV tal-2021 sabiex itaffi d-diskriminazzjoni u l-inġustizzji li l-liġijiet speċjali tal-kera kienu joħolqu versu s-sidien ta' proprjetà, din l-istess liġi bl-ebda mod ma taħseb sabiex tirrimedja għal dak kollu li sofrew ir-rikorrenti qabel Ġunju 2021;

14.Illi din 1-Onorabbli Qorti diversament ippresjeduta fil-kawża riċenti B&S Agencies Limited vs Melita Mamo u l-Avukat tal-Istat (15 ta' Jannar 2021) ikkristalizzat il-posizzjoni tagħha rigwardanti l-inkostituzzjonalita' tal-liġijiet tal-kera in vigore sa xahrejn (2) ilu, ossia l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kapitolu 69 u l-Att X tal-2009 fil-konfront tas-sidien ta' proprjetà;

15.Illi għalhekk, fid-dawl ta' dawn il-pronunzjamenti u tenut kont ir-ratio deċidendi ta' din l-Onorabbli Qorti, ir-rikorrenti umilment jissottomettu li l-kirja viġenti tal-proprjetà bin-numru 65 ġja 25, Triq San Pietru, Birżebbuġa, kif limitata mill-Liġijiet ta' Malta għal diversi snin, kisret l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u dan billi s-sidien, b'mod diskriminatorju, kienu qegħdin jiġu privati u mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma ngħataw kumpens xieraq għal tali privazzjoni għal dawk is-snin kollha;

Għaldaqstant ir-rikorrenti, in vista tal-fuq premess, jitolbu bir-rispett li dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha;

1. Tiddikjara u tiddeċiedi li fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 u dan għal diversi snin twal, taw dritt ta' lokazzjoni indefinità lill-intimati, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandhom jingħataw ir-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

2. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b' konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 u l-Att X tal-Liġijiet ta' Malta, talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini peress illi l-kera pagabbli ristretta mill-liġijiet ta' dak iż-żmien u dan sas-sena 2021, ma kinitix tirrifletti s-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjetà in kwistjoni.

3. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Liġi.

4. Tikkundana lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess danni likwidati, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data effettiv tal-pagament.

5. Tagħti kull rimedju li jidhrilha xieraq u opportun.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li jibqgħu minn issa nġunti għas-subizzjoni.

2. Rat illi fid-29 ta' Novembru 2021 l-**Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

1) Illi in vena preliminari, ir-rikorrenti rridu jġibu prova:

a) tat-titolu tal-fond 65 ġja 25, Triq San Pietru, Birżebbuġa u kif ir-rikorrenti akkwistaw il-fond mertu ta' din il-kawża; u

b) tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja tabilħaqq hija soġġetta għall-kirja li hija regolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Di piu' r-rikorrenti għandhom iġibu prova ta' meta l-kirja ġiet konċessa;

2) Illi in vena preliminari wkoll, għandu jiġi rilevat li l-maġġor parti tad-dokumenti mhumiex awtentikati skont il-liġi u għaldaqstant għandhom jiġu sfilzati;

3) Illi l-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti stante li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qegħdin jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin:

4) Illi fir-rigward tal-ewwel talba u dwar l-ilment mibni fuq l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea għandu jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

5) Illi sa fejn l-ilment jolqot il-ksur tal-Konvenzjoni Ewropea, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tieħu kont tas-snin qabel l-1987;

6) Illi subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi t-talbiet avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva illi ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti u dan għas-segwenti motivi li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

7) Illi ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem stante li taħt il-liġijiet tal-kera ma jseħħx 'teħid forzuż' jew obbligatorju tal-proprjeta' iżda kontroll biss tal-użu tagħha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni;

8) Illi l-Istat igawdi 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-proprjeta' u mhux li jċaħħdu lis-sid mill-proprjeta';

9) Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

10)Illi jingħad ukoll illi l-Qorti m'għandhiex il-funzjoni leġislattiva li tiffissa l-kera iżda dik li twettaq il-Liġi li tirregola l-kera;

11)Illi bid-dħul tal-emendi tal-2009 fil-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera li r-rikorrent tista' ddaħħal mhux ser tibqa' staġnata għal dejjem iżda ser togħla kull tliet snin b'mod proporzjonali skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi minn dan jirriżulta wkoll illi bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 il-pożizzjoni tar-rikorrenti ġiet miljorata minn dik meta saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom;

12)Illi jsegwi għalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe' l-aspett tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

13)Illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikkorenti 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 hija tista' titlob lill-Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma taqbiżx 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-kerreja u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;

14)Illi b'żieda ma dan kollu, dejjem skont l-istess artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini Genuis ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;

15)Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' u dwar id-diffikulta' tiegħu sabiex jieħu lura l-pussess tal-fond tiegħu mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dawn l-artikolu mhijiex mistħoqqha;

16)Illi ulterjorment jiġi rilevat illi fi kwalunkwe każ l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profit. Inoltre, fil-każ odjern mill-aspett tal-proporzjonalita' l-Liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa u ċioe' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali u mhux sempliċiment a bażi ta' konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' in kwistjoni;

17)Illi għaldaqstant, ladarba ma hemmx ksur konvenzjonali, it-tieni, t-tielet, ir-raba' u l-ħames talba tar-rikorrenti ma tistgħax tintlaqa';

18)Illi inoltre, jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrenti ma jistgħux jitolbu kumpens u danni bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors u dan peress li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat ;

19)Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost ma hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

3. Rat illi fis-26 ta' Novembru 2021, l-intimati Alexander Genuis u martu Rita Genuis irrispondew għal dak mitlub fis-26 ta' Novembru 2021 billi qajmu is-segwenti difiżi:

1. Illi fl-ewwel lok u preliminarjament ir-rikorrenti għandhom igibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta in kwistjoni.

2. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess u b'mod preliminari, għal dak li jirrigwarda l-allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, huwa l-Istat u mhux l-esponenti li għandu jwieġeb għal din l-allegazzjoni, u dan peress li l-Liġi li qiegħda tiġi attakkata saret mill-Istat u huma kull ma għamlu huwa li osservaw il-Liġi viġenti.

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront ta' l-esponenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u konsegwentement għandhom jiġu miċħuda.

4. Illi in kwantu għall-fatt li t-talba tar-rikorrenti hija bbażata fuq allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja) (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta), jiġi rilevat li l-Liġijiet li jirregolaw il-kirja de quo

ma jipprevedux id-deprivazzjoni totali tal-proprjeta', iżda se mai, jirrigwardaw il-kontroll jew limitazzjoni tal-użu ta' proprjeta'.

5. Illi l-esponenti qegħdin igawdu d-drittijiet tagħhom fuq il-propjeta' de quo b'titolu ta' kera kif permessi skond il-Liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita taħt il-Liġijiet tal-Kera u għalhekk m'humiex qed jippreġudikaw id-drittijiet tar-rikorrenti.

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 xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' fl-interess ġenerali.

7. Illi finalment, l-esponenti ma għandhiex tiġi preġudikata finanzjarjament billi hija ma kisret ebda Liġi iżda sempliċiment imxiet mal-Liġi li għadha fis-seħħ.

8. Illi għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront ta' l-esponenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Liġi.

Provi:

4. Rat l-affidavit ta' **Francis Mifsud** ippreżentat fit-3 ta' Diċembru 2021 (fol 22).
5. Rat l-affidavit ta' **Anthony Mifsud** ippreżentat fit-3 ta' Diċembru 2021 (fol 28).
6. Rat in-nota tar-rikorrenti ippreżentata fis-6 ta' Jannar 2022, li permezz tagħha ġie eżebit ċertifikat minn Identity Malta li din il-proprjeta` mhijiex *Decontrolled Dwelling House* u għalhekk taqa' taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta (fol 30).
7. Rat in-nota tar-rikorrenti ippreżentata fis-7 ta' Jannar 2022 li permezz tagħha qed tiġi ippreżentata paġna tal-ktieb tal-kera peress li l-ktieb tal-kera jinżamm mill-intimati.
8. Rat ir-rapport tal-Perit nominata mill-Qorti, il-**Perit Elena Borg Costanzi** ippreżentat fit-3 ta' Frar 2022.
9. Rat l-affidavit ta' **Alexander Genuis** ippreżentata fil-15 ta' Frar 2022 (fol 62).
10. Rat li fit-22 ta' Ġunju 2022, il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet wara li ngħalqu l-provi tal-partijiet.
11. Rat illi fit-22 ta' Ġunju 2022, il-partijiet ddikjaraw illi ma kellhomx provi x'jippreżentaw u għalhekk il-kawża setgħet titħalla ghas-sottomissjonijiet finali bil-miktub.
12. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet bil-miktub tar-rikorrenti ippreżentata fl-24 ta' Ġunju 2022 (fol 78).

13. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati ippreżentata fil-31 ta' Ottubru 2022 (fol 87).

14. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-Avukat tal-Istat ippreżentata fil-31 ta' Ottubru 2022 (fol 97).

15. Rat illi fil-31 ta' Ottubru 2022, il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Fatti tal-każ

16. Jirriżulta li r-rikorrenti Anthony, Francis u Emanuel Mifsud kif ukoll Carmen Kenely, lkoll aħwa, u Salvina Vella, bint oħthom Mary Cassar, li mietet, lkoll wirtu l-fond 65, gja 25 Triq San Pietru Birżebbugia mingħand Giovanna Mifsud, li tiġi omm l-aħwa Mifsud, fis-sena 1986.

17. Jirriżulta li Giovanna Mifsud, l-ante kawża tar-rikorrenti, fis-snin sittin, kriet l-imsemmi fond lill-ġenituri tal-intimata Genuis. Wara l-mewt tal-ġenituri tagħha, l-intimata Rita Genuis baqgħet tirrisjedi fl-imsemmi fond flimkien ma' żewġha Alexander Genuis.

18. Jirriżulta li ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit nominat mill-Qorti, il-Perit Elena Borg Costanzi fejn il-valur tas-suq tal-fond 65, gja 25, Triq San Pietru Birżebbugia, ġie stmat għall-valur ta' € 160,000, u l-valur lokatizzju għall-valur ta' € 7,500 fis-sena 2020.

19. Il-Perit Elena Borg Costanzi ikkonstatat ukoll il-valur lokatizzju tal-fond matul is-snin, mis-sena 1987 sas-sena 2016, fir-rapport tagħha (fol 54):

- Il-valur lokatizzju fis-sena 1987-1992 kien ta' € 400 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fis-sena 1993-1998 kien ta' € 750 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fis-sena 1999-2004 kien ta' € 1,250 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fis-sena 2005-2010 kien ta' € 3,000 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fis-sena 2011-2016 kien ta' € 5,000 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fis-sena 2017-2022 kien ta' € 7,500 fis-sena.

Ikkunsidrat

20. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti qegħdin, permezz tal-azzjoni preżenti, jilmentaw li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009 għal snin twal taw rilokazzjoni indefinita lill-intimati u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti, konsegwentement ir-rikorrenti qed jikkontendu li dan qed jikser l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

21. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-intimati Alexander Genuis u Rita Genuis laqgħu għat-talbiet tar-rikorrenti billi qajmu is-segwenti difiżi:

    1) <u>Preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom.</u>
    2) <u>Huwa l-Istat li huwa responsabbli għall-allegata vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, b'hekk l-intimati m'għandhomx iwieġbu għal dan.</u>

3) It-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront tal-intimati Genuis huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

4) In kwantu t-talbiet huma ibbażati fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, jiġi rilevat li l-liġijiet li jirregolaw il-kirja *de quo*, ma jipprevedux id-deprivazzjoni totali tal-proprjeta`, iżda kontroll jew limitazzjoni ta' użu ta' proprjeta`.

5) L-intimati Genuis qed igawdu d-drittijiet tagħhom fuq il-proprjeta' *de quo* b'titolu ta' kera kif permess skont il-Liġi.

6) Dwar l-ilment tar-rikorrenti li mhumiex jirċievu kera xierqa, jingħad li l-Istat igawdi marġini wiesgħa ta' apprezzament li jgħaddi Liġijiet fl-interess ġenerali.

7) L-intimati m'għandhomx jiġu ippreġudikati finanzjarjament billi ma kisru ebda liġi iżda mxew mal-Liġijiet fis-seħħ.

8) Għalhekk, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.

22. **Dwar l-ewwel eċċezzjoni** tal-intimati, ġie sostnut li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom. Din l-istess eċċezzjoni preliminari ġiet sollevata wkoll mill-Avukat tal-Istat. A skans ta' ripetizzjoni, u abbażi ta' dak li ser jiġi trattat u deċiż aktar 'l quddiem rigward din l-eċċezzjoni dwar it-titolu, tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari.

23. Jirriżulta, di fatti, ampjament ippruvat, kif fuq deskritt, illi r-rikorrenti għandhom titolu validu tal-fond.

24. Għaldaqstant, tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari ta' l-intimati Genuis.

25. **Dwar it-tieni eċċezzjoni** tal-intimati, ġie sostnut li huwa l-Istat li huwa responsabbli għall-ksur ta' drittijiet fundamentali mhux l-inkwilini f'dan il-każ l-intimati Genuis. Din il-Qorti taqbel li huwa l-Istat u mhux l-inkwilin li għandu jassigura li d-drittijiet tal-individwu ma jinkisrux. Għalhekk huwa l-Istat li huwa responsabbli għal ksur ta' jedd fundamentali ta' proprejta` u mhux l-individwu, ossija l-inkwilin.

26. Konsegwentement, tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-intimati Genuis.

27. **Dwar it-tielet eċċezzjoni** tal-intimati ġie sostnut, li t-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront tal-intimati Genuis huma infondati fil-fatt u fid-dritt. Ladarba ġie stabbilit, li huwa l-Istat li huwa responsabbli għal ksur ta' jedd fundamentali mhux l-inkwilin, l-intimati Genuis ġew inklużi f'din il-proċedura għal kull interess li jista' jkollhom u mhux biex jinstabu responsabbli għal ksur ta' jedd fundamentali.

28. Għalhekk, tilqa' wkoll it-tielet eċċezzjoni tal-intimati Genuis.

29. **Dwar ir-raba' eċċezzjoni** tal-intimati, ġie sostnut li l-liġijiet li jirregolaw il-kirjiet ma jipprevedux deprivazzjoni totali tal-proprjeta` iżda kontroll u limitazzjoni fl-użu tal-proprjeta`. Din l-eċċezzjoni ġiet sollevata wkoll mill-Avukat tal-Istat. Abbażi ta' dak li ser jiġi deċiż fil-mertu f'dan ir-rigward aktar 'il quddiem, din il-Qorti tirrespinġi ir-raba' eċċezzjoni tal-intimati Genuis.

30. **Dwar il-ħames eċċezzjoni** tal-intimati, ġie sostnut, li l-intimati Genuis qed igawdu minn titolu ta' kera kif permess skont il-Liġi. Il-Qorti tosserva li mhuwiex ikkontestat

li l-intimati, *qua* inkwilini, imxew skont il-liġijiet viġenti, b'hekk ma jistax jinstab li hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali da parti tagħhom.

31. Konsegwentement, tilqa' l-ħames eċċezzjoni ta' l-intimati Genuis.

32. **Dwar is-sitt eċċezzjoni** tal-intimati, ġie sostnut li l-Istat igawdi marġini wiesgħa li jgħaddi liġijiet fl-interess ġenerali. Din l-istess eċċezzjoni tinsab ukoll sollevata mill-Avukat tal-Istat fil-mertu. A skans ta' ripetizzjoni, abbażi ta' dak li ser jiġi deċiż f'dan ir-rigward fil-mertu, aktar 'il quddiem, tirrespinġi s-sitt eċċezzjoni ta' l-intimati Genuis.

33. **Dwar is-seba' eċċezzjoni** tal-intimati, ġie sostnut li l-intimati ma kisru ebda liġi u imxew mal-liġijiet fis-seħħ b'hekk m'għandhomx jiġu ppreġudikati finanzjarjament. Kif diġa' ribadit, jinsab inkontestat li l-intimati *qua* inkwilini mxew mal-liġijiet viġenti u ma jistgħux jinstabu ħatja ta' drittijiet fundamentali. Għalhekk, l-intimati m'għandhomx ikunu ppreġudikati finanzjarjament.

34. Għalhekk, tilqa' s-seba' eċċezzjoni ta' l-intimati Genuis.

35. **Dwar it-tmien eċċezzjoni** tal-intimati, ġie sostnut li t-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż. Abbażi ta' dak li ser jiġi deċiż fil-mertu tal-każ, aktar 'il quddiem, tiċħad it-tmien eċċezzjoni ta' l-intimati Genuis.

Eċċezzjonijiet Preliminari tal-Avukat tal-Istat

36. **Fl-ewwel eċċezzjoni preliminari**, l-Avukat tal-Istat qed jeċċepixxi tramite l-ewwel eċċezzjoni, li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom, u tal-allegat ftehim tal-kirja u li tali kirja hija soġġetta għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

37. Jirriżulta li r-rikorrenti akkwistaw l-imsemmi fond wara li wirtu l-imsemmi fond mingħand Giovanna Mifsud, li tiġi n-nanna ta' Salvina Vella u omm l-aħwa Mifsud 'l oħra, li mietet fis-sena 1986. Id-dokumenti eżebiti mar-rikors promotur jikkonsistu f'ċedola ta' fidi taċ-ċens Dok AM1 fol 6, kopja tal-insinwa meta nxtara l-fond Dok AM2 fol 7 u l-aħħar paġna tal-ktieb tal-kera, Dok AM3 (fol 8) fejn jidher li l-kera qed titħallas lir-rikorrenti Mifsud. Ir-rikorrenti eżebew ukoll id-dikjarazzjoni *causa mortis* datata 13 ta' Marzu 1963 Dok AM4 fol 24 fejn jidher li Salvatore Mifsud flimkien ma martu Giovanna Mifsud, u jidhru r-rikorrenti bħala eredi tagħhom. Għalhekk, it-titolu tar-rikorrenti jinsab ippruvat għas-sodisfazzjon tal-Qorti.

38. Referibbilment għal dak eċċepit preliminarjament dwar il-Kap 69, jingħad, li l-kirja in kwistjoni ilha għaddejja diversi deċenni, sa minn meta l-ante kawża tar-rikorrenti kienet kriet l-imsemmi fond lill-ġenituri tal-intimata Rita Genuis. Sussegwentement, l-intimata Rita Genuis baqgħet tirrisjedi fil-fond *qua* inkwilina flimkien ma' żewġha Alexander Genuis bis-saħħa tal-protezzjoni mogħtija a tenur tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, wara li mietu l-ġenituri tagħha Alfred u Helen Sesito.

39. Għalhekk, fid-dawl tas-suespost, tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat.

40. **Fit-tieni eċċezzjoni preliminari**, ġie eċċepit, li l-maġġor parti tad-dokumenti mhumiex awtentiċi skont il-liġi, b'hekk m'għandhomx jiġu sfilzati. Il-fatt, li xi dokumenti huma kopji ma jfissirx li għandhom jiġu sfilzati. Ma sarx rikors appożitu da parti tal-Avukat

tal-Istat f'dan ir-rigward. Din il-Qorti tħoss li ma għandha ebda dubju dwar il-veraċita' tad-dokumentazzjoni ippreżentata, u għalhekk tista' toqgħod fuq il-provi miġjuba li huma sodisfaċenti għall-vertenza in eżami.

41. Għaldaqstant, din il-Qorti qed tirrespinġi wkoll din it-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

Meritu tal-każ.

42. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi ta' l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, wara l-kirja rigward il-fond numru 65, gja 25, Triq San Pietru Birżebbugia, billi qed jiġi sostnut li qed jiġu vvjolati d-drittijiet tar-rikorrent bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini, ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u bil-liġijiet viġenti, meta kien qed jingħata d-dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilini u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa matul is-snin.

43. Jirriżulta li fl-aħħar paragrafu tal-premessi r-rikorrenti semmew vjolazzjonijiet oħrajn, oltre` dak tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Madankollu, it-talbiet huma ippernjati speċifikament fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. Inoltre` l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat huma wkoll ibbazati fuq dan l-Ewwel Artikoli tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

44. Ghaldaqstant, din il-Qorti ser tistħarreġ BISS jekk hemmx leżjoni abbażi ta' dan l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

45. Il-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra dan il-każ, fl-ottika tad-difiżi mqajma mill-intimat L-Avukat tal-Istat.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

46. Fid-difiżi mqajjma, ġie sottomess li l-marġini tal-Istat huma wiesgħa u l-Istat għandu jedd li jilleġisla biex jikkontrolla l-wirt tal-proprjeta` għall-interess ġenerali, u sabiex ikun hemm tqassim xieraq tad-djar. Ġie eċċepit ukoll li bl-emendi li seħħew matul iż-żminijiet fosthom l-Att XXIV tal-2021 mill-1 ta' Ġunju 2021, il-pożizzjoni tar-rikorrent ġiet miljorata, billi setgħu jitlobu awment fil-kera.

47. Fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat fil-każ in eżami, issottolinea u analizza il-perspettiva tal-każ, prinċipalment ippernjati fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Ġie wkoll sottolineat, li jridu jiġu mistħarrġa l-elementi li jsawru dan l-artikolu, fosthom il-legalita` tal-miżuri protettivi u l-għan wara l-Liġijiet speċjali tal-kera, u t-tielet element rigward it-test tal-bilanċ u proporzjonalita` bejn l-interessi tas-sid u l-inkwilin.

48. B'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, ir-rikorrent sostna li għalkemm is-setgħa tal-Istat li jindaħal għall-ġid nazzjonali hija setgħa wiesgħa u diskrezzjonali, iżda tibqa' l-ħtieġa li jintwera mill-Istat li l-interess ġenerali u l-bilanċ xieraq bejn l-interessi tal-individwu u dak tal-komunita` u dan fis-sens li l-aspett ta' proporzjonalita` fid-dawl tar-realta` ekonomika u soċjali tal-pajjiż in

ġenerali. F'dan is-sens, ġie sottomess mir-rikorrenti, li m'hemmx dubju li bis-saħħa tal-Kap 69, u bil-liġijiet viġenti, seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-ħwejjeġ tar-rikorrenti, b'mod li ma nżammx il-bilanċ u l-proporzjonalita` meħtieġa.

49. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem jgħid illi:

> "*Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possediment 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.*"

50. Il-Qorti, f'dan l-istadju, jidhrilha xieraq illi tagħmel referenza għal dak dikjarat mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fis-sentenza **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-25 ta' Frar 2016, fejn ingħad hekk:-

> "*Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. L-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li: "(1) Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph. covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the contracting states are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. Three rules are not however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see among other authorities, **James and others vs the United Kingdom**, 21 Feb 1986 § 37, Series A no.98, which reiterates in part the principles laid down by the court in **Sporrong and Lonnroth vs Sweden**, 23 September 1982, § 61 series A no. 52; see also **Broniowski vs Poland** (GC), no 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). **Hutten Czapska vs Poland** - (App No. 35015/97 -19 June 2006)*."

51. Kif tajjeb ribadit fil-każ reċenti deċiż mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et**, fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħux ikunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn Ewro 215 fis-sena, b'mod li għadu l-bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu.

    Fil-każ suċitat ingħad:

> *"Il-kera irriżorja li għaliha huma ntitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni".*

52. Fis-sentenza reċenti tal-Qorti Ewropea **Aquilina vs Malta** – 40246/18 tad-9 ta' Ġunju 2020.

> *"However, the Court has already held that the 2009 and 2010 amendments affecting different controlled rent regimes had only slightly improved the situation of landlords and such rents remained in stark contrast with the market values of the property……."(See, for example, Anthony **Aquilina vs Malta** no. 3851/12, § 63, 11 December 2014; **Montanaro Gauci & others vs Malta**, 31454/12, § 54-55, 30 August 2016; and **Zammit and Attard Cassar vs Malta**, cited above § 62).*

53. F'dan il-kuntest huwa relevanti wkoll dak li ntqal fil-każ tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem **Amato Gauci vs Malta** 47045/06:

> "*In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was placed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation*."

54. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Minn dokument Dok AM8 fol 31, jidher evidentement li l-imsemmi fond ma kienx Decontrolled Dwelling House. Illi minn Ġunju 2021, ir-rikorrenti kienu qed jirċievu kera ta' Ewro 215.00 fis-sena, kif jidher f'Dok AM3 fol 8 tal-proċess. Il-Perit nominata mill-Qorti stmat il-fond in kwistjoni bl-ammont ta' valur lokatizzju ta' €7,500 fis-sena 2022.

55. Għalhekk, ir-rikorrenti qed jilmentaw li matul is-snin dejjem ġiet perċepita kera irriżorja, kif ukoll in-nuqqas ta' proporzjoni bejn id-dritt tas-sid u tal-inkwilin, matul is-snin, fejn il-kera baxxa u mhux xierqa perċepita matul is-snin li kienet konsegwenza ta' l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini li kkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

56. Relevanti huwa l-każ **Cassar vs Malta** (950570/13) deċiż mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Jannar 2018, fejn ingħad:

> "*In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It further notes that from 2008 onwards, the Court found the legitimacy of the aim pursued highly questionable and thus does not justify a reduction compared with the free market rental value." (Ara wkoll **Sergio Falzon et vs L-A.G. et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Jannar 2018).*

57. L-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet tiegħu, irrefera għar-rekwiżiti neċessarji, ossija l-legalita` tal-miżuri protettivi favur l-inkwilin, l-għan leġittimu u l-proporzjonalita` meħtieġa bejn l-interessi tas-sid u l-inkwilin. Ġie sottomess, li l-ewwel element tal-legalita` jinsab pjenament sodisfatt. Dwar, it-tieni element, ingħad li l-leġislazzjoni saret fl-interess pubbliku sabiex ikun hemm tqassim xieraq tad-djar, li tiżgura sistemazzjoni komda. B'referenza għat-tielet element, ġie sostnut fis-sottomissjonijiet

tal-Avukat tal-Istat, li ma ntweriex mir-rikorrenti li ġarrbu piż eċċessiv u sproporzjonat għaliex ir-rikorrent ma ppruvawx li huma setgħu jikru l-fond bil-valuri imsemmija mill-Perit Tekniku.

58. Madankollu, meta tistħarreġ dak li ngħad b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti tqis li l-Avukat tal-Istat ma rnexxilux jipprova li nżamm il-proporzjonalita` meħtieġa bejn l-interessi tas-sid u l-inkwilin.

59. Għalhekk, dak li jrid jiġi indagat huwa jekk il-provvedimenti tal-liġi humiex jikkawżaw ksur tad-drittijiet fondamentali abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Dak proprju li kellu jiġi ppruvat li nżamm il-bilanċ ġust bejn il-ħtiġijiet tas-soċjeta' u r-rispett dovut għad-dritt tal-proprjeta` tal-individwu. Madankollu, mir-riżultanzi diġa indikati f'dan il-każ, il-Qorti tqis, li t-test tal-bilanċ u proporzjonalita` ma ġiex sodisfatt. Infatti, is-setgħa tal-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid għall-għan soċjali trid titwettaq b'mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta' ħwejġu, fin-nuqqas ta' dan ikun hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

60. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-liġijiet viġenti, ħolqu sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, seħħet vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti.

61. Għalhekk, il-Qorti ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

62. Għalhekk, id-difiża sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat f'dan ir-rigward, ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

Kumpens

63. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti, talbu lill-Qorti sabiex tipprovdilhom rimedji xierqa u opportuni sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi li għandhom solament ir-rikorrenti talli nkisru d-drittijiet tagħhom.

64. Ġialadarba instab li hemm ksur tad-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, il-Qorti tqis li t-talba għal danni, kemm pekunarji kif ukoll non pekunarji, hija mistħoqqa li tiġi kkunsidrata.

65. Konsegwentement, din il-Qorti ser tipprovdi għal danni u dan a tenur tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

66. Jirriżulta li r-rikorrenti talbu għall-ħlas ta' kumpens, li l-Qorti tifhem li jfisser pretenzjoni hija għal danni pekunarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunarji għal minnhom leżjoni sofferta.

67. Fis-sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti, qed jikkontendu li għandhom jirċievu d-danni tal-okkupazzjoni tal-fond imsemmi matul is-snin li għaddew, minn meta wirtu l-proprjeta` mingħand ommhom Giovanna Mifsud, kif wkoll għall-kumpens intitolat għalihom mis-sena 1987 l'hawn.

68. Minn naħa l-oħra, l-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet tiegħu issotolinea, li dwar kumpens din il-Qorti għandha tibda tieħu kont tas-snin mis-sena 1987, dan għaliex sa fejn l-ilment jolqot il-ksur tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti m'għandhiex tieħu konjizzjoni tas-snin qabel l-1987.

Data ta' Leżjoni

69. Il-Qorti tosserva li l-ewwel li għandha tistabilixxi hija minn meta għandu jiġi ikkalkulat il-kumpens.

70. Jirriżulta li jeżistu kopji ta' riċevuti tal-kera eżebiti mill-istess intimati konjuġi Genuis fejn a fol 65 *et sequitur* li jibdew mis-sena 1986, fejn kif ikkonfermat mill-intimat Genuis, fl-affidavit tieghu a fol 63, il-kera preċedentement għas-sena 2010 kienet ta' Lm7.50 kull tlett xhur ossija LM30 fis-sena. Sussegwentement, bi qbil mas-sidien mis-sena 1987, il-kera bdiet titħallas kull sitt xhur, u fis-sena 2010 il-kera żdiedet għal € 185 fis-sena 2013 il-kera reġġġet għoliet għal € 205 fis-sena, fis-sena 2021 ġiet imħallsa s-somma ta' € 215 fis-sena, u fis-sena 2022 tħallset is-somma ta' € 205 fis-sena.

71. Jirriżulta illi r-rikorrenti wirtu mingħand ommhom Giovanna Mifsud li mietet fis-sena 1986 u l-imsemmi fond ġie akkwistat mill-wirt ta' Giovanna Mifsud li ddevolva fuq ir-rikorrenti.

72. Il-Qorti hawnhekk tagħmel referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et** deċiża reċentement ossija fit-30 ta' Marzu 2022, fejn dwar id-dritt għat-talba ta' kumpens b'mod retroattiv, il-Qorti kellha dan xi tgħid:

> *"Jirriżulta li Salvatore Muscat sar proprjetarju tal-fond in kwistjoni f'Ġunju 2009, wara l-mewt ta' Teresa Muscat u li l-attriċi akkwistat l-istess fond bħala eredi universali tal-istess Salvatore Muscat. Għaldaqstant, hija daħlet fiż-żarbun legali tat-testatur, Salvatore Muscat u kompliet il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigwarda l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fundamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bażi ta' ilment ta' ksur mill-eredi tieghu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta li l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Pero, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' vittma fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. Inoltre`, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqset il-patrimonju tat-testatur, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-attriċi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk, il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-attriċi, qua eredi*

universali ta' Salvatore Muscat, illi tressaq ilment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien Salvu Muscat".

73. Għalhekk stabbilit dan, u kkonsidrat li l-fond sar proprjeta` tar-rikorrenti fis-sena 1986, meta wirtu lil Giovanna Mifsud, madankollu din il-Qorti tqis li l-kumpens għandu jibda jiddekorri mis-sena 1987, ladarba l-ksur ilmentat huwa ta' jedd fundamentali jolqot il-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

Danni Pekunarji

74. Dwar danni pekunarji, f'dan l-istadju l-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza **Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża fil-31 ta' Ottubru 2014, fejn f'materja ta' komputazzjoni ta' kumpens għal leżjoni ta' dritt fundamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:

> *"Issa għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mil-Qorti wara sejba ta' leżjoni 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 għal-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul taż-żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet Kostituzzjonali tagħhom: (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, ikkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti, ikkunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li jagħmlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li se tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-artikolu 5 tal-Kap 158.*"

75. Dwar kif għandu jinħadem il-kumpens, din il-Qorti ser issegwi l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn il-każijiet skont kif qalet il-Qorti fis-sentenza suċitata ta' Rita Falzon:

> *"Illum il-ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi kriterjii ta' komputazzjoni stabbilit fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet* ***Cauchi vs Malta*** *(QEDB 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint li sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirca 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attriċi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-attriċi kien irnexxielha żżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha imbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attriċi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."*

76. Abbażi ta' tali direzzjoni għandu jsir tnaqqis ta' ċirca 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u

tnaqqis ieħor ta’ 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza li l-atturi kien irnexxelhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-Perit tekniku. Minn tali somma, għandu imbagħad jitnaqqas il-kera ipperċepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

77. Jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku tal-Qorti u l-valuri minnha stabbiliti w indikati aktar ‘il fuq, illi bejn is-sena 1987 sas-sena 2016:

- Il-valur lokatizzju fis-sena 1987-1992 kien ta’ € 400 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fis-sena 1993-1998 kien ta’ € 750 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fis-sena 1999-2004 kien ta’ € 1,250 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fis-sena 2005-2010 kien ta’ € 3,000 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fis-sena 2011-2016 kien ta’ € 5,000 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fis-sena 2017-2022 kien ta’ € 7,500 fis-sena.

78. Magħduda l-valutazzjonijiet tal-Perit Tekniku mis-sena 1987 sa l-aħħar tas-sena 2021, ser jinħadem il-kumpens fuq medda ta’ dawn l-aħħar erbgħa u tletin sena (34).

a) Il-kumpens fl-interita` tiegħu jammonta għal €82,000.

b) Minn tali ammont għandha ssir tnaqqis ta’ tletin fil-mija (30% li jammonta għal €24,600) li jħalli bilanċ ta’ €57,400.

c) Minn tali ammont għandha ssir tnaqqis ta’ għoxrin fil-mija (20% li jammonta għal €11,480) li jħalli bilanċ ta’ €45,920.

d) Minn tali ammont, għandu jsir tnaqqis tal-kera miġbura mis-sena 1987 ‘il quddiem. Il-kera annwali riċevuta kienet ta’ €185 mis-sena 1987 sas-sena 2013 (26 sena), ossija €4,810 u €215 mis-sena 2013 sas-sena 2021 (8 snin), ossija €1,720, li b’total għamlu l-ammont ta’ kera mħallsa mis-sena 1987 sa’ 2021 fl-ammont ta’ €6,530. Għalhekk, tnaqqas tali ammont ta’ kera mħallsa, il-kumpens jiġi **€39,390.**

79. Jirriżulta għalhekk li applikata ir-regola fuq imsemmija, il-kumpens għandu jkun ta’ total ta’ **disgħa u tletin elf, tlett mija u disgħin Euro (€39,390)** f’danni pekunarji, li huwa għall-perjodu mis-sena 1987 sa l-aħħar tas-sena 2011.

80. Il-Qorti tosserva li tali somma ċertament tinkorpora fiha l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku l-konsegwenza ta’ tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

Danni Non-pekunarji

81. Din il-Qorti tagħmel referenza wkoll għall-każ **Henry Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, fejn il-Qorti qieset li d-danni pekunarji kellhom ikunu fl-ammont ta' €300,000 u rigward id-danni non-pekunarji ta' € 9,000 kif likwidatat mill-ewwel Qorti, li tissarraf fl-ammont ta' € 500 għal kull sena li l-appellant sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, hija ikkonsidrata illi ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.

82. Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti ser tevalwa d-danni non-pekunarji fl-ammont ta' €500 għal kull sena li r-rikorrenti sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali. Tenut kont li l-kumpens beda jingħata sa mis-sena 1987 sa l-aħħar tas-sena 2021, ossija għal erbgħa u tletin sena, il-kumpens għandu jkun ta' **sbatax-il elf Ewro (€17,000)**.

83. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens ekwivalenti għal disgħa u tletin elf, tlett mija u disgħin Euro (€39,390) danni pekunarji u sbatax-il elf Ewro (€17,000) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' **sitta u ħamsin elf, tlett mija u disgħin Ewro (Ewro 56,390)**.

Rimedju ulterjuri

84. Din il-Qorti ser tipprovdi għal rimedju ulterjuri fl-eventwalita` li l-intimati Genuis f'każ illi "wild naturali jew legali" ta' l-intimati kif imsejħa fil-Kodiċi Ċivili indikati kif wkoll bħala "membri tal-familja tal-kerrej" fil-Kap 69 ikunu qed jgħixu magħhom tali persuni.

85. Huwa ċar li in vista tal-fatt li dina l-Qorti qiegħda tiddikjara li tali protezzjoni għandha titqies bħala leżiva għar-rikorrenti, huwa naturali li dina l-Qorti tkun trid tagħti rimedju lir-rikorrenti sabiex jiġi assikurat li tali leżjoni ma tibqax isseħħ.

86. Għalhekk, din il-Qorti ser tordna illi l-wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimati Genuis ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kap 69 u fil-Kodiċi Ċivili dan mingħajr preġudizzju għall-applikabilita` tal-emendi introdotti fil-liġi permezz tal-Att XXIV tal-2021.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha u wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tar-rikorrenti, u tal-intimati Genuis u tal-Avukat tal-Istat tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-Avukat tal-Istat għar-raġunijiet spjegati.

Tilqa' l-**<u>Ewwel Talba</u>** tar-rikorrenti u **Tiddikjara** illi fil-konfront tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 u dan għal diversi snin twal, taw dritt ta' lokazzjoni indefinita lill-intimati, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk ir-rikorrenti għandhom jingħataw kumpens.

Tilqa' t-**<u>Tieni Talba</u>** tar-rikorrenti u **Tiddikjara** li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 u l-Att X tal-Liġijiet ta' Malta, talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilini peress li l-kera pagabbli ristretta mil-liġijiet ta' dak iż-żmien sas-sena 2021, ma kinitx tirrifletti is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta` in kwistjoni.

Tilqa’ t-**<u>Tielet Talba</u>** u **Tillikwida** l-ammont ta’ kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti fl-ammont ta’ disgħa u tletin elf, tlett mija u disgħin Euro (€39,390) danni pekunarji u sbatax-il elf Ewro (€17,000) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta’ **sitta u ħamsin elf, tlett mija u disgħin Ewro (Ewro 56,390)** abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta’ Malta), u għalhekk;

Tilqa’ r-<u>Raba’ Talba</u> u **Tikkundanna** lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas lir-rikorrenti is-somma ta’ **sitta u ħamsin elf, tlett mija u disgħin Ewro (Ewro 56,390)** bħala kumpens lilhom dovut.

Tilqa’ l-Ħames Talba, u **Tordna** illi l-“*wild naturali jew legali*” u “*membri tal-familja*” tal-intimati Genuis ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kap 69 u fil-Kodiċi Ċivili dan mingħajr preġudizzju għall-applikabilita` tal-emendi introdotti fil-liġi permezz tal-Att XXIV tal-2021.

L-ispejjeż għall-proċedura odjerna, għandhom ikunu a kariku tal-Avukat tal-Istat filwaqt illi l-intimati Genuis għandhom jbagħtu l-ispejjeż tagħhom.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur