QORTI ĊIVILI PRIM’AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta’ nhar il-Hamis, 15 ta’ Diċembru, 2022

Numru

Rikors Kostituzzjonali Numru: 458/2021 TA

Francesca Stivala (K.I. 359066M), Tania Galea (K.I. 460453M), Moira DeGabriele (K.I. 429156M)

Vs

Avukat tal-Istat

Joseph Borġ (K.I.0738040M), u

Maria Carmela sive Marlene Borġ (K.I. 0126646M)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors Kostituzzjonali tar-rikorrenti ppreżentat fis-7 ta’ Lulju 2021 li permezz tiegħu talab is-segwenti:-

1. ‘’Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond **27, Joemar, Triq San Vincenz, Tas-Sliema,** li huma akkwistaw per via di successione mill-eredità tal-mejta ommhom Maria Dolores Mifsud nee Debono, li mietet fis-16 ta' Novembru 1998, u li l-wirt tagħha ddevolva fuq l-uniċi tlett uliedha r-rikorrenti odjerni b'testment unica charta tal-11 ta' Marzu 1992 fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza, skond ma jirriżulta mid-dikjarazzjoni causa mortis tagħha tal-14 ta' Mejju 1999 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza, "**Dokument A**" hawn anness.

2. Illi Melchiore Mifsud miet fit-30 ta' Diċembru 2001 u għalhekk l-użufrutt li huwa kellu llum spiċċa stante l-mewt tiegħu.

3. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirriżulta mid-"**Dokument B**" hawn anness.

4. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lil Joseph Borg u Maria Carmela sive Marlene Borg għal dawn l-aħħar wieħed u ħamsin sena bil-kera miżera ta' **Lm23.00c** fis-sena, u llum bil-kera ta' **€268.00c** fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, li jitħallsu kull l-1 ta' Mejju ta' kull sena b'awmenti tenwi kull tlett snin skond l-ogħli tal-ħajja.

5. Illi kif fuq ingħad, I-kera li l-intimati Borg qed jħallsu a tenur tal-liġi jammonta għal **€268.00c** fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

6. Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawża minnhom ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqgħux taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma setgħu qatt jiżbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu 1914.

7. Illi ai termini tal-istess liġi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera għandha tiżdied biss darba kull tlett snin b'mod proporzjonali għal mod li biħ ikun jiżdied Indiċi ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi I-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi għall-aħħar.

8. Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini intimati bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

9. Illi livell baxx tal-kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f’Malta f'dawn l-aħħar deċenni u L-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

10. Illi r-rikorrenti m'għandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax żżid il-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista jitlob li jirċievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

11. Illi dan kollu ġja ġie determinat fil-kawżi **Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjoni nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Generali et deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019.**

12. Illi gialadarba r-rikorrenti qed jsofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b' **Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III)** u għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalita kif ġie deċiż **f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 5 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010.**

13. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta tiegħu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide **Hutten-Czapska VS Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-Vill, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108).**

14. Illi l-anqas huwa ġust u ekwu illi l-fond in kwistjoni għandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-liġi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.,

15. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandha tirċievi, b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzioni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġa ġie deċiż mill-**Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs Malta-deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.**

16. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġa kellha okkazjoni tikkummenta diversi drabi f'każi li rrigwardjaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li ndividwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjeta' għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża "**Ghigo vs Malta", deċiża fis-26 ta' Settembru 2006,** il-Qorti sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjeta' tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (55) Euro fis-sena bħala kera. Fis-sentenza "**Fleri Soler et vs Malta"**, mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif ġara wkoll fil-kawża ta' "**Franco Buttigieg & Others vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.**

17. Illi b'sentenza deċiża mill-**Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs L-Avukat Generali et, fit-8 ta' Mejju 2019,** din l-Onorabbli Qorti ddeċidiet illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu l-kera ġusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Generali ġie kkundannat jħallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjeż kollha tal-kawża, u l-istess ġie deċiż fil-kawża **Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar 1-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.**

18. Illi in vista tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi ċertament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed jsofri lezjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu ta' proprjeta kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess għandha tagħmel din l-Onorabbli Qorti.

19. Illi huma għandhom d-danni kollu soffert miż-żmien imsemmi u dan skond sentenza deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali Rikors Nru. 161/2019/1 fl-ismijiet SAMMUT CARMEL SIVE CHARLES vs DIMECH MARIA STELLA ET, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021 fejn ġie deċiż illi r-rikorrenti kienu daħlu fiż-żarbun tas-suċċeduti tagħhom fit-titolu u kellhom dritt jitolbu d-danni mill-bidu tal-lezjoni sofferta.

20. Illi għalhekk id-danni mitluba huma mill-1976 sal-31 ta' Mejju 2021.

GHALDAQSTANT ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, sabiex jgħidu l-intimati għalhiex m'għandhiex:

I. **Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Joseph Borg (K.I.

0738040M) u Maria Carmela sive Marlene Borg (KL. 0126646M) għall-fond 27, Joemar, Triq San Vincenz, Tas-Sliema, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 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 r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fiċ-ċirkostanzi.

II. **Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi.

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

IV. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni’’.

Rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat preżentata fis-17 ta’ Awwissu 2021 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

1. ‘’Illi fl-ewwel lok ir-rikorrenti jridu jġibu prova adegwata tat-titolu tagħhom fuq il-fond in mertu, u ċioe', il-fond bin-numru 27, Joemar, Triq San Vincenz, Tas-Sliema;

2. Illi mingħajr preġudizzju għal dak hawn fuq premess, huwa xieraq ukoll li r-rikorrenti jġibu prova tal-ftehim tal-kirja li huma qegħdin jattakkaw b'din il-kawża. Illi hekk ukoll biex jissoktaw b'din il-kawża, ir-rikorrenti jeħtiġilhom juru li l-imħarrkin Joseph u Maria Carmela Borġ tabilħaqq igawdu minn kirja li tiġġedded skont il-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;

3. Illi fir-rikors promotur tagħhom ir-rikorrenti jispjegaw li huma wirtu l-fond inkwistjoni mingħand ommhom Maria Dolores Mifsud fis-sena 1998. Madankollu, għalkemm mal-mewt ta' omm ir-rikorrenti l-imsemmi fond għadda għandhom, l-istess fond baqa' suġġett għall-użufrutt favur missier ir-rikorrenti Melchior Mifsud sakemm dan kien għadu ħaj. Fir-rikors konvenzjonali tagħhom ir-rikorrenti jispjegaw li dan l-użufrutt intemm mal-mewt ta' Melchior Mifsud fit-30 ta' Diċembru 2001. Għaldaqstant, fid- dawl ta' dan, ir-rikorrenti jeħtiġilhom iressqu prova adegwata u konkreta li missierhom Melchior Mifsud ħalla din id-dinja fid-data msemmija minnhom;

4. Illi r-rikorrenti qiegħdin jattakkaw id-dispożizzjonijiet tal-**Kapitoli 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta** mil-lenti tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-**

Konvenzjoni Ewropea. Għal dan l-ilment l-esponent iwieġeb li skont il-proviso ta' dan l-artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà 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. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli - li żgur mhux il-każ;

Illi l-**Kapitoli 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta** għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal- poplu b'mod ġenerali;

5. Illi dwar l-ilment marbut mal-ammont tal-kera jingħad li l-**artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta** jipprovdi mekkaniżmu xieraq ta' kumpens;

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

7. Illi hekk ukoll, dejjem skont l-**artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma ħaqqhomx li jkollhom protezzjoni mill-Istat;

8. Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità u dwar id-diffikulta' tagħhom sabiex jieħdu lura l-pussess tal-fond tagħhom mhumiex ġustifikati għaliex ma hemm l-ebda ksur **tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal- Konvenzjoni Ewropea**, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-artikolu mhijiex mistħoqqa. Għaldaqstant, fid-dawl ta' dan, l-esponent jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti ma tistax tiddikjara li l-intimati Borg ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** sabiex jgħixu fil-fond mertu ta' din il-kawża;

9. Illi barra minn hekk, ġialadarba r-rikorrenti qegħdin jallegaw ksur tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll**, fid-dawl ta' dak li jiddisponi l- **artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta**, huma ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi li ġew qabel it-30 ta' April 1987. F'kull każ, ir- rikorrenti ma jistgħu qatt jiġu kkumpensati u/jew mħallsa xi danni għal perjodi li fihom huma ma kellhom l-

ebda jedd legali li jirċievu l-kera, b'mod speċjali l-perjodi li fihom missier ir-rikorrenti kien għadu jgawdi d-dritt tal- użufrutt fuq il-fond inkwistjoni;

10. Illi la m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, isegwi li t-tieni, it-tielet, u r-raba' talba tar-rikorrenti lanqas ma għandhom jintlaqgħu;

11. Illi fl-aħħarnett, jekk permezz tal-ewwel talba tar-rikorrenti, senjatament fejn huma qegħdin jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tagħti r-rimedji kollha li hija jidhrilha li huma xierqa fiċ-ċirkostanzi, l-istess rikorrenti jridu jfissru li din l-Onorabbli Qorti għandha tordna l-iżgumbrament tal-intimati Borg mill-fond inkwistjoni, l-esponent umilment jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex tiddeċiedi dwar talba bhal din. Konsegwentement, u jekk dan huwa l-każ, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll;

12. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ

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

Rat ir-risposta tal-intimati konjuġi Borg preżentata fit-2 ta' Settembru 2021 li

permezz tagħha wieġbu s-segwenti:-

1. ''Illi t-talbiet attriċi, in kwantu diretti fil-konfront tal-esponenti għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom bl-ispejjeż, stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jiġi ampjament spjegat hawn taħt u ppruvat fil-mori ta' dawn il-proċeduri;

2. Illi in linea preliminari, l-esponenti jeċepixxu illi huma mhumiex il-leġittimi kontradutturi fl-azzjoni odjerna tal-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u dana stante li l-ilment attriċi huwa wieħed t'indoli kostituzzjonali u konvenzjonali li ċertament huma ma kkomettewx;

3. Illi in linea mas-suespost, huwa għalhekk l-Istat il-leġittimu kontraduttur f'kawżi ta' natura kostituzzjonali u/jew konvenzjonali, u għalhekk l-esponenti għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż inkorsi kontra r-rikorrenti;

4. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, f'każ li l-parteċipazzjoni tal-esponenti fil-proċeduri odjerni tiġi kkunsidrata bħala essenzjali u meħtieġa, kemm għall-integrita tal-ġudizzju kif ukoll peress li l-proċeduri odjerni jaffetwawhom qua inkwilini tal-fond in kwistjoni, huma m'għandhomx legalment jirrispondu għal kwalsiasi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-liġi applikata;

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, stante li huwa l-Istat biss li jista' jirrispondi għall-allegazzjoni rigwardanti l-vjolazzjoni o meno ta' xi dritt fundamentali tar-rikorrenti stante li l-esponenti ma jistgħu qatt jagħtu rimedju għall-allegat lezjoni ta dritt fundamentali li ċertament hija ma kkommettewx, l-esponenti m'għandhomx jiġu kkundannati sabiex jiżgombraw mill-fond in

kwistjoni, fl-eventwalita li din l-Onorabbli Qorti ssib vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti;

6. Illi inoltre, l-esponenti umilment jeċepixxu li din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi zgumbrat jew le u dan kif ġie ssenjalat fis-sentenza fl-ismijiet Josephine Azzopardi et. vs L-Onorevoli Prim Ministru deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali kif diversiment preseduta fis-27 ta' Gunju 2017;

7. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponenti jeċċepixxu illi r-rikorrenti naqsu milli jeżawrixxu dawk ir-rimedji ordinarji għad-disposizzjoni tagħhom, b'mod partikolari dawk provduti taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat permezz tal-Att XXIV tat-2021;

8. Illi in oltre u bla preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti intavolaw ukoll rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ai termini tal-Artikolu 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta fl-ismijiet Stivala Francesca et. vs Joseph Borg u Maria Carmela sive Marlene Borg (Rikors Numru 280/2021), li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu lill-Bord sabiex iwettaq it-Test tal-Mezzi fuq l-intimati u f'każ li dawn jissodisfaw it-Test tal-Mezzi, r-rikorrenti talbu lill-Bord sabiex jirrevedi l-ammont u l-kundizzjonijiet tal-kera u f'każ li l-intimati ma jissodisfawx dan it-Test, ir-rikorrenti talbu lill-Bord sabiex jordna l-iżgumbrament tal-intimati;

9. Illi r-rikorrenti ntavolaw ir-rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera mingħajr ma stennew l-eżitu tal-kawża quddiem il-Bord;

10. Illi in oltre u bla preġudizzju għas-suespost, jingħad illi permezz tal-Att XXIV tal-2021 intlaħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin;

11. Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju, l-esponenti li huma t-tnejn persuni u li dejjem ottemporaw ruħhom mal-kundizzjonijiet tal-kera u aġixxew fil-parametri tal-liġi viġenti. Fil-fatt, huma dejjem ħallsu puntwalment kwalsiasi ammont ta' kera dovuta lis-sidien u żammew il-fond f'kundizzjoni tajba;

12. Salv eċċezjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

Għaldaqstant, fl-isfond tas-suespost, l-esponenti umilment titlob bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiddikjara l-pretensjonijiet u t-talbiet kollha tar-rikorrenti safejn jolqtu lill-esponenti bħala nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u konsegwentament tiċħadhom.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-istess rikorrenti jew kontra l-intimat Avukat tal-Istat''.

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tas-6 ta' Ottubru 2022 fejn il-kawża tħalliet għal-llum għas-sentenza.

Punti ta' fatti

Din il-kawża tirrigwarda l-fond 27, Joemar, Triq San Vincenz, Tas-Sliema.

Dan il-fond ġie akkwistat mir-Rikorrenti per via di successione mill-ereditá ta' ommhom Maria Dolores Mifsud neè Debono li mietet fis-16 ta' Novembru 1998 (ara dikjarazzjoni causa mortis tal-14 ta' Mejju 1999 a' fol 8).

Jirriżulta li dan il-fond ilu mikri lill-intimati konjuġi Borg "*għal dawn l-aħħar ħamsin sena*", preċiżament mis-sena 1974. L-inkwilini Intimati għadhom sal-llum hekk jokkupaw il-fond *ope legis* bl-istess titolu ta' kera bis-saħħa tal-artikolu 3 tal-Kap 69 (ara estratt reġistru elettorali a' fol 17).

Skont ir-rikorrenti, il-kera oriġinali kienet ta' LM23 fis-sena. Il-Kotba tal-kera preżentati mill-inkwilini intimati juru iżda li l-kera oriġinali kienet fil-fatt ta' LM69 u li kienet titħallas fl-ammont ta' LM17.25c kull tlett xhur. Fis-sena 2010 il-kera bdiet titħallas skont l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 u llum l-ħlas kif hekk regolat jammonta għal €268 fis-sena (ara premessa numru 4, affidavit tal-intimati konjuġi Borg a' fol 32 u 33, kopja tal-kotba tal-kera mis-sena 1980 sas-sena 1988 u mill-11 ta' Marzu 1994 sal-15 ta' Marzu 2021 a' fol 40);

Joħroġ mill-irċevuti tal-kera hekk preżentati li l-kera ġiet dejjem aċċettata bla riservi. Jirriżulta li l-fond in kwistjoni ma huwiex fond dekontrollat (ara ċertifikat tan-non-dekontroll a' fol 13).

Jirriżulta mill-eċċezzjonijiet tal-inkwilini Intimati li, kontestwalment ma' din l-azzjoni, r-rikorrenti preżentaw rikors numru 280/2021 quddiem il-Bord li Jirregola l-kera sabiex il-kera tiżdied ai termini tal-artikolu 4A kif introdott bl-Att XXIV tal-2021 (ara affidavit tal-inkwilin intimat a' fol 47). Minn indaġni li għamlet din il-Qorti joħroġ li dan ir-Rikors ġie deċiż fit-28 ta' Jannar 2022, liema deċiżjoni ma ġietx appellata u għalhekk saret finali.

Punti ta' Liġi

Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-rikorrenti qed jilmentaw li l-applikazzjoni tal-provedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti jiksru d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni sanċit fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Dan għaliex "*l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilina intimati bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att x tal-2009 m'humiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalitá bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi*" (premessa 8). Dawn ir-raġunijiet huma l-istess bħal dawk li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u l-emendi bl-Att X tal-2009 kif kienu viġenti qabel l-emendi ntrodotti bl-Att XXIV tal-2021. Dan għaliex jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust stabbilit fl-imsemmi artikolu protokollari. Tali interferenza kkawżata b'dawn id-dispożizzjonijiet ma żżommx "bilanċ xieraq"

bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Dan minħabba raġunijiet indikati mir-rikorrenti fil-premessi. Il-Qrati tagħna baqgħu isegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta' Strasburgu (ara espożizzjoni dettaljata tal-prinċipji ġurisprudenzjali stabbiliti mill-**Qorti Ewropea kif riflessa fil-ġurisprudenza kostanti tal-Qrati Maltin fis-sentenza Margaret Caruana et vs L-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) (per Imħallef Joseph Zammit McKeon), 18 ta' Marzu 2021; ara wkoll fost oħrajn Rita Falzon vs Dun Saverin sive Xavier Cutajar et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) (per Imħallef Francesco Depasquale), 20 ta' Ottubru 2021**).

Bl-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, daħal fis-seħħ l-artikolu 4A fil-Kap. 69. Dan l-artikolu jipprovdi lir-Rikorrenti r-rimedju ordinarju li, mill-1 ta' Ġunju 2021, jadixxu, kif hekk għamlu, quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Dan sabiex jitolbu reviżjoni tal-Kera mibdija qabel l-1 Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena jew jitterminawa jekk jirriżulta li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A.

Dan l-artikolu huwa simili ħafna għall-artikolu 12B tal-Kap. 148 li ġie wkoll emendat bl-istess Att XXIV tal-2021. Il-Qorti Ewropea fis-sentenza **Cauchi v. Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 sabet li d-diskrezzjoni li l-artikolu 12B jagħti lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex, f'każ li l-kerrej ma jkollux il-mezzi biex iħallas kera f'ammont ta' 2% tal-valur (li huwa l-massimu hemm prefiss), (i) jżid il-kera b'mod gradwali matul is-snin u/jew (ii) jiffissa kera baxxa f'ammont li jista' jkun

ferm inqas mil-massimu imsemmi, tħalli lis-Sid jerfa hu, minflok l-Istat, il-biċċa l-kbira tal-piż soċjali u finanzjarju fil-provvista ta' akkomodazzjoni għall-individwu. Din id-diskrezzjoni għaldaqstant wasslet lil-Qorti Ewropea sabiex tikkonkludi li l-Artikolu 12B ma ġiex imfassal biex jittratta b'mod effettiv u sinifikanti l-kwistjoni tal-interferenza sproporzjonata li tirriżulta mill-liġijiet applikabbli tal-kera. Dan għaliex jippermetti lill-awtoritajiet ġudizzjarji jagħtu kera inadegwata li ma hiex kapaċi ġġib il-leżjoni fit-tmiema fi żmien raġonevoli (ara paragrafu 83).

B'applikazzjoni ta' dan l-insenjament għall-artikolu 4A tal-Kap. 69, li jħaddan proċedura identika għal dik tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, huwa għalhekk meħtieġ li, sabiex jiġi kunsidrat ilment kostituzzjonali u/jew konvenzjonali fir-rigward tar-rimedju mogħti taħt dan l-artikolu, l-istess irid l-ewwel jiġi eżawrit quddiem il-Qrati ordinarji. Dan sabiex il-Qorti Kostituzzjonali tkun f'qagħda li tiddetermina jekk, fid-dawl tal-insenjament mogħti fis-sentenza imsemmija Cauchi v. Malta, id-diskrezzjoni użata minn dawn il-Qrati hijiex jew le leżiva tad-drittijiet fundamentali tar-Rikorrenti.

Konsiderazzjonijiet

Permezz tal-ewwel eċċezzjoni preliminari, l-Avukat tal-Istat issolleva l-ħtieġa li r-rikorrenti ġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-proprjetá in kwistjoni. Din il-prova ġiet sodisfatta bid-dikjarazzjoni causa mortis tal-14 ta' Mejju 1999 preżentata in atti (a' fol 8).

Il-Qorti sejra għalhekk tastjeni milli tieħu konjizzjoni ta' din l-eċċezzjoni.

Permezz tat-tieni eċċezzjoni, l-intimat Avukat tal-Istat issolleva wkolli l-ħtieġa li r-Rikorrenti jressqu prova li din il-kirja hija mħarsa bil-Kap. 69.

Il-prova li din il-kirja hija mħarsa bil-Kap. 69 tirriżulta mill-kopja tal-kotba tal-kera preżentati mill-inkwilini Intimati a' fol 41. Il-Qorti sejra għalhekk bl-istess mod tastjeni milli tieħu konjizzjoni ta' din l-eċċezzjoni.

Permezz tat-tielet eċċezzjoni l-Intimat Avukat tal-Istat qed jissolleva l-ħtieġa li r-Rikorrenti jressqu prova "*adegwata u konkreta*" tad-data tal-mewt ta' missierhom Melchior Mifsud. Dan minħabba d-dritt ta' użufrutt mogħti lilu minn martu fit-testment unica charta datat 11 ta' Marzu 1992 imsemmi fid-dikjarazzjoni causa mortis tal-14 ta' Mejju 1999.

Din il-prova baqgħet ma ġietx prodotta. Madanakollu l-lonġevitá tal-ħajja ta' missier ir-Rikorrenti, li wara kollox baqa dejjem spussessat mid-dritt ta' użu hekk mogħti lilu konsegwenza tal-applikazzjoni tal-istess Kap. 69, ma jbiddel xejn mit-titolu tar-Rikorrenti, qua sidien tal-proprjetá in kwistjoni. Il-Qorti fil-fatt ma tara ebda ħtieġa ta' din il-prova u tikkonsidra tali eċċezzjoni bħala superfluwa. Għaldaqstant il-Qorti sejra tiċħad l-istess u tgħaddi biex tqis l-eċċezzjonijiet preliminari tal-inkwilini Intimati.

Permezz tas-seba' eċċezzjoni minnhom sollevata, l-inkwilini Intimati jissollevaw li "*r-rikorrenti naqsu milli jeżawrixxu dawk ir-rimedji ordinarji għad-disposizzjoni tagħhom, b'mod partikolari dawk provduti taħt il-Kap. 69 tal-liġijiet ta Malta, kif emendat permezz tal-Att XXIV tal-2021*".

Fuq dan il-punt il-Qorti tirreferi għal ġurisprudenza ċitata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Vincent Curmi bħala amministratur tal-eredita` tal-**

Markiz John Scicluna, Cristiane Ramsay Pergola u Mignon Marshall v. Avukat Generali et deċiża fl-24 ta' Ġunju 2016:

"*In tema legali ssir referenza ghas-sentenza moghtija fis-27 ta' Mejju 2016 fl-ismijiet* ***Louise Xerri et v. Kummissarju tal-Artijiet****, fejn din il-Qorti rribadiet li: "...lum huwa assodat fil-gurisprudenza li biex l-ewwel Qorti tiddeklina milli tezercita s-setghat kostituzzjonali taghha jehtieg li l-ligi ordinarja taghti rimedju prattiku, accessibbli, effettiv, adegwat u shih ghal-lanjanza tal-atturi. M'huwiex necessarju success garantit, basta li r-rikorrent ikollu l-opportunita' fil-ligi ordinarja li jakkwista tali rimedju bl-applikazzjoni ta' dik il-ligi [vide fost ohrajn* ***Q. Kos. Olena Tretyak v. Direttur tac-Cittadinanza u Expatriates Affairs****, deciza fis-16 Jannar 2006 u iktar recenti* ***Q. Kos. Rea Ceramics Limited [C 23288] v. Kunsill Malti ghall-Isport u l-Avukat Generali ghan-nom tar-Repubblika ta' Malta ghal kull interess li jista' jkollha****, deciza fit-18 ta' Lulju 2014].*

Id-diskrezzjoni li ghandha l-Qorti f'dan ir-rigward trid titwettaq b'mod korrett u fl-ahjar interess tal-amministrazzjoni tal-gustizzja sabiex, min-naha wahda l-qrati ta' indoli kostituzzjonali ma jkunux rinfaccjati b'kawzi li messhom jew setghu tressqu quddiem qrati ohrajn kompetenti jew li dwarhom kienu jezistu rimedji ohrajn effettivi u, min-naha l-ohra, sabiex persuna ma tkunx imcahhda mir-rimedji li ghandha taht il-Kostituzzjoni jew taht il-Konvenzjoni."

Issir referenza wkoll ghas-sentenza PA [kompetenza kostituzzjonali] moghtija fil-15 ta' April 2014 fil-kawza ***Lawrence Grech et v. it-Tabib Principali tal-Gvern [Sahha Pubblika] et****, fejn gew elenkati s-segwenti principji li huma*

applikabbli wkoll ghall-kaz odjern: "…[b] li d-diskrezzjoni li tuza' l-Qorti biex tqis jekk ghandhiex twettaq is-setghat taghha li tisma` kawza ta' natura kostituzzjonali ghandha torbot, sakemm ma tingiebx xi raguni serja u gravi ta' illegalita', ingustizzja jew zball manifest fl-uzu taghha; [c] m`hemm l-ebda kriterju stabbilit minn qabel dwar l-uzu tal-imsemmija diskrezzjoni, billi kull kaz jehtieg jigi mistharreg fuq ic-cirkostanzi tieghu; [d] in-nuqqas wahdu ta' tehid ta' mezzi ordinarji mir-rikorrent m`huwiex raguni bizzejjed biex Qorti ta' xejra kostituzzjonali taqtaghha li ma tuzax is-setghat taghha li tisma` l-ilment, jekk jintwera li l-imsemmija mezzi ma kinux tajbin biex jaghtu rimedju shih lir-rikorrent ghall-ilment tieghu; [e] in-nuqqas ta' tehid ta' rimedju ordinarju – ukoll jekk sata' kien ghal kollox effettiv biex jindirizza l-ilment tar-rikorrent – minhabba l-imgiba ta' haddiehor m`ghandux ikun raguni biex il-Qorti twarrab is-setghat taghha li tisma` l-ilment kostituzzjonali tar-rikorrent …"

Qabel ma daħħlu fis-seħħ l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, l-artikolu 3 tal-Kap. 69 kien jipprekludi lir-rikorrenti milli tirrifjuta li ġġedded, tgħolli jew tvarja l-kondizzjonijiet tal-kera mingħajr il-permess tal-Bord. Il-Bord iżda huwa prekluż milli jagħti dan il-permess sakemm ma jissussistux il-kundizzjonijiet espressi fl-artikoli 4 u 9 tal-istess Kap 69 kif kienu viġenti fiż-żmien li ġiet intavolata din l-azzjoni (jiġifieri qabel ma daħħlu fis-seħħ l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021). Tabilħaqq, kif ġie kemm il-darba osservat fil-Qrati tagħna, il-Bord tal-Kera kien marbut li jiffissa l-kera skont il-ligi, liema kera hija baxxa ħafna meta komparata mal-kera fis-suq. Iktar minn hekk ir-ripreża tal-fond mikri kienet remota tenut kont tal-kundizzjonijiet li riedu jiġu sodisfatti qabel il-Bord jilqa`

talba f'dan is-sens (ara ad eżempju **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu 2015**). Magħdud ma' dan, l-emendi introdotti bl-Att X tas-sena 2009, lanqas ma jisgħu jitqiesu bħala li joffru rimedju effettiv għall-lanjanzi tar-rikorrenti. Dan kemm minħabba d-diskrepanza sostanzjali bejn l-awment kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll minħabba d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531F li għamluha remota l-possibilitá li r-rikorrenti tirriprendi l-pussess tal-fond tagħhom.

Fir-rigward tan-nuqqas ta' eżawriment tar-rimedju ntrodott bl-Att XXIV tal-2021 eċċepiet mill-inkwilini Intimati, jirriżulta mill-fatti su senjalati li r-rikorrenti fil-fatt prevalew ruħhom minn dan ir-rimedju. Dan billi kontestwalment ma din l-azzjoni, ippreżentaw Rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera a tenur tal-artikolu 4A tal-kap. 69. Kif ġia espost, fuq dan ir-Rikors inħarġet deċiżjoni fit-28 ta' Jannar 2022. Din id-deċiżjoni ma ġietx appellata u għalhekk saret *res judicata*. Quddiem din il-Qorti ma ġie reġistrat l-ebda ilment mir-Rikorrenti li l-Bord imsemmi uża d-diskrezzjoni mogħtija lilu bi vjolazzjoni tal-ewwel Artikolu protokollari skont kif ritenit il-QEBD fis-sentenza **Cauchi v. Malta** fuq riferuta. Il-fatt li r-Rikorrenti m'appellawx id-deċiżjoni juri anzi li huma sodisfatti bil-mod kif il-Bord għoġbu jirrevedi l-kera tal-fond in kwistjoni.

Il-Qorti għaldaqstant sejra tilqa' din l-eċċezzjoni u tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont il-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Kap. 319 u/jew tal-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni limitatament biss <u>safejn l-azzjoni tolqot l-operazzjonijiet tal-Kap.</u>

69 mid-data tal-applikazzjoni tal-artikolu 4A, jiġifieri l-1 ta' Ġunju 2021 il-quddiem.

Il-Qorti sejra issa tgħaddi biex tikkunsidra l-mertu.

Safejn l-azzjoni tolqot l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif kienu viġenti qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021, il-fatti tal-każ in diżamina huma identiċi għal dawk ravviżati fid-diversi sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qrati tagħna ċitati fis-sentenza **Margaret Caruana et vs L-Avukat Ġenerali et** su riferuta. Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali hemm esposti. Isegwi li fil-każ tal-lum din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u f'ċirkostanzi simili, u ċioe li dawn kienu leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Safejn l-azzjoni tolqot l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 mid-data tal-applikazzjoni tal-artikolu 4A, jiġifieri l-1 ta' Ġunju 2021 il-quddiem, il-Qorti, kif ġia ingħad, sejra tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont il-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Kap. 319 u/jew tal-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni. Konsegwentement din il-Qorti se tiddeklina milli tqis it-talba għal dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni tal-artikolu 4A kif ukoll it-talbiet rimedjali għal vjolazzjonijiet li setgħu seħħew wara din id-data tal-1 ta' Ġunju 2021.

Il-Qorti sejra issa tgħaddi biex tikkunsidra t-talbiet rimedjali.

Bħala rimedju r-Rikorrenti qed jitolbu lil Qorti tgħati r-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fiċ-ċirkostanzi (ara l-ewwel talba) kif ukoll sabiex tiddikjara lill-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għal-kumpens u danni sofferti minnhom

b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom (ara t-tieni, t-tielet u r-raba talba).

Din il-Qorti tara li t-talba għar-rimedji xierqa hija bbażata fuq l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni li jipprovdi dritt għar-rimedju effettiv quddiem Qorti Nazzjonali. Għal raġunijiet ġia su esposti, din it-talba għar-rimedju xieraq hija issa ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021.

Il-Qorti tqis li l-istess prinċipju applikat mill-Qrati tagħna fir-rigward tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018 li ġie sostitwit bl-istess Att XXIV tas-sena 2021, għandu japplika wkoll għall-Artikolu 4A introdott bl-istess Att u għall-istess skop:

"*Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII]* [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2020] *ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li sejra tiddeċiedi l-Qorti dwar il-qagħda tal-Intimati…. joħroġ li r-Rikorrenti għandhom disponibbli rimedju proċedurali ta' aċċess lil qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq, rimedju "in integrum" li jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa' element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż;*" (**Victoria Amato Gauci et vs Avukat Generali** et ċitata supra).

Il-Qorti għaldaqstant tqis li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens minn meta l-fond ippervjena għand ir-Rikorrenti, jiġifieri fis-16 ta' Novembru 1998, sal-1 ta' Ġunju 2021. Dan għaliex, minkejja dak li tgħid il-liġi, f'ebda ħin ma nġiebet xi prova ta' opposizzjoni minn naħa tal-awtriċi tar-Rikorrenti bħal ma per eżempju ma

aċċettatx kera jew għamlet xi intimazzjonijiet legali jew kawżi li minħabba r-reġim legali qatt ma setgħet issir ġustizzja magħhom. Lanqas ma jirriżulta li meta saret il-kirja kienet mhedda minn xi xorta ta' rekwiżizzjoni u allura ma kellhiex għażla. Biex l-eredi f'kawżi bħal dan in eżami ikunu f'posizzjoni li jinsistu fuq it-telf monitarju tal-awturi tagħhom, ai fini biss ta' kumpens, irid jintwera li l-awtur ta' dak li jkun sa mill-bidu tal-iskadenza taċ-ċens jew kirja, ikun għamel dak kollu possibbli biex skont il-liġi jirrevendika d-drittijiet proprjetarji tiegħu però dejjem sab l-ostaklu fil-liġi. Ai fini ta' kumpens biss, is-suċċessuri tal-awturi f'kawżi ta' din ix-xorta, ma jistgħux jikkapitalizzaw mill-passivitá tal-awturi tagħhom li baqgħu qatt ma għamlu xejn minkejja dak li tgħid il-liġi.

In kwantu għat-tieni eċċezzjoni tal-inkwilini Intimati, jiġi rilevat li, kif inhu ben stabbilit, l-inkwilin la jaħti għal-liġi u lanqas jista' joffri rimedju. Il-preżenza tiegħu f'kawżi bħal dawn ma hijiex biex jirrispondi għal liġi leżiva ta' drittijiet fundamentali, jiġi kkundannat għal xi sanzjoni, jiġi addebitat lilu tali leżjoni u l-ħlas konsegwenzjali ta' danni. Huwa l-Istat li jrid jagħmel dan. Il-preżenza tal-inkwilin f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju. Kif ġie kemm il-darba ribadit, "*kumpens bħal dak għandu jbatih biss l-Istat minħabba li l-ksur li qed iġarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-1979. L-Intimati Ganado nqdew b'liġi li tathom jeddijiet ġodda li ma kellhomx fiż-żmien meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika, iżda ma għamlu xejn biex jiksbu dan il-jedd b'mod illegali. Fid-dawl tal-massima qui suo jure utitur neminem laedere videtur, l-Qorti ma tistax issib li l-Intimati Ganado jridu jagħmlu tajjeb huma wkoll għall-ħlas tal-kumpens lir-rikorrent minħabba s-sejbien ta'*

ksur tal-jedd fundamentali tiegħu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid;

Illi kif inhu miżmum u mgħallem "fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux" (Kost. ***24.2.2012*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Louis Apap Bologna vs Kalċidon Ċiantar et****; u Kost.* ***6.2.2015*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et****)*;"

Dan ma jfissirx li l-inkwilini Intimati m'għandhomx ikunu leġittimi kontradittturi f'din il-kawża. Kif sewwa ritenut mil-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) fis-sentenza **Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et** datata 27 ta' Ġunju 2019, "*Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm hija taqbel mat-tezi tal-intimata Camilleri li, ladarba hi agixxiet skont il-ligi, allura m'ghandhiex legalment tirrispondi ghall-inkostituzzjonalita tal-ligi jew tehel spejjez tal-kawza, u huwa l-istat li huwa finalment responsabbli, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-intimata stante li hi parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza taghha f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integrita` tal-gudizzju. Hi bhala inkwilina tal-fond in kwistjoni ghandha interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilha direttament (ara* ***Evelyn Montebello et vs Avukat Generali et****, Kost 13/07/2018;* ***Sam Bradshaw et vs***

***Avukat Generali et**, Kost 06/02/2015 u **Raymond Cassar Torreggiani vs Avukat Generali**, Kost 22/02/2013).*" (ara wkoll **J&C Properties Limited vs Avukat Ġenearli** ċitata supra).

Il-Qorti sejra għaldaqstant tiċħad it-tieni eċċezzjoni preliminari tal-inkwilin intimat.

Għal likwidazzjoni ta' kumpens xieraq il-Qorti taqbel mar-Rikorrenti (ara nota a' fol 79) li għandha tapplika l-istess konsiderazzjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEBD) fil-paragrafi 101-109 tas-sentenza **Cauchi v. Malta** ġia su riferuta.

Fl-evalwazzjoni minnha tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikant bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, l-QEBD qieset, sa fejn kien xieraq, il-valuri lokatizzji fis-suq Malti tal-proprjetá matul il-perjodi rilevanti. Hija wkoll ikkunsidrat l-għanijiet leġittimi u l-"interess pubbliku" ta' dawn ir-restrizzjonijiet li jiġġustifikaw kumpens anqas mill-kumpens sħiħ li altrimenti jkun dovut skont il-valur tas-suq ħieles. F'dan ir-rigward il-QEBD nnotat li l-miżuri kontestati f'kawżi ta' din ix-xorta ġew meqjusa li kellhom bħala għan leġittimu l-protezzjoni soċjali tal-kerrejja. Il-QEBD madankollu sabet ukoll li l-ħtieġa u l-interess ġenerali għal din il-protezzjoni li setgħet kienet eżistenti f'Malta fis-sena 1979 (meta l-liġi daħlet fis-seħħ bl-Att XXIII) battiet matul il-kors tat-tlett deċenji li segwew minn dik is-sena. F'dan l-isfond il-QEBD qieset li għall-finijiet tal-għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizzi jitnaqqsu b'madwar 30% abbażi ta' dak l-għan leġittimu. Il-QEBD żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta' interess pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis.

Il-QEBD aċċettat ukoll li l-proprjetá, kieku ma kienetx hekk suġġetta għal din il-leġislazzjoni impunjata, mhux bilfors kienet sejra tinkera matul il-perjodu kollu. Dan speċjalment fid-dawl ta' kif sploda s-suq tal-propjeta' riċentement. Il-QEBD għaldaqstant qieset bħala aċċettabli li jitqies li t-telf attwali kien inqas minn dak iddikjarat, b'mill-inqas 20%.

Magħdud dan, il-QEBD qieset li l-kera li l-applikant ikun diġa rċieva għall-perjodu rilevanti għandu jitnaqqas mill-kalkolu rilevanti. F'dan ir-rigward, il-QEBD rriteniet li l-kera li għandha hekk titnaqqas hija dik applikabbli bl-istess liġi. Dan peress li l-applikant stess għażel minn jheddu li ma jżidx il-kera għal perjodu taż-żmien miftiehem.

Il-QEBD kkunsidrat li għandu jiġi mnaqqas ukoll l-ammont globali mogħti mill-Qorti nazzjonali, liema ammont jibqa' pagabbli lill-applikant jekk ma jkunx għadu ġie hekk mħallas lilu.

Fl-aħħar nett, il-QEBD tenniet li, in virtù ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, ma dan l-ammont għandu jiżdied ħlas ta' 5% imgħax darba waħda biss. Dan sabiex jagħmel tajjeb għat-telf tal-valur tal-kumpens matul iż-żmien minħabba kundizzjonijiet ekonomiċi nazzjonali bħal livelli ta' inflazzjoni u rati ta' interess.

Din il-Qorti għaldaqstant issib xieraq li jitħallas kumpens lir-Rikorrenti fis-somma ta' ħamsa u tletin elf ewro (€35,000).

Dan l-ammont għandu sentendi jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, kif jixhed ismu stess, qed jirrappreżenta l-Istat. Kif ġia ingħad supra, l-preżenza tal-inkwilin f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant u għar-raġunijiet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi;

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel u t-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat stante l-eżawriment tagħhom;

Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-Intimat Avukat tal-Istat;

Tilqa' limitatament is-seba' eċċezzjoni tal-inkwilini Intimati konjuġi Borġ bil-mod kif spjegat aktar il-fuq f'din is-sentenza;

Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-inkwilini Intimati konjuġi Borg.

Tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-Rikorrenti billi tiddikjara u tiddeċiedi li fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 <u>kif kienu viġenti qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021</u>, taw id-dritt ta' rilokazzjoni għall-fond 27, Joemar, Triq San Vincenz, Tas-Sliema lill-inkwilini Intimati bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-Rikorrenti kif sanċit fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Tilqa' limitatament t-tieni talba tar-Rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa repsonsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta <u>kif kienu viġenti qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021</u>, preċiżament mis-16 ta' Novembru 1998 sal-1 ta' Ġunju 2021;

Tilqa' t-tielet u r-raba' talba tar-Rikorrenti u tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti fl-ammont ta' ħamsa u tletin elf ewro (€35,000) u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati, bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż kollha, inklużi tal-inkwilini Intimati, jitħallsu mill-Intimat Avukat tal-Istat.

Tordna lir-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali sabiex jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati skont l-artikolu 242(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta malli din is-sentenza tgħaddi in ġudikat.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur