QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta' nhar il-Ħamis
Dsatax (19) ta' Jannar 2023

Rikors Numru 283/2021 FDP

Fl-ismijiet

Sella Christopher (K.I. 11308L) f'isem u għan-nom ta'
Maria Dolores Sella (K.I. 0667649M) u
Maria Anna Moglia (K.I. 0133552M)

Vs

L-Avukat tal-Istat
Maurice Cini (K.I. 0002359M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 29 ta' April 2021, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

> *1. Ir-rikorrenti huma s-sidien tal-proprjetà 24, Triq Barth, Ħamrun. (Dok. A')*
>
> *2. Ir-rikorrenti jikru dan il-fond lill-intimat Maurice Cini, li jżomm il-fond b'kirja protetta taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, tintitola lis-sidien rikorrenti jirċievu kera fis-somma ta' mitejn u ħames Euro tnejn u erbgħin ċenteżmu (€205.42c) fis-sena, liema rata*

tista' biss tiżdied biss kull tliet snin u limitatament skont l-indiċi tal-inflazzjoni provduti mill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

4. Il-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u tal-Att X tal-2009, jikkreaw żbilanċ qawwi u nuqqas ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sidien (ir-rikorrenti) u dawk tal-inkwilin (l-intimata Maurice Cini), stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk tali żbilanċ jilledi l-jeddijiet tar-rikorrenti kemm taħt l-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, u kif ukoll l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan l-istat ta' fatt kien fis-seħħ kemm qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, u kif ukoll wara, u għadu fis-seħħ sal-lum.

5. Il-livell baxx ta' kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura ta' proprjetà, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawk l-aħħar deċimi u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini kkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

6. Ir-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-ħtiġijiet tal-Konvenzjoni Ewropea, stante l-fatt li huma ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum u anke minħabba li effettivament jistgħu biss jirċievu dak l-ammont kif limitat bl-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

7. Dawn id-dispożizzjonijiet ta' kontroll tal-kirja huma interferenza mhux ġustifikata fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u b'hekk jilledu l-jeddijiet tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Protokol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

8. Din il-Qorti kif ukoll il-Qorti Kostituzzjonali u l-Qorti Ewropea pronunzjaw ruħhom dwar din il-materja diversi drabi. F'din il-kawża l-esponenti qegħdin jagħmlu s-solita talba għall-kumpens biex jiġu

rimedjati l-leżjonijiet passati. Issir riferenza għal dak li ntqal fil-każ tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet ta' Portanier vs Malta (App No. 55747/16), li idderiġiet il-qrati Maltin jagħtu rimedju verament effettiv, bla ma s-sidien ikollhom għalfejn jagħmlu proċeduri duppliċi biex jottjenu solljev għal-jeddijiet tagħhom. Dan, anke fid-dawl tal-fatt li fl-istess każ intqal illi ħlas ta' kumpens jista' ma jkunx biżżejjed biex jindirizza vjolazzjoni taħt il-Konvenzjoni.

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

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

2. *Tiddikjara konsegwentement illi, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 huma nulli u bla effett, erga omnes, jew inkella fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet.*

3. *Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa;*

4. *Tiddikjara illi b'konsegwenza tat-talbiet preċedenti, l-intimat Maurice Cini ma jistax jistrieħ iżjed fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta biex jissokta fil-kirja;*

5. *Tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti minħabba t-telf ta' kontroll, użu u t-tgawdija tal-proprjetà de quo, u l-kumpens dovut lilhom, u tillikwida l-kumpens/d-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, u tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas dik is-somma hekk likwidata;*

6. *Tagħti kull rimedju u/jew provvediment ieħor meħtieġ.*

Bl-imgħax legali fejn applikabbli, bl-ispejjeż kontra l-intimati.

2. Rat illi fis-26 ta' Mejju 2021 l-**Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

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

      a) *tat-titolu tal-fond 24, Triq Barth, Ħamrun u għandhom jiċċaraw jekk humiex is-sidien esklussivi tal-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 u di piu' ir-rikorrenti għandhom ukoll jindikaw id-data preċiża ta` meta ġiet konċessa l-kirja;*

2) *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:*

3) *Illi bla ħsara għal dak hawn fuq imsemmi, sa fejn l-ewwel talba tinsab imsejsa 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;*

4) *Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli għaliex il-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u dan skont ma jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)…";*

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

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

7) *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;

8) *Illi ma hemm ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll 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;*

9) *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';*

10) *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex 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;*

11) *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;*

12) *Illi llum bid-dħul tal-emendi l-ġodda fl-2009 fil-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera li r-rikorrenti 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;*

13) *Illi l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' Amato Gauci vs Malta rrikonoxxiet li "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable." Għalhekk anke' jekk fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizzju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali;*

14) *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;

15) *Illi ulterjorment u b'referenza għall-ewwel talba, jiġi rilevat illi fi kwalunkwe każ l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. 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;*

16) *Illi għaldaqstant, ladarba ma hemmx ksur kostituzzjonali u konvenzjonali, it-talbiet tar-rikorrenti ma jistgħux jintlaqgħu;*

17) *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-27 ta' Mejju 2021, Maurice Cini irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

   1. *Preliminarjament, l-intimat Maurice Cini m'huwiex il-leġittimu kuntradittur tat-talbiet tar-rikorrenti, u għalhekk għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju;*

   2. *Illi preliminarjament ukoll ir-rikorrenti ma eżawrewx ir-rimedji kollha provduti mil-liġi qabel ma ntavolaw dawn il-proċeduri;*

   3. *Illi bla preġudizzju għall-eċċezzjoni preliminari suesposta u sussidjarjament, kwalunkwe azzjoni li tallega li leġislazzjoni tirriżulta fi vjolazzjoni ta' drittijiet u libertajiet fundamentali tal-bniedem u f'dan il-każ odjern vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta għandha tiġi diretta kontra l-Istat u mhux kontra individwi;*

   4. *Illi bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet suesposti u sussidjarjament, jekk jirriżultaw xi danni, dawn id-danni qatt ma jistgħu jiġu attribwiti lil jew jiġu mitluba mill-intimat Maurice Cini iżda se mai kwalsijasi talba ta' kumpens għal danni riżultanti minn leġislazzjoni għandha tintalab mill-Istat u l-Istat ma jkollux il-fakulta ta' azzjoni kontra l-eċċipjenti;*

   5. *Illi bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet din l-azzjoni odjerna m'għandha qatt tintuża jew ikollha xi effett biex tattakka t-titolu li tgawdi l-eċċipjenti fuq il-fond inkwilinat;*

6. *Illi bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet suesposti, fil-mertu, l-intimat Maurice Cini igawdi titolu tajjeb ta' kera u dejjem ħallset il-kera b'mod regolari lir-rikorrenti jew il-predeċessuri tagħhom dejjem aċċettaw;*

7. *L-intimat Cini m'għandux ibagħti spejjeż.*

8. *Salv eċċezzjonijiet oħra li jistgħu jitressqu skond il-liġi.*

4. Rat ir-risposta ulterjuri ta' l-Avukat ta' l-Istat ippreżentata fit-18 ta' Ġunju 2021.

1. *Illi bla ħsara għal dak ġja eċċepit, mal-miġja tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma jistgħux iżjed jilmentaw dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar 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-sidien 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. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilina ma ħaqqhiex protezzjoni mill-Istat;*

2. *Illi konsegwentement u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimata qed tokkupa il-fond in mertu bis-saħħa tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'għandha fl-ebda każ tgħaddi biex issib ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Għall-istess raġunijiet din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tgħaddi biex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas ma għandu jiġi dikjarat li l-intimata ma tistgħax tistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

Provi:

5. Rat illi fl-ewwel seduta tal-14 ta' Ġunju 2021, l-intimat Cini ddikjara illi l-kirija odjerna hija waħda illi huwa wiret mingħand missieru u kienet ilha eżistenti għal aktar minn ħamsin sena.

6. Rat illi fl-14 ta' Ġunju 2021 il-Qorti appuntat lill-Perit Marie Louise Caruana Galea sabiex tistabilixxi l-valur lokatizzju tal-fond mis-sena 1987 'il quddiem.

7. Rat l-affidavit ta' **Christopher Sella** ippreżentat fis-17 ta' Settembru 2021. (fol 33).

8. Rat Dok A anness ma' l-affidavit ta' Christopher Sella fejn wera li ommu u zitu kienu għamlu prospett għall-kirja tal-fond *de quo*. (fol 35).

9. Rat ir-rapport tal-**Perit Marie Louise Caruana Galea** ippreżentat fid-19 ta' Ottubru 2021 (fol 44).

10. Rat illi fit-12 ta' Mejju 2022, ġie dikjarat illi ma kienx hemm domandi in eskussjoni u l-kawża tħalliet għall-provi intimati.

11. Rat li fit-30 ta' Ġunju 2022, wara li l-intimat Cini ma ppreżenta ebda provi, il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet finali wara li ngħalqu l-provi tal-partijiet.

12. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet bil-miktub tar-rikorrenti Christopher Sella nomine et ippreżentata fit-30 ta' Awissu 2022 (fol 67).

13. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fl-1 ta' Novembru 2022 (fol 73).

14. Rat in-nota ta' sottomissjoni bil-miktub ulterjuri tar-rikorrenti ppreżentata fl-1 ta' Novembru 2022, u dik ta' l-Avukat tal-Istat ppreżentata fis-6 ta' Jannar 2023.

15. Rat, iżda, is-sentenza fl-ismijiet 'Maria Anna Moglia et vs Maurice Cini' deċiża mill-Bord li Jirregola l-Kera fil-21 ta' Ġunju 2022, ippreżentata mir-rikorrent fl-1 ta' Novembru 2022, kopja ta' liema sentenza ma hijiex, madankollu, aċċessibbli fuq is-sit elettroniku tal-Qorti, f'liema sentenza, il-Bord żied il-kera dovuta mill-intimat Cini lir-rikorrenti minn €205.42 li kien qed iħallas għal €2,000 għas-sena 2021, €3,000 għas-sena 2022 u €3,600 għas-snin ta' wara. (fol 91)

Fatti tal-każ

16. Jirriżulta li r-rikorrenti huma sidien tal-fond 24, Triq Barth Ħamrun. Mid-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-1 ta' Settembru 2016 eżebita mar-rikors promotur, fol 7 fejn jidher li r-rikorrenti wirtu l-imsemmi fond mingħand missierhom Alfonso magħruf bħala Effie Caruana.

17. Jirriżulta li l-fond jinsab mikri lil Maurice Cini b'kirja protetta taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Jirriżulta wkoll li permezz ta' l-Att X tal-2009 u l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti qed jirċievu kera ta' € 205.42, liema kirja Maurice Cini wiret mingħand missieru.

18. Jirriżulta li ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit nominat mill-Qorti, il-Perit Marie Louise Caruana Galea fejn l-valur tal-fond 24, Barth Street Ħamrun, ġie stmat għall-valur ta' € 165,000, u l-valur lokatizzju (esklużż il-mobbli) fis-sena 2021 huwa għall-valur ta' € 5,700.

19. Il-Perit Marie Louise Caruana Galea ikkonstatat ukoll il-valur lokatizzju tal-fond matul is-snin, mis-sena 1987 sas-sena 2021, fir-rapport tagħha:

- Il-valur lokatizzju fis-sena 1987 kien ta' € 765 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fis-sena 1992 kien ta' € 1,125 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fis-sena 1997 kien ta' € 1,400 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fis-sena 2002 kien ta' € 2,200 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fis-sena 2007 kien ta' € 2,800 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fis-sena 2012 kien ta' € 3,200 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fis-sena 2017 kien ta' € 4,095 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fis-sena 2021 kien ta' € 5,700 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, l-emendi tal-Att X tal-2009, u l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16, qed jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

21. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-intimat Maurice Cini laqa' għat-talbiet tar-rikorrenti billi qajjem is-segwenti difiżi:

1) <u>Preliminarjament, l-intimat Maurice Cini mhuwiex il-leġittimu kontradittur tat-talbiet tar-rikorrenti, għalhekk għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju.</u>
2) <u>Preliminarjament, ir-rikorrenti ma eżawrewx ir-rimedji kollha provduti mil-liġi qabel ma ntavolaw il-proċeduri.</u>
3) <u>Kwalunkwe azzjoni li tallega vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem, f'dan il-każ vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta għandha tiġi diretta kontra l-Istat u mhux kontra l-individwi.</u>
4) <u>Jekk jirriżultaw danni u kwalsiasi talba għal kumpens qatt ma tista' tintalab mill-intimat iżda mill-Istat.</u>
5) <u>Din l-azzjoni qatt ma tista' tintuża biex tattakka t-titolu li jgawdi l-intimat fuq il-fond inkwilinat.</u>
6) <u>Fil-mertu, Maurice Cini igawdi titolu tajjeb ta' kera u dejjem ħallas il-kera b'mod regolari lir-rikorrenti u lill-predeċessuri tagħhom.</u>

7) <u>L-intimat Cini m’għandux ibati l-ispejjeż ta’ dan il-każ.</u>

22. **Dwar l-ewwel eċċezzjoni**, ġie sostnut li l-intimat Cini mhuwiex il-leġittimu kontradittur.

23. F’dan il-kuntest, huwa relevanti dak ritenut fil-ġurisprudenza nostrana. Il-qofol tal-azzjoni ta’ ilment dwar ksur ta’ jedd fundamentali huwa l-għoti ta’ rimedju xieraq għal tali ksur, minbarra s-sejbien fih innifsu tal-ksur. (Ara **Raymond u Geraldine Cassar Torregiani vs A.G. et** deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta’ Frar 2013). F’dan il-każ kompla jingħad hekk:

> *“Illi l-Qorti tagħraf il-fatt li l-kwistjoni dwar min għandu jwieġeb għall-ilment ta’ ksur ta’ jedd fundamentali tal-bniedem ilha żmien tkidd lil min ikun involuti f’kawża bħal dawn. Biż-żmien tfasslu regoli ta’ prattika biex jingħaraf kontra min kawża bħal din imissha titressaq…….il-ħsieb dejjem kien biex jiġi mistħarreġ min tassew jista’ jagħti r-rimedju f’każ li jirriżulta li l-ilment tal-ksur tad-dritt fundamentali kien wieħed mistħoqq.”*

24. Infatti, huwa prinċiplament obbligu tal-Istat u mhux tal-inkwilin li jassigura li d-drittijiet fundamentali taċ-ċittadini ma jinkisrux. Mhux obbligu tal-intimat bħala inkwilin, li jara li l-liġijiet tal-pajjiż ikunu konduċenti għal sistema ġusta ta’ kera. Għalkemm mhuwiex ikkontestat, li l-intimat mexa skont il-liġijiet viġenti, b’hekk ma jistax jinstab ħati ta’ ksur ta’ drittijiet fundamentali, madankollu, huwa għandu kull dritt ikun parti fil-kawża, sabiex ikun jista’ jiddefendi ruħu bl-aħjar mod.

25. Għaldaqstant, tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-intimat Cini.

26. **Dwar it-tieni eċċezzjoni**, ġie sostnut, li r-rikorrenti ma eżawrewx ir-rimedji ordinarji.

27. F’dan ir-rigward, jiġi puntwalizzat, li kieku r-rikorrenti pproċedew quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera, il-kera ma kinitx ser togħla b’mod li tirrifletti l-valur lokatizzju fil-preżent, kif ikkonstatat mill-perit nominat mill-Qorti. Minbarra hekk, il-Bord Li Jirregola l-Kera jista’ jistħarreġ biss kwistjonijiet bejn is-sid u l-inkwilin u bl-ebda mod ma jista’ jistħarreġ ilmenti Kostituzzjonali b’referenza għall-ksur ta’ drittijiet tal-bniedem. Għalhekk, evidentement din il-Qorti tista’ tipproċedi billi tisma’ l-ilment tar-rikorrenti.

28. Għaldaqstant, tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-intimat Cini.

29. **Dwar it-tielet eċċezzjoni**, ġie sostnut, li kwalunkwe azzjoni li tallega ksur ta’ drittijiet fundamentali għandha tiġi diretta kontra l-Istat u mhux kontra l-individwi.

30. Mhuwiex ikkontestat, li l-intimat Cini sempliċiment aderixxa ruħu mal-liġijiet viġenti, u mhuwiex obbligu tal-inkwilin li jara li l-liġijiet tal-pajjiż ikunu konduċenti għal sistema ġusta ta’ kera. Iżda huwa l-Istat li huwa responsabbli għal

dan. Għalhekk, ma jistax jinstab li hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali da parti tal-intimat Cini.

31. Għaldaqstant, tilqa' it-tielet eċċezzjoni tal-intimat Cini.

32. **Dwar ir-raba' eċċezzjoni,** ġie sostnut, li kwalsiasi talba għal kumpens u danni għandha tintalab mill-Istat. Kif diġa' ribadit fit-tielet eċċezzjoni, huwa l-Istat li għandu jkun respsonsabbli jekk jinstab li hemm vjolazzjoni tad-drittijiet umani. Konsegwentement, huwa l-Istat li huwa responsabbli li jħallas kumpens u danni u mhux l-individwu, ossija l-inkwilin.

33. Għalhekk, tilqa' wkoll ir-raba' eċċezzjoni tal-intimat Cini.

34. **Dwar il-ħames eċċezzjoni**, ġie sostnut, li din l-azzjoni ma tistax tintuża biex tattakka t-titolu ta' inkwilinat li jgawdi l-intimat.

35. Din il-Qorti tqis, li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, li għandha tiddeċiedi biss dwar kwistjonijiet ta' indole Kostituzzjonali, u dwar vjolazzjoni tad-drittijiet umani o meno. Ikkunsidrat li r-rikorrenti eżebew ukoll deċiżjoni tal-Bord Li Jirregola L-Kera deċiża fil-21 ta' Ġunju 2022, fejn ġie deċiż li Maurice Cini jaqa' fil-parametri stabbiliti tat-test tal-mezzi. Għalhekk, din hija kwistjoni li diġa' ġiet deċiża u l-każ sar ġudikat. Għalhekk, din il-Qorti mhijiex ser tippronunzja ruħha b'ebda mod dwar it-titolu u l-inkwilinat tal-intimat Cini.

36. Konsegwentement, tilqa' l-ħames eċċezzjoni tal-intimat Cini.

37. **Dwar is-sitt eċċezzjoni**, ġie sostnut li l-intimat Cini m'għandux ibati l-ispejjeż ta' dan il-każ. Kif diġa', ritenut, ma jistax jinstab li hemm leżjoni ta' drittijiet fundamentali da parti tal-intimat Cini *qua* inkwilin. Għalhekk, m'għandux jiġi addebitat bl-ispejjeż ta' dan il-każ. Madanakollu, dana ma jfissirx illi huwa ma għandux ibagħti l-ispejjeż tiegħu, aktar u aktar in vista tan-nuqqas tiegħu milli juri kwalsiasi tip ta' interess fil-każ odjern, għajr illi jippreżenta l-eċċezzjonijiet odjerni.

38. Għaldaqstant, tilqa' is-sitt eċċezzjoni tal-intimat Cini.

Eċċezzjonijiet Preliminari tal-Avukat tal-Istat

39. Preliminarjament, l-Avukat tal-Istat qed jeċċepixxi tramite l-ewwel eċċezzjoni, li r-rikorrenti għandhom jipprovaw t-titolu tagħħom fuq l-imsemmi fond u jippruvaw li tali kirja hija tassew soġġetta għal kirja li hija regolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

40. Jirriżulta li r-rikorrent Christopher Sella qed jidher għan-nom ta' ommu Maria Dolores Sella in vista ta' prokura eżebita bħala Dok A, fol 4 mar-rikors promotur. Jirriżulta mid-dikjarazzjoni *causa mortis* u immissjoni fil-pussess datata 1 ta' Settembru 2016 eżebita a fol 7 tal-proċess, li Maria Dolores Sella u Maria Anna Moglia wirtu l-imsemmi fond mingħand Alfonso Maria Caruana sive Effie

Caruana, li miet f'Ottubru 2015. Il-fond in kwistjoni iddevolva fuq ir-rikorrenti permezz ta' wirt.

41. Għalhekk, it-titolu tar-rikorrenti jinsab ippruvat għas-sodisfazzjon tal-Qorti.

42. Referibbilment, għal dak eċċepit ukoll, tramite din l-eċċezzjoni, li jrid jiġi ppruvat li tali kirja hija soġġetta għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalkemm, mill-provi in atti, m'hemmx stabbilit, meta bdiet il-kirja in kwistjoni lil Cini, u nonostante l-fatt li Cini ma pparteċipax f'din il-proċedura, ma kienx preżenti, ma ppreżentax affidavit, madankollu, jirriżulta ampjament ċar, li huwa għad għandu titolu ta' inkwilinat fuq l-imsemmi fond. Dan jidher evidentement ukoll, mill-fatt, li r-rikorrenti pproċedew quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera fil-konfront tal-intimat Cini. Id-deċiżjoni tal-Bord Li Jirregola l-Kera tal-21 ta' Ġunju 2022, fejn ingħad li l-kirja ilha għaddejja diversi snin, ġiet eżebita fol 84 tal-proċess. Jirriżulta wkoll li fl-eċċezzjonijiet tiegħu, Cini stess ammetta li huwa dejjem ħallas il-kera lir-rikorrenti u lill-predeċessuri tagħħom. Għalhekk, jidher manifestament ċar, li din hija kirja protetta abbażi tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

Meritu tal-każ

44. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u ta' l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, wara l-kirja rigward il-fond 24, Triq Barth, Ħamrun, billi qed jiġi sostnut li qed jiġu vvjolati d-drittijiet tar-rikorrenti 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-inkwilin u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa matul is-snin.

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

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

46. Fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet, ġie eċċepit li r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, għaliex huwa inapplikabbli.

47. L-argument prinċipali tal-Avukat tal-Istat huwa li l-Kap 69, ma jistax ikun soġġett għall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan għaliex ir-rikorrenti qed jilmentaw dwar għemil magħmul taħt il-Kap 69 ġialadarba dawn il-liġijiet kienu fis-seħħ qabel il-1962 u jinsabu mħarsa bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Fi kliem ieħor l-Avukat tal-Istat sostna li l-ilment tar-rikorrent jesorbita 'l barra minn dak imħares fl-imsemmi artikolu.

48. Di piu`, b'referenza għall-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, ġie sottomess mir-rikorrenti, li f'dawn iċ-ċirkostanzi, t-teħid tal-pussess tal-ħaġa jkun sar b'mod obbligatorju, kontra r-rieda tas-sid. Konsegwentement, ir-rikorrenti qed jikkontendu li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jista' japplika, dan għaliex il-Kap 69 jibqa' jimponi r-relazzjoni imġegħla ta' sid u kerrej, peress li l-Kap 69 jagħti protezzjoni lill-inkwilin mhux b'għażla libera imma b'impożizzjoni tal-istess liġi.

49. B'referenza għall-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, jinsab assodat li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa aktar ristrett mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Infatti l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea jipproteġi t-tgawdija paċifika tal 'possedimenti'. L-Artikolu 37(1) jitkellem dwar teħid b'mod obbligatorju tal-pussess ta' proprjeta` jew il-ksib b'mod obbligatorju ta' interess fi jew dritt fuq proprjeta`.

50. L-**Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta** jipprovdi illi:

> "*Ebda propjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pusses tagħha b'mod obligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq propjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pusses jew akkwist – (a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq; (b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil Qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-propjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas ta' dak il-kumpens; u (c) Li tiżgura lil kull parti proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta.*"

51. Il-Qorti Kostituzzjonali f'deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et**, qalet illi:

> "*Mid-diċitura ta' dan il-provvedimenti kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi propjeta' "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi propjeta' għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jipprova lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-propjeta' tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt, li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' propjeta huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Aritikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċiment ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi propjeta' u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat.*"

52. Fil-ġurisprudenza, diġa' tressqu eċċezzjonijiet simili għal dik in eżami referibbilment għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Fil-każ **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et** deċiża fit-30 ta' Ġunju 2020 ġie deċiż:

> "*Skont l-Avukat tal-Istat, l-ilment tar-rikorrenti bbażat fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa infondat billi dik id-dispożizzjoni ma tistax tiġi invokata għall-applikazzjoni ta' liġi li kienet fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissotitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data. Fil-każ tal-lum il-kirja favur l-intimati Vella hija regolata bil-Kap 69 li saret qabel it-3 ta' Marzu 1962 u allura kienet saret bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.*"

53. Bl-istess mod, fil-każ **Lawrence Fenech Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta' Novembru 2012 tressaq aggravju fis-sens, li l-Ewwel Qorti ma setgħetx issib ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minħabba l-Artikolu 47(9). L-aggravju kien milqugħ proprju għaliex il-Kap 88 sar liġi tal-pajjiż qabel it-3 ta' Marzu 1962.

54. Hawnhekk, il-Qorti ser tirreferi għas-sentenza reċenti deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020 fl-ismijiet **Lilian Martinelli et vs Avukat Ġenerali et,** fejn kien ġie rilevat hekk mill-Avukat tal-Istat, li ladarba l-kirja mertu tal-każ kienet imħarsa bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li daħal fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931, il-Qorti kellħa tieħu wkoll konjizzjoni tal-Artikolu 37 u 47(9) tal-Kostituzzjoni.

55. L-**Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta** jipprovdi:

> "*Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma-*
>
> *(a) Iżżidx max-xorta ta' proprjeta` li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta` li jistgħu jiġu miksuba;*
> *(b) Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta` jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;*
> *(c) Tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjeta`; jew*
> *(d) Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (c) tal-Artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.*"

56. Fil-każ **Lilian Martinelli et vs l-Avukat Ġenerali et**, ġie deċiż li għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet ma għandhomx l-effetti imsemmija fil-paragrafu (a) sa (d) tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk, ġie deċiż li l-Kap 69 kif emendat ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Dan l-istess prinċipju ġie applikat fil-każ **Josephine Mary sive Joyce Cachia et vs L-Avukat Ġenerali et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020. Din il-Qorti ser tadotta dan il-prinċipju hawnhekk enunċjat, u tiddikjara bl-istess mod, li l-Kap 69 ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

57. F'dan ir-rigward, l-ewwel talba, sa fejn jikkonċerna l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma tistax tintlaqa'.

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

58. Għalhekk, din il-Qorti ser tgħaddi issa sabiex teżamina l-ilment tar-rikorrenti mil-lat tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

59. Fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet, saret referenza biss għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, fejn ġie sostnut, 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. L-Avukat tal-Istat issottometta, minkejja li l-kirja hija protetta bil-liġi l- 'ownership' xorta baqgħet f'idejn ir-rikorrenti. Ġie eċċepit ukoll li bl-emendi li seħħu matul iż-żminijiet fosthom l-Att X tal-2009, il-pożizzjoni tar-rikorrent ġiet miljorata, billi seta' jitlob awment fil-kera. Fl-eċċezzjonijiet ulterjuri, l-Avukat tal-Istat irrefera għall-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fejn is-sidien jistgħu jitolbu li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles fis-suq, u s-sidien jistgħu anke jitolbu li jieħdu lura l-fond kemm-il darba jintwera li l-inkwilin ma ħaqqux protezzjoni mill-Istat.

60. Fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat fil-każ in eżami, issottolinea u analizza il-perspettiva tal-każ, prinċiplament 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. B'referenza għal dan it-tielet artikolu, l-Avukat tal-Istat, issottolinea wkoll fis-sottomissjonijiet, li r-rikorrenti ma ressqux prova ta' min kien lest iħallas kera għolja matul is-snin u lanqas ġabu prova li effettivament tilfu kirjiet b'dak il-valur.

61. B'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, ir-rikorrenti sostnew 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-kommunita`. 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.

62. 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.*"

63. 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*)."

64. 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 € 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 intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni".*

65. 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).*

66. F'dan il-kuntest huwa relevanti wkoll dak li intqal 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.*"

67. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-rikorrenti, permezz tal-Att X tal-2009 bdew jirċievu kera ta' €205.42 fis-sena. Il-Perit nominata mill-Qorti stmat il-fond in kwistjoni bl-ammont ta' valur lokatizzju ta' €5,700 fis-sena 2021. Għalhekk, apparti l-kera irriżorja, ir-rikorrenti qed jilmentaw ukoll mill-fatt li huwa diffiċli li jirriprendu l-fond lura.

68. Fil-każ in eżami, ir-rikorrenti eżebew il-każ quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera, fol 84 tal-proċess, liema deċiżjoni ingħatat fil-21 ta' Ġunju 2022, fejn it-talba għar-ripreża lura tal-fond ġiet miċħuda stante li l-intimat jaqa' fil-parametri stabbiliti tat-test tal-mezzi. Inoltre`, fl-istess deċiżjoni, intlaqgħet it-tielet talba tar-rikorrenti sabiex tiġi awmentata l-kera €2000 għas-sena 2021 € 3000 għas-snin 2022 u 2023 u € 3,600 għas-snin sussegwenti, kif deskritt fil-konklużjoni tad-deċiżjoni tal-Bord Li Jirregola l-Kera fol 91 tal-proċess.

69. Fil-vertenza in eżami, jirriżulta li l-kirja tal-imsemmi fond 24, Triq Barth, Ħamrun, kien ilha għaddejja għal diversi snin u kienet koperta bil-Kap 69. L-ilment tar-rikorrent huwa bbażat ukoll fuq in-nuqqas ta' proporzjoni bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin, matul is-snin, u l-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.

70. Għalkemm, bl-awment fil-kera, kien hemm ameljorament veru d-drittijiet tas-sid, madankollu, l-interferenza u l-'capping' stabbilit mid-disposizzjoni tal-liġi, għadu qed jikkrea interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u ta' l-inkwilin.

71. 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).*

72. L-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet tiegħu, irrefera għar-rekwiżiti neċessarju, 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 ppruvax li huwa seta' jikri l-fond bil-valuri imsemmija mill-Perit Tekniku, u lanqas ma intwera li r-rikorrenti ġarrbu telf f'kirijiet b'dak il-valur ta' kera kif imsemmi mill-perit.

73. Madankollu, meta tistħarreġ dak li ingħad b'refereneza 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. Fil-fatt, fl-istess sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat ikkonferma u għaraf li t-tigdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-'capping' fuq l-ammont tal-kera jistgħu jikkostitwixxu forma ta' interferenza fl-użu tal-proprjeta` fil-parametri tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

74. 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.

75. 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.

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

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

Kumpens

78. 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.

79. 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.

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

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

82. Fis-sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti qed jikkontendu li din hija kirja li tmur lura diversi snin, għalhekk qed jikkontendu li l-kumpens għandu jibda jgħodd sa mis-sena 1987. Ir-rikorrenti Christopher Sella ikkonferma fl-affidavit tiegħu, li ommu Maria Dolores Sella, kienet wirtet is-sehem tagħha mingħand l-*aventi causa* tagħha Alfonso Maria Caruana, sive Effie Caruana. Is-sehem l-ieħor ta 'din il-proprjeta` jappartjeni lil Maria Anna Moglia. Għalhekk, fis-sottomissjonijiet, ir-rikorrenti jsostnu li l-kumpens għandu jinħadem mill-1987.

83. Minn naħa l-oħra, l-Avukat tal-Istat fl-eċċezzjonijiet tiegħu issotolinea, li din il-Qorti, sa fejn l-ilment jolqot il-ksur tal-Konvenzjoni Ewropea, m'għandhiex tieħu kont tas-snin qabel is-sena 1987.

Data ta' Leżjoni

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

85. Jirriżulta illi r-rikorrenti jikkontendu illi l-kumpens għandu jingħata mill-1987.

86. Madanakollu, dina l-Qorti ma tistax ma tosservax illi fl-ebda stadju tal-provi tiegħu ma qatt ġie ppreżentat dokumentazzjoni mir-rikorrenti li turi minn meta bdiet il-kirja. Christopher Sella, li qed jidher għan-nom ta' Maria Dolores Sella in vista ta' prokura eżebita mar-rikors promotur bħala Dok A fol 4 tal-proċess, fl-affidavit tiegħu jgħid li ommu wirtet sehem mill-imsemmi fond flimkien ma' Maria Anna Moglia, iz-zija tiegħu li għandha s-sehem l-ieħor tal-imsemmi fond. Dan jinsab ippruvat permezz tad-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-1 ta' Settembru 2016, eżebita a fol 7 tal-proċess.

87. Il-Qorti tosserva wkoll illi, għalkemm mhuwiex ippruvat minn meta bdiet l-kirja in kwistjoni, mhuwiex bl-ebda mod ikkontestat jew kontradett mill-intimat Maurice Cini, li ilu jirrisjedi fil-fond b'kera protetta, tant illi fl-ewwel seduta huwa stess ivverbalizza quddiem dina l-Qorti illi l-fond ilu għand il-familja Cini għal aktar minn ħamsin sena.

88. Jirriżulta wkoll l-intimat qed iżomm ferm l-inkwilinat tiegħu, tant illi li fil-każ quddiem l-Bord Li Jirregola l-Kera, li ġie ppreżentat fis-sena 2021, u ġie deċiż fil-21 ta' Ġunju 2022, ġie deċiż li Cini jaqa' fil-parametri stabbiliti fi-test tal-mezzi, iżda ġiet awmentata l-kera, u fejn intqal li l-kirja in kwistjoni kienet ilha għaddejja diversi snin.

89. Il-Qorti tirrileva wkoll illi, minkejja li l-prova minn meta bdiet il-kirja ma ġietx stabbilita fil-provi, iżda jidher evidentement, li din hija kirja protetta bil-Kap 69 li ilha għaddejja diversi snin. L-intimat kkonfermaha quddiem il-Qorti fis-seduta tal-14 ta' Ġunju 2021.

90. 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 tiegħu, 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 baċi tal-fatt li l-leċjoni 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-attrici 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".

91. Għalhekk stabbilit dan, u kkonsidrat li l-fond sar proprjeta` ta' Maria Dolores Sella u ta' Anna Maria Moglia permezz ta' wirt f'Settembru 2016, kif dikjarat fil-*causa mortis* eżebita a fol 7, huma daħlu fiż-żarbun ta' l-aventi causa tagħhom.

92. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri mis-sena 1987 mad-dhul fis-seħħ tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, ladarba dan il-każ huwa milqut bi vjolazzjoni kif sanċita permezz ta' dan l-Ewwel Artikolu tal-Eewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

93. Jirriżulta wkoll illi l-Avukat tal-Istat, fl-eċċezzjonijiet ulterjuri tiegħu, saħaq li bid-dħul tal-Att XXIV tal-2021 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap 69, ma jista' jkun hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali 'l hinn mid-data ta' tali Att. Hawnhekk, il-Qorti tagħmel referenza għal osservazzjoni illi għamlet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża '***Carmelo Spiteri vs l-Avukat tal-Istat et'*** deċiża fis-26 ta' Ottubru 2022 li, dwar dan l-argument imqajjem mill-Avukat tal-Istat, kellha dan xi tgħid:

Bl-att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fit-28 ta' Mejju 2021 is-sidien bħall-attur ingħataw id-dritt li jiftħu kawża quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-kera għal ammont li ma jkunx iktar minn 2% fis-sena "4A(2) .... tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera". L-attur ippreżenta l-kawża fis-7 ta' Frar 2020 u ovvjament l-ilment tiegħu ma jinkludix l-emendi ntrodotti bl-Att XXIV tal-2021. Dan apparti li l-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti ma jinkludux l-emendi li saru b'dak l-Att. M'hemmx dubju li l-emendi li daħlu fis-seħħ fit-28 ta' Mejju 2021 taw l-opportunita` lil kull sid li għandu dar mikrija u protetta taħt il-Kap. 69, li jitlob awment ta' kera ferm iktar minn dak li kien intitolat għalih qabel l-emendi. Talba li skont l-istess liġi setgħet issir mill-1 ta' Ġunju 2021.

94. Il-Qorti tifhem illi l-emendi li għalihom jagħmel refeenza l-Avukat tal-Istat daħlu fis-seħħ b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021. Fil-każ odjern, ir-rikors promotur ġie ppreżentat fid 29 ta' April 2021, u għalhekk dak surreferit ma japplikax peress illi kwalsiasi kumpens ser jingħata sad-data tal-preżentata tal-kawża odjerna.

Danni Pekunarji

95. Dwar danni pekunarji, f'dan l-istadju 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 għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul taż-żmien li ilha isseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu il-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 il-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.*"

96. Dwar kif għandu jinħadem il-kumpens, din il-Qorti ser issegwi il-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn il-każijiet skont kif komputat mill-Qorti Kostituzzjonali, fejn f'dawn il-każijiet issegwi il-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu 2021. Kif qalet il-Qorti fis-sentenza suċitata ta' Rita Falzon

> *"Illum il-ġurnata il-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 succinct 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."*

97. 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 irnexxielhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Minn tali somma, għandu imbagħad jitnaqqas il-kera pperċepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

98. Jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku tal-Qorti w il-valuri minnha stabbiliti u indikati f'paragrafu 13 aktar 'il fuq, illi bejn is-sena 1987 sas-sena 2021

- Il-valur lokatizzju fis-sena 1987 kien ta' € 765 Total ta' € 3,825
- Il-valur lokatizzju fis-sena 1992 kien ta' € 1,125 Total ta' € 5,625
- Il-valur lokatizzju fis-sena 1997 kien ta' € 1,400 Total ta' € 7,000
- Il-valur lokatizzju fis-sena 2002 kien ta' € 2,200 Total ta' €11,000
- Il-valur lokatizzju fis-sena 2007 kien ta' € 2,800 Total ta' €14,000
- Il-valur lokatizzju fis-sena 2012 kien ta' € 3,200 Total ta' €16,000
- Il-valur lokatizzju fis-sena 2017 kien ta' € 4,095 Total ta' €16,380
- Il-valur lokatizzju fis-sena 2021 kien ta' € 5,700 Total ta' € 1,900 ghal erbgħa xhur

99. Jirriżulta wkoll, minn dokumentazzjoni eżebiti mir-rikorrent a fol 35, illi bejn Jannar 2000 u Diċembru 2009, Cini kien qed iħallas kera ta' Lm25 fis-sena, ekwivalenti għal €58.24 u minn Jannar 2010 'il quddiem kienet ta' €185 fis-sena. Jirriżulta wkoll li, għal xi raġuni lilu magħrufa, fir-rikors promotur ir-rikorrent indika li issa l-kera mħallsa kienet ta' €205.42.

100. Il-Qorti għalhekk tasal għall-konklużjoni illi għat-tlieta u għoxrin sena (23) bejn is-sena 1987 sas-sena 2009, Cini ħallsu kera annwali ta' €58.24, total ta' €1,339.52, liema kera żdiedet għal €185 għas-snin 2010 u 2011, total ta' €370 u €205.42 għad-disgha snin sussegwenti sa' l-aħħar tas-sena 2020, total ta' €1,849 – dana komplessivament jagħmel total ta' kera mħallsa fuq perjodu ta' 34 sena ta' €3,558.

101. Magħduda l-valutazzjonijiet tal-Perit Tekniku mill-1987 sa' l-aħħar ta' April 2021,

a) Il-kumpens fl-interita` tiegħu jammonta għal €75,730.

b) Minn tali ammont għandha ssir tnaqqis ta' tletin fil-mija (30% li jammonta għal €22,719) li jħalli bilanċ ta' €53,011.

c) Minn tali ammont għandha ssir tnaqqis ta' għoxrin fil-mija (20% li jammonta għal €10,602) li jħalli bilanċ ta' €42,480.

d) Minn tali ammont ta’ €42,480, għandu jsir tnaqqis tal-kera miġbura għal-erbgħa u tletin sena sa l-aħħar tas-sena 2020, kif aħjar deskritt fil-paragrafu 100 aktar ‘il fuq, li jammonta għal €3,558.

e) Għalhekk, il-bilanċ finali, wara li jitnaqqas it-total ta’ kera mħallsa huwa ta’ €38,851.

102. Applikata din ir-regola, il-kumpens pekunarju, b’hekk jammonta għal **tmienja u tletin elf, tmien mija u wieħed u ħamsin Euro (€38,851)**.

103. 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 il-konsegwenza ta’ tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

Danni Non-pekunarji

104. 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.

105. Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti ser tevalwa d-danni non-pekunarji fl-ammont ta’ €500 għal kull sena li r-rikorrent sofra ksur tad-drittijiet fundamentali. Tenut kont li l-kumpens beda jingħata sa mis-sena 1987 sa l-aħħar tas-sena 2020, ossija għal tlieta u tletin sena, il-kumpens għandu jkun ta’ **sittax-il elf u ħames mitt Euro (€16,500)**.

106. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens ekwivalenti għal tmienja u tletin elf, tmien mija u wieħed u ħamsin Euro (€38,851) danni pekunarji u sittax-il elf u ħames mitt Euro (€16,500) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta’ **ħamsa u ħamsin elf, tlett mija u ħamsin Euro (€ 55,350)**.

Rimedju Ulterjuri

107. Din il-Qorti ser tipprovdi għal rimedju ulterjuri fl-eventwalita` li l-intimat Maurice Cini imut sakemm tali “wild naturali jew legali” ta’ l-intimat kif imsejħa fil-Kodiċi Ċivili indikati wkoll bħala “membri tal-familja tal-kerrej” fil-Kap 69, ikunu qed jgħixu magħhom, tali persuni m’għandhomx dritt jibqgħu jabitaw fil-fond bhala “kerrejja” a tenur tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta.

108. 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 din il-Qorti tkun trid tagħti rimedju lir-rikorrenti sabiex jiġi assikurat li tali leżjoni ma tibqax isseħħ.

109. Għalhekk, din il-Qorti ser tordna li l-wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimat Cini 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;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensur tar-rikorrent, u tal-Avukat tal-Istat;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tiċħad l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet tal-intimat Cini.

Tilqa' t-tielet, ir-raba', il-ħames u s-sitt eċċezzjonijiet tal-intimat Cini.

Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat.

Tilqa' r-raba' u l-ħames eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat b'referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

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

Tilqa' l-**Ewwel Talba** tar-rikorrent, kif ġej billi:

Tiddikjara illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16, jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u mhux abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Tiċħad **it-Tieni talba** fejn intalab illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-emendi tal-Att X tal-2009, jiġu dikjarati nulli u bla effett.

Tilqa' t-**Tielet Talba** kif ġej u:

Tiddikjara li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli biex iħallas kumpens lir-rikorrent fl-ammont ta' tmienja u tletin elf, tmien mija u wieħed u ħamsin Euro (€38,851) danni pekunarji u sittax-il elf u ħames mitt Euro (€16,500) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' **ħamsa u ħamsin elf, tlett mija u ħamsin Euro (€ 55,350)** abbażi tal-

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

Tiċħad ir-Raba' Talba tar-rikorrenti sabiex iwaqqfu l-inkwilinat ta' Maurice Cini.

Tilqa' l-Ħames Talba tar-rikorrenti u:

Tiddikjara li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni u kumpens dovut lir-rikorrenti u l-ammont qed jiġi likwidat fl-ammont ta' tmienja u tletin elf, tmien mija u wieħed u ħamsin Euro (€38,851) danni pekunarji u sittax-il elf u ħames mitt Euro (€16,500) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' **ħamsa u ħamsin elf, tlett mija u ħamsin Euro (€ 55,350)** abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma hekk likwidata ta' tmienja u tletin elf, tmien mija u wieħed u ħamsin Euro (€38,851) danni pekunarji u sittax-il elf u ħames mitt Euro (€16,500) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' **ħamsa u ħamsin elf, tlett mija u ħamsin Euro (€ 55,350)**.

Tipprovdi għal rimedju ulterjuri li, meta l-intimat Maurice Cini imut, ebda "wild naturali jew legali" ta' l-intimat kif imsejħa fil-Kodiċi Ċivili indikati wkoll bħala "membri tal-familja tal-kerrej" fil-Kap 69, ikunu qed jgħixu miegħu, m'għandhom dritt jibqgħu jabitaw fil-fond bħala "kerrejja" a tenur tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta

L-ispejjeż għall-proċedura odjerna, għandhom ikunu a kariku tal-Avukat tal-Istat għajr għal dawk ta' Maurice Cini, illi għandhom jibqgħu a kariku tiegħu.

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur