PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **159/2022**

ANTHONY CAMILLERI (KI 212451M)
F'ISMU PROPRJU U BĦALA MANDATARJU TA' OĦTU
TERESA SAPONE (KI TALJANA AT3326601),
MARY ANNE SIVE MARIANNE SOLER (KI 986746M),
FRANCO CAMILLERI (KI 99663M),
VICTOR CAMILLERI (KI 197351M),
MARIA TERESA SIVE MARISA FARRUGIA (KI 2949M)
JOHANNA ANFUSO (KI 675352M),
ANNA ZAMMIT (KI 563057M), U
PATRICIA CAMILLERI (KI 340102L)
MICHAEL CAMILLERI (KI 100177M) U
ADRIAN CAMILLERI (KI 350380M)
BĦALA EREDI TAL-IMĦALLEF GIACINTO SIVE GINO CAMILLERI

VS

L-AVUKAT TAL-ISTAT, U
WILLIAM BLUNDELL (KI 228864M) U
JOSEPHINE BLUNDELL (KI 446766M)

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 9 ta' Frar 2023

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-effetti tal-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, meqjusa fid-dawl tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u/jew l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar it-tmintax (18) ta' Marzu 2022, l-atturi **Anthony Camilleri pro et noe et** ippremettew:

A. Titolu tal-proprjeta' numru tlieta (3) fi blokk appartamenti bin-numru uffiċjali 118, Triq Zekka, il-Belt Valletta

a. Illi r-rikorrenti huma lkoll proprjetarji tal-appartament internament immarkat bin-numru tlieta (3) fi blokk appartamenti bin-numru uffiċjali 118, Triq Zekka, il-Belt Valletta;

b. Illi permezz ta' kuntratt ta' akkwist datat 1 ta' Awwissu 1921 fl-atti tan-nutar Francesco Schembri (I 1971/1921), Giuseppa Camilleri, armla ta' Paola Camilleri (il-bużnanna tar-rikorrenti Anthony Camilleri, Mary Anne sive Marianne Soler, Franco Camilleri, Teresa Sapone, Victor Camilleri, Maria Teresa sive Marisa Farrugia, Johanna Anfuso, Anna Zammit) akkwistat mingħand Roberto Sammut u Carlo Sammut proprjeta' deskritta bħala *'il corpo di beni posto in Valletta in Strada Zecca consistente ... in una casa grande al numero centodieciotto avente tale case cinque distini appartamenti (flats) locabili separatamente'*. Għalhekk il-blokk appartamenti bin-numru uffiċjali 118, Triq Zekka, il-Belt Valletta (il-blokk li ġewwa fih hemm l-appartament numru tlieta (3) mertu ta' din il-kawża) flimkien ma' proprjeta' oħra senjatament in-numri 117, 119 u 120 fl-istess triq kienu proprjeta' ta' Giuseppa Camilleri;

c. Illi Giuseppa Camilleri mietet nhar it-8 ta' Awwissu 1937 u l-wirt tagħha ġie regolat minn tliet testmenti datati t-18 ta' Settembru 1930, it-28 t'Ottubru 1931 u t-2 ta' Marzu 1934. Lil Gaetano Camilleri (ħu n-nannu tar-rikorrenti Anthony Camilleri, Mary Anne Soler, Franco Camilleri, Teresa Sapone, Victor Camilleri, Marisa Farrugia, Joanna Anfuso, Anna Zammit) messu l-piena proprjeta' tal-kamra fl-indirizz 120, Triq Zekka, il-Belt Valletta u l-appartament numru tlieta (3), 118, Triq Zekka, il-Belt Valletta (il-fond mertu ta' din il-kawża);

d. Illi Gaetano Camilleri miet ġuvni fis-7 ta' Novembru 1946 u mir-riċerki testamentarji jirriżulta li huwa miet intestat. Skont digriet tal-Qorti numru 2198 tas-sena 1946 infetħet is-suċċessjoni ta' Gaetano Camilleri a favur ħutu Carmelo, Giuseppe u Angiolina li wirtu 1/3 kull wieħed tal-beni ta' Gaetano Camilleri;

e. Illi permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Alberto Sigismondo Dandria datat 22 ta' Lulju 1947 bejn l-aħwa Camilleri, Carmelo Camilleri (in-nannu tar-rikorrenti Anthony Camilleri, Mary Anne Soler, Franco Camilleri, Teresa Sapone, Victor Camilleri, Marisa Farrugia, Joanna Anfuso, Anna Zammit) ġie assenjat l-appartament numru tlieta (3) numru 118, Strada Zekka Valletta (il-proprjeta' mertu tal-kawża);

f. Illi Carmelo Camilleri, armel ta' Anne Camileri u iben Giuseppa Camilleri, miet fl-20 ta' Settembru 1965 u l-eredita' tiegħu kieent regolata b'erba' testmenti ossia testament datat 12 ta' April 1942 fl-atti tan-Nutar Carlo Micallef de Cara, it-testmenti datati 27 ta' Ġunju 1950, 28 ta' Marzu 1952 u 15 ta' Diċembru 1958 kollha fl-atti tan-Nutar Alex Sciberras Trigona. Fost oħrajn huwa ħalla l-usufrutt tal-appartamenti 1 u 3, 118, Triq Zekka, il-Belt Valletta lill-bniet tiegħu, u dan sakemm dawn jibqgħu mhux miżżewġin, u bħala eredi universali tiegħu ħalla lit-tfal tiegħu ossia Mary, Winnifred, Paul, Giuseppe, Sydney Nicholas, Victor, Lewis u Agnes kollha aħwa Camilleri;

g. Illi Giuseppe u Victor aħwa Camilleri mietu qabel missierhom Carmelo. Is-sehem ta' Giuseppe Camilleri ossia 1/8 tal-wirt ta' missieru iddevolva fuq it-tfal tal-istess Giuseppe ossia r-rikorrenti Mary Anne sive Marianne Soler, Teresa Sapone, Anthony Camilleri u Franco Camilleri. Is-sehem ta' Victor Camilleri, ossia 1/8 tal-wirt ta' missieru ddevolva fuq ħutu l-oħra u t-tfal ta' Giuseppe Camilleri. Paul Camilleri miet 8 ta' Jannar 1969 u s-sehem tiegħu ta' 1/8 tal-wirt ta' missieru ddevolva fuq ibnu r-rikorrent Victor Camilleri. Mary Camilleri mietet xebba fid-9 ta' Janar 1980, u s-sehem tagħha ddevolva fuq oħtha Agnes Camilleri;

h. Illi permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Joseph Darmanin, nhar is-6 t'Awwissu 1991 bejn l-aħwa Camilleri ossia Agnes, Lewis, Nicolas Sydney u Winnifred, l-appartament numru tlieta (3), Triq Zekka, il-Belt ġie assenjat lil Agnes Camilleri;

i. Illi Agnes Camilleri mietet fil-15 ta' Ġunju 1995, u ħuha Sydney Nicolas wiret l-appartament numru 3, 118, Triq Zekka, il-Belt Valletta. Sydney Nicolas miet fis-27 t'Ottubru 1997 u nnomina bħala eredi tiegħu lil Maria Teresa sive Marisa Farrugia, Giacinto sive Gino Camilleri, Johanna Anfuso, Anna Zammit, Victor Camilleri, Mary Anne sive Marianne Soler, Teresa Sapone, Anthony Camilleri u franco Camilleri f'partijiet indaqs ta' 1/9 kull wieħed. Din il-proprjeta' ġiet regolarment iddikjarata fil-*causa mortis* datata 23 ta' Marzu 1996 fl-atti tan-Nutar Anthony Attard u fil-*causa mortis* datata 8 t'April 1998 fl-atti tal-istess Nutar;

j. Illi l-Imħallef Gino Camilleri miet fl-20 ta' Lulju 2014. Il-mara tiegħu r-rikorrenti Particia Camilleri wirtet ¼ tal-assi ta' Gino Camilleri u kien innomina bħala eredi tiegħu lil Michael Camilleri u kwalunkwe wild ieħor miż-żwieġ tiegħu. Adrian Camilleri twieled fit-23 ta' Ġunju 1982. Għalhekk Patricia, Michael u Adrian flimkien għandhom 1/9 tas-sehem fil-proprjeta' de quo. Din il-proprjeta' ġiet regolarment

iddikjarata fil-*causa mortis* datata 16 ta' Jannar 2015 fl-atti tan-Nutar Gabrielle Lautier;

k. Illi għalhekk ir-rikorrenti Maria Teresa sive Marisa Farrugia, Johanna Anfuso, Anna Zammit, Victor Camilleri, Mary Anne sive Marianne Soler, Teresa Sapone, Anthony Camilleri, Franco Camilleri, Michael Camilleri, Adrian Camilleri, Patricia Camilleri huma flimkien proprjetarji tal-fond Flat 3, Triq Zekka, Valletta. Ir-rikorrenti jagħmlu referenza għar-rapport tan-Nutar Gabrielle Lautier fejn hija tispjega, f'iktar dettal u b'referenza għall-kuntratti u testmenti relattivi, it-titolu tar-rikorrenti (**Dok A**);

B. Konċessjonijiet Enfitewtiċi Temporanji

l. Illi permezz ta' kuntratt datat 7 ta' Lulju 1964, fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza, Carmelo Camilleri kkonċeda l-enfitewsi temporanja għal tmintax-il sena tal-appartament numru 1, 118, Strada Zekka, il-Belt, lil Emanuel Muscat. Dan il-kuntratt ittermina nhar is-7 ta' Lulju 1982 (**Dok B**);

m. Illi fit-22 ta' Jannar 1985 permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Tonio Spiteri, il-Maġistrat (dak iż-żmien) Gino Camilleri kien deher għan-nom ta' Winnifred armla ta' Paola Galea, Nicholas Camilleri, Louis Camilleri, Agnes Camilleri (aħwa Camilleri), Victor Camilleri, Doris armla ta' Paul Camilleri, Anthony Camilleri, Mary Anne Soler, Therese Sapone, u Franco Camilleri kkonċedew b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-appartament numru tlieta (3), Triq Zekka, il-Belt għal wieħed u għoxrin sena lil John sive Jimmy Gatt (**Dok C**);

n. Illi fid-9 ta' Frar 1985, Francis Spiteri akkwista ċ-ċens temporanju għaż-żmien rimanenti naxxenti mill-kuntratt tat-22 ta' Jannar 1985 u dan permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Alexander Sciberras Trigona (**Dok D**);

o. Fid-9 t'Ottubru 1990, l-intimat William Blundell akkwista ċ-ċens temporanju għaż-żmien rimanenti naxxenti mill-kuntratt tat-22 ta' Jannar 1985 u dan permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Marielise Buhagiar. Dan il-kuntratt għalhekk kellu jittermina nhar it-22 ta' Jannar 2006 (**Dok E**);

p. Illi jingħad ukoll li mir-riċerki rriżulta li kien hemm ordni ta' rekwiżizzjoni fuq il-proprjeta' in kwestjoni, liema rekwiżizzjoni ġiet de-rekwiżizzjonata fil-5 ta' Diċembru 2008. Jingħad iżda li mill-kuntratt datat 9 ta' Ottubru 1990 hawn fuq imsemmi, l-Awtorita' aċċettat it-trasferiment li kien sar;

q. Illi l-konċessjoni enfitewtika temporanja kellha tiskadi fit-22 ta' Jannar 2006 iżda a tenur tal-Artikolu 12 tal-Att XXIII tal-1979, li emenda l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-enfitewta ossia William Blundell li kien ċittadin Malti u li kien jgħix fil-fond bħala r-residenza ordinarja tiegħu, seta' jibqa' jgħix fl-istess fond taħt titolu ta' kera, b'żieda fir-rata taċ-ċens li kienu jħallsu qabel tali terminazzjoni skont ir-rata tal-inflazzjoni qabel l-aħħar żieda, pero liema kera qatt ma kellha tkun iktar mid-doppju u tibqa' tiżdied kull ħmistax-il sena (qabel l-emendi tas-sena 2009);

r. Illi għalhekk fit-terminazzjoni tal-konċessjoni, William Blundell seta' jibqa' jgħix fil-fond b'kera ta' LM 300 fis-sena. Permezz ta' ftehim datat Awwissu 2006, l-Imħallef Gino Camilleri u r-rikorrenti Anthony Camilleri għan-nom ta' proprjetarji ffirmaw ftehim ma' Blundell fejn irrikonoxxew li din kienet kirja protetta ai termini tal-Kap 158 u fthiemu li l-kera tkun ta' LM 300 fis-sena, u dan skont il-liġi (**Dok F**);

s. Illi William Blundell kien u għadu jħallas regolarment din il-kera;

C. *Aspetti Legali, Kostituzzjonali u Konvenzjonali*

t. Illi jingħad li l-valur tal-proprjeta' fuq imsemmija fit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika, kienet ta' valur ferm ikbar mill-valur lokatizju ta' €700 fis-sena. Dan l-ammont huwa rriżorju, u flimkien ma' fatturi oħra jilledi d-drittijiet fundamentali tal-intimati;

u. Illi fil-kawża *Amato Gauci v. Malta* (15 ta' Settembru 2009), il-Qorti Ewropea eżaminat każ identiku u ddeċidiet favur ir-rikorrent. Għalkemm il-Qorti kkonfermat li l-Istat għandu dritt li jikkontrolla l-użu tal-proprjeta', madanakollu xorta għandha l-jedd tara jekk il-kundizzjonijiet tal-kera l-ġdida humiex sproporzjonati kontra s-sid oriġinali;

v. Illi għalkemm ir-rikorrenti odjerni baqgħu sidien tal-fond, ġiet imposta fuqhom relazzjoni ġdida mal-inkwilin għal perjodu indefinit. Inoltre, ma hemmx rimedju effettiv biex jieħu lura l-pussess tal-fond. Hekk per eżempju ma jistax jieħu lura l-fond jekk għandu bżonn għall-użu personali, jew dak ta' qraba tagħhom. Lanqas ma jeżistu salvagwardji proċedurali xierqa mmirati li jinkiseb bilanċ bejn l-interessi tal-kerrej u dawk tas-sidien. Hi remota ferm il-possibilta' li kerrej jittermina l-kirja volontarjament;

w. Illi l-Qorti Kostituzzjonali wżat l-istess prinċipji fil-każ *Josephine Bugeja et vs Avukat Ġenerali* deċiża fis-7 ta' Diċembru 2009, għalkemm dak il-każ kien jitratta l-konverżjoni ta' enfitewsi temproanja f'waħda perpetwa. F'dik is-sentenza, il-Qorti reġgħet enfasizzat li mill-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea joħroġ li l-kontroll tal-użu tal-proprjeta' mhux dritt assolut, u hemm bżonn li ssir analiżi biex jiġi stabbilit li hemm bilanċ bejn id-drittijeit tal-individwu u d-dritt tal-Istat;

x. Illi fil-kawżi *Dr Cedric Mifsud et vs L-Avukat Ġenerali* u *Carmelo Camilleri u Dr Cedric Mifsud et vs L-Avukat Ġenerali u Andrew Azzopardi* deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 u fil-25 t'Ottubru 2013 rispettivament, il-Qorti kkonfermat il-prinċipju li l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 huwa leżiv għad-dritt tal-proprjeta', u dan

stante li l-kera ma tirriflettix il-valur tal-proprjeta' fuq is-suq, l-awment ta' kera tingħata biss kull ħmistax-il sena, il-kalkolu tal-kera ma tikkonsidrax il-valur tal-proprjeta' bħala valur rilevanti; l-inċertezza għar-rigward ta' meta s-sid ser ikollu dritt jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu, u n-nuqqas ta' garanziji proċedurali sabiex is-sid ikun jista' jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu;

y. Illi għalhekk kif ingħad l-Artikolu 12 tal-Kap 158 ġie ripetutament iddikjarat bħala leżiv għad-drittijiet fondamentali tal-bniedem, senjatament l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan mill-Qrati tagħna u mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem ġewwa Strasbourg;

z. Illi jingħad ukoll li l-Gvern introduċa emendi fis-sena 2018 permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018 u sussegwentement permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021, u dan sabiex jipprova jirranġa n-nuqqas ta' proprozjonalita' li teżisti bejn l-operat tal-liġi, ossia l-Artikoli 5, 12A u 12 tal-Kap 158, u d-drittijiet għall-proprjeta' tal-individwu. Hija fehma tar-rikorrenti li l-emendi msemmija ma jirranġawx is-sitwazzjoni, iżda jżidu ostaklu ieħor li l-proprjetarji tal-fond bħal fil-każ tar-rikorrenti qegħdin ibatu kontinwament;

3. Għaldaqstant, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex:

i. Tiddikjara li l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif introdott permezz tal-emendi permezz tal-Att XXIII tal-1979 qed jimponi kondizzjonijiet tali li qegħdin jiksru d-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, senjatament Flat 3, 118, Triq Zekka, il-Belt Valletta, u dan bi vjolazzjoni tal-preċitati Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

ii. Tiddikjara li r-rikorrenti m'humiex qegħdin jingħataw rimedju effettiv għall-ksur tad-drittijiet tagħhom, u dan bi ksur tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea;

iii. Tiddikjara l-liġijiet in kwistjoni nulli u bla effett peress li jilledu d-drittijiet fundamentali tal-bniedem, senjatament Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u/jew l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea;

iv. Tiddikjara li l-intimati Blundell ma jistgħux jinvokaw l-Artikolu 12 tal-Kap 158 biex jibqgħu jabitaw fil-fond oġġett ta' dawn il-proċeduri;

v. Tiddikjara l-Avukat tal-Istat responsabbli għall-ħlas ta' kumpens għall-ksur tad-drittijiet tal-bniedem hekk kif mitluba hawn fuq, tillikwida tali kumpens u tordna l-istess Avukat tal-Istat iħallas il-kumpens lir-rikorrenti;

vi. Tagħti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni, inkluż li l-intimati Blundell jiġu żgumbrati mill-post de quo u r-rikorrenti jerġgħu jieħdu lura l-pussess tal-fond;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar it-tmienja u għoxrin (28) ta' Marzu 2022, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ġimgħa, għoxrin (20) ta' Mejju 2022, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta datata tmienja u għoxrin (28) t'April 2022, l-intimat **Avukat tal-Istat** eċċepixxa:

a. Illi permezz tar-rikors promotur, ir-rikorrenti qegħdin jallegaw li bl-applikazzjoni tal-artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif introdott permezz tal-emendi tal-Att XXIII tal-1979 fir-rigward tal-fond bl-indirizz 118, Appartament 3, Triq Zekka, Valletta, qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Artikolu 37

tal-Kostituzzjoni, l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-istess Konvenzjoni Ewropea. Il-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin;

b. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jridu jġibu prova: (a) tat-titolu tagħhom għall-fond in kwestjoni; (b) tal-allegat ftehim tal-kirja u li tali kirja hija soġġetta għal kirja regolata bil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta; (c) tal-prokura mogħtija lil Anthony Camilleri biex jirrappreżenta lil Teresa Sapone;

c. Illi in kwantu għall-allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, jibda billi jingħad li r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom għal fuq il-ġid in kwestjoni. Huma għandhom diversi rimedji għad-disposizzjoni tagħhom quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera introdotti b'diversi emendi matul is-snin. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx, u dan peress li bil-kirja, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwestjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta';

d. Illi sa fejn l-ilment jirrigwarda allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, jibda billi 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. Di piu', in kwantu għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, din il-Qorti m'għandhiex tieħu konjizzjoni taż-żmien qabel it-30 t'April 1987;

e. Illi fi kwalunkwe każ, l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament tal-ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta'. Tali diskrezzjoni m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. F'dan il-każ, l-Avukat

tal-Istat jisħaq li hemm bażi raġonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

f. Illi di piu, din il-Qorti m'għandhiex tevalwa l-liġijiet attakkati fil-kuntest ta' spekulazzjoni tal-proprjeta', iżda għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi f'qafas aktar wiesgħa u cioe mill-aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' eknomika, soċjali u storika tal-pajjiż. Huwa f'dan il-kuntest li jridu jitqiesu wkoll l-obbligi tal-Istat li jiżgura li kull persuna jkollha akkomodazzjoni xierqa, li jipproteġi nies vulnerabbli minn *homelessness* u li jissalvagwardja d-dinjita' ta' inkwilini b'mezzi limitati;

g. Illi bid-dħul tal-emendi tal-Att X tal-2009, il-kera li r-rikorrenti jistgħu jirċievu bdiet togħla kull tliet (3) snin b'mod proporzjonali skont id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk, l-emendi in kwistjoni ameljoraw il-posizzjoni tar-rikorrenti minn dik meta saret il-kirja;

h. Illi tajjeb jingħad ukoll li bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, mill-10 ta' Lulju 2018 'il quddiem, ir-rikorrenti ċertament ma jistgħux jilmentaw aktar dwar il-mod ta' kif il-kirja tista' tiġi awmentata. Bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti setgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matula tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrejja u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet simili, il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu jiġbed lejh ammont li jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Sal-lum il-ġurnata, jidher li r-rikorrenti għadhom ma ressqu ebda proċedura ta' din ix-xorta quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Jidher li r-rikorrenti pproċedew b'rikors f'dan is-sens quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera permezz tal-

proċeduri fl-ismijiet *Anthony Camilleri et vs William Blundell et (249/2022 NB)* preċiżament sabiex ikun hemm dan l-awment (**Dok A**). Dawn il-proċeduri ġew istitwiti fit-18 ta' Marzu 2022. L-Avukat tal-Istat b'ebda mod ma huwa responsabbli għall-intransiġenza tar-rikorrenti, u cioe li damu kważi 4 snin minn meta daħlu l-emendi suriferiti biex jiftħu dawn il-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera;

i. Illi b'żieda ma' dan kollu, l-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta jagħti s-setgħa lir-rikorrenti jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilini f'każ li jintwera li l-istess inkwilini ma ħaqqhomx il-protezzjoni mill-Istat;

j. Illi in kwantu għall-allegat ksur tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni, dan ma jeżiġix xi proċedura partikolari dwar kif għandu jingħata r-rimedju. L-importanti huwa li jingħata rimedju effettiv quddiem awtorita' nazzjonali. Fil-fehma tal-Avukat tal-Istat, din il-Qorti fis-Sede Kostituzzjonali tagħha hija awtorita' nazzjonali li tista' tagħti rimedju effettiv lir-rikorrenti jekk jinstab li tassew seħħew infrazzjonijiet Konvenzjonali. Fuq kollox imbagħad wieħed ma jridx jinsa li r-rikorrenti qegħdin jattakkaw is-siwi u l-applikazzjoni tal-liġi, b'dan għalhekk li huma ma jistgħux jippretendu li azzjoni bħal din ma tkunx fil-forum kostituzzjonali;

k. Illi meqjus dan kollu, ġialadarba ma seħħ ebda ksur Kostituzzjonali jew Konvenzjonali it-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda;

l. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ li din il-Qorti tqis li seħħ ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u li tali ksur għandu jiġi rimedjat bl-għoti ta' kumpens pekunjarju, dan il-kumpens irid jirrifletti: (a) il-fatt li l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjeta' hi ġustifikata minn raġunijiet ta' interess pubbliku; (b) il-fatt li anke kieku l-proprjeta' in kwestjoni kienet fil-pussess tagħhom, ma hemm ebda ċertezza li r-rikorrenti kien jirnexxilhom iżommu l-fond in kwestjoni mikri lil terzi f'kull stadju; (c) il-fatt li anke kieku r-rikorrenti kienu krew il-proprejta' in kwestjoni lil terzi, kwalsiasi kera li kienu jipperċepixxu kienet tkun

soġġetta għat-taxxa; (d) il-fatt li matul iż-żmien, ir-rikorrenti xorta waħda rċevew xi kirjiet mill-inkwilini;

m. Illi di piu, għandu jkun hemm tnaqqis addizzjonali fil-kumpens jekk jirriżulta li kien hemm ċirkostanzi li abbażi tagħhom ir-rikorrenti setgħu jeżawrixxu ruħhom mir-rimedji ordinarji mogħtija mil-Liġi sabiex jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilini;

n. Illi in linea mal-premess, in kwantu għal danni morali, għandu jittieħed in konsiderazzjoni l-fatt li r-rikorrenti għamlu snin sħaħ mingħajr ma fittxu rimedju u għalhekk jixhed il-fatt li ma ħassux wisq il-ksur tad-drittijiet tagħhom;

o. Illi di piu, kwalsiasi kumpens dovut lir-rikorrenti għandu jkun limitat biss għall-perjodu li huma kienu legalment entitolati jirċievu l-kera tal-fond in kwestjoni, u skont sehemhom fl-imsemmija proprjeta', sa mhux aktar tard mid-data li huma setgħu japplikaw għal reviżjoni tal-kera quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, u cioe l-10 ta' Lulju 2018, u apparti minn hekk m'għandhomx ikunu entitolati għal kumpens tal-antekawża tagħhom;

p. Illi in kwantu għat-talba tar-rikorrenti biex l-intimati ma jkunux jistgħu jistrieħu aktar fuq l-Artikolu 12 tal-Kap 158 biex jibqgħu jokkupaw il-fond in kwistjoni, din għandha fi kwalunkwe każ tiġi miċħuda. L-Artikolu 12 ma jistax jinqara f'iżolament iżda jrid jinqara fl-isfond sħiħ tal-Kap 158, liema Kapitolu, biż-żieda tal-Artikolu 12B, ċertament iħares u jżomm bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin;

q. Illi finalment u mingħajr preġudizzju għas-suespost, senjatament fejn ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti *"Tagħti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni, inkluż li l-intimati Blundell jiġu żgumbrati mill-post de quo u r-rikorrenti jerġgħu jieħdu lura l-pussess tal-fond",* l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li din il-Qorti m'għandhiex tordna l-iżgumbrament tal-inkwilini, peress li m'huwiex il-kompitu ta' din il-Qorti

li tużurpa l-funzjoni ta’ qrati u tribunali oħra li għandhom is-setgħa jiddeterminaw jekk l-inwkilini għandhomx titolu għall-fond in kwestjoni;

r. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

6. Finalment, b’risposta għar-rikors kostituzzjonali datata disgħa (9) ta’ Mejju 2022, l-intimati **William u Josephine Blundell** eċċepew:

a. Illi preliminarjament l-intimati Blundell jiddikjaraw illi huma m’humiex il-leġittimi kuntradditturi fir-rigward tal-ewwel tliet (3) talbiet u l-ħames (5) talba magħmula fir-rikors tar-rikorrenti, u għaldaqstant huma għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju; u dana fid-dawl ta’ ġurisprudenza stabbilita tal-qrati nostrana u tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, illi lkoll jirritenew li f’materja ta’ allegat ksur tad-Drittijiet Fundamentali, kemm dawk li huma protetti taħt il-Kostituzzjoni ta’ Malta, kif ukoll dawk protetti taħt il-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fundamentali, il-leġittimu kuntradittur huwa l-istat u mhux xi ċittadin privat;

b. Illi mingħajr preġudizju għas-sueċċepit, prinċipju fundamentali tal-liġi jipprovdi illi *qui sui jure utetur neminem laedere videtur* u fid-dawl tal-istess prinċipju jingħad li l-intimati Blundell qegħdin biss jeżerċitaw id-drittijiet mogħtija lilhom permezz tal-Liġijiet viġenti f’Malta, u għaldaqstant huma ma jistgħu qatt jinżammu responsabbli fil-konfront tar-rikorrenti għal xi danni, li l-istess rikorrenti jallegaw li qed isofru minħabba l-implimentazzjoni tal-istess Liġijiet ta’ Malta;

c. Illi mingħajr preġudizzju għal dak suċċepit, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw ksur tal-Kostituzzjoni ta’ Malta, tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani, u tal-artikolu Sitta (6) tal-istess Konvenzjoni, u dan peress illi f’dan il-każ ma kien hemm ebda teħid obbligatorju ta’ proprjeta’ u l-kera mertu tal-kawża in diżamina kienet waħda volonarja li baqgħet għaddejja mingħajr problemi jew kontestazzjonijiet mir-rikorrent għal numru ta’ snin;

d. Illi bla preġudizzju għas-sueċċepit, konsegwentement ma hemm ebda ksur tal-Kostituzjzoni ta' Malta, tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Unmani u tal-Artikolu Sitta (6) tal-istess Konvenzjoni, u għalhekk l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma lkoll infondati fil-fatt u fid-dritt u t-talbiet għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom;

e. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għal dak kollu sueċċepit, fi kwalunkwe każ, l-intimati Blundell m'għandhomx ibatu għal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat, u fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jiġi kkundannat jagħti rimedju;

f. Illi dejjem bla preġudizzju għas-sueċċepit, din il-Qorti Kostituzzjonali kemm-il darba ippronunzjat ruħha fis-sens li hija ma hijiex is-sede idonea biex tordna żgumrbament u għalhekk ir-raba' (4) u s-sitt (6) talba rikorrenti għar-ripreża tal-fond mikri lill-intimati Blundell u għall-iżgumbrament tal-intimati Blundell mill-istess fond hija ġuridikament inammissibbli f'dawn il-proċeduri;

g. Illi wkoll bla preġudizzju għal dak sueċċepit, din il-Qorti Kostituzzjonali lanqas hija s-sede idonea biex tiddeċiedi jekk l-intimati Blundell għandhomx ikomplu jibbenefikaw mill-protezzjoni tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk dak mitlub mir-rikorrenti permezz tar-raba' (4) talba tiegħu hija wkoll ġuridikament inammissibbli f'dawn il-proċeduri;

h. Illi bla preġudizzju għas-sueċċepit u b'rabta mal-punti preċedenti jiġi mfakkar illi l-emendi fil-Liġi tal-Kera li daħlu fis-seħħ fl-ewwel (1) ta' Ġunju li għadda (2021) – Att XXIV tal-2021 ossia l-Att Dwar ir-Riformi tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati – jikkonfermaw li r-rikorrenti ma jistgħux jiżgombraw lill-intimati Blundell mill-fond mikri, filwaqt illi huma għandhom rimedju li bih jistgħu jippreżentaw rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn jitolbu reviżjoni tal-ammont tal-kera inkella

żgumbrament, dejjem wara li jkun sar it-test tal-mezzi mill-istess Bord, applikabbli f'każijiet bħal dawn;

i. Illi għaldaqstant il-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti fil-konfront tal-intimati għandhom ikunu miċħuda minn din il-Qorti stante li huma infondati fil-fatt kif ukoll fid-dritt;

j. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għal dak kollu sueċċepit, fi kwalunkwe każ, l-intimati Blundell m'għandhomx ibatu għal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat u fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jiġi kkundannat jagħti rimedju. Inoltre l-istess intimati Blundell m'għandhomx ibatu ebda spejjeż, danni, kumpens u/jew imgħax legali li jista' jingħata a favur tar-rikorrenti f'din il-kawża, u dan peress li kull ma l-intimati Blundell għamlu u għadhom jagħmlu sa llum hu li josservaw il-Liġijiet tal-pajjiż;

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra r-rikorrenti;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Liġi;

7. Waqt is-seduta tal-għoxrin (20) ta' Mejju 2022, ir-rikorrenti talbu lill-Qorti taħtar Perit Tekniku sabiex jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-fond 118, Flat 3, Triq Zekka, il-Blet Valletta mis-sena 2006 sal-preżentata tar-rikors, b'intervalli ta' ħames snin. Tenut kont tan-nuqqas t'oġġezzjoni da parti tal-intimati, din il-Qorti laqgħet it-talba u ħatret għal dan il-għan lill-Perit Dr Konrad Xuereb;

8. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie ppreżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar l-il-wieħed u għoxrin (21) ta' Ġunju 2022, u ġie debitament maħluf mill-Perit Tekniku waqt is-seduta tal-ħamsa (5) ta' Lulju 2022.

Il-Qorti

9. Reġgħet rat ir-rikors ta' Anthony Camilleri pro et noe et datat tmintax (18) ta' Marzu 2022 u d-dokumenti annessi miegħu, u cioe: (a) kopja tar-rapport dwar it-titolu tal-fond in kwistjoni tan-Nutar Gabrielle Lautier (**Dok A** a fol 10 *et seq* tal-proċess); (b) kopja tal-kuntratt datat 7 ta' Lulju 1964 pubblikat fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza (**Dok B** a fol 42 *et seq* tal-proċess); (c) kopja tal-kuntratt datat 22 ta' Jannar 1985 pubblikat fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri (**Dok C** a fol 46 *et seq* tal-proċess); (d) kopja tal-kuntratt datat 9 ta' Frar 1985 pubblikat fl-atti tan-Nutar Alexander Sciberras Trigona (**Dok D** a fol 52 *et seq* tal-proċess); (e) kopja tal-kuntratt datat 9 t'Ottubru 1990 pubblikat fl-atti tan-Nutar Marielise Buhagiar (**Dok E** a fol 60 *et seq* tal-proċess); (f) kopja tal-ftehim datat Awwissu 2006 (**Dok F** a fol 66 *et seq* tal-proċess);

10. Reġgħet rat ir-risposta tal-konvenut Avukat tal-Istat datata tmienja u għoxrin (28) t'April 2022, u d-dokument anness magħha, cioe estratt mis-sistema tal-*eCourts* illi turi d-dettalji tal-kawża fl-ismijiet *Anthony Camilleri et vs William Blundell et* (**Dok A** a fol 78-79 tal-proċess);

11. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimati William u Josephine Blundell datata disgħa (9) ta' Mejju 2022, u d-dokument anness magħha, cioe l-affidavit ta' Josephine Blundell (**Dok A** a fol 84 tal-proċess, illi miegħu hemm anness ukoll l-aħħar irċevuta ta' ħlas ta' kera fuq il-fond in kwestjoni mmarkata bħala **Dok JB1** a fol 85-86 tal-proċess, u numru ta' *invoices* u rċevuti għal benefikati illi għamlu l-konjuġi Blundell fil-fond in kwestjoni, immarkati bħala **Dok JB2** a fol 87 *et seq* tal-proċess);

12. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tal-għoxrin (20) ta' Mejju 2022, illi permezz tiegħu inħatar il-Perit Dr Konrad Xuereb bħala Perit Tekniku sabiex jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-fond 118, Flat 3, Triq Zekka, Belt Valletta mis-sena 2006 sal-preżentata tar-rikors, b'intervalli ta' ħames snin;

13. Rat l-affidavit tar-rikorrent **Dr Adrian Camilleri** a fol 105-106 tal-proċess;

14. Rat ir-Rapport tal-**Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb** a fol 111 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar il-wieħed u għoxrin

(21) ta' Ġunju 2022 u debitament maħluf minnu stess waqt is-seduta tal-ħamsa (5) ta' Lulju 2022;

15. Rat illi, waqt is-seduta tal-ħamsa (5) ta' Lulju 2022, ir-rikorrenti u l-intimati Blundell iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi xi jressqu;

16. Semgħet ix-xhieda in kontro-eżami ta' **Dr Adrian Camilleri**, prodott mill-Avukat tal-Istat, waqt is-seduta tat-tmintax (18) t'Ottubru 2022[1];

17. Rat illi, waqt is-seduta tat-tmintax (18) t'Ottubru 2022, l-Avukat tal-Istat iddikjara illi ma kellux aktar provi xi jressaq;

18. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata tletin (30) ta' Novembru 2022, a fol 154 *et seq* tal-proċess;

19. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata erbgħa (4) ta' Jannar 2023 a fol 189 *et seq* tal-proċess;

20. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati Blundell datata sitta (6) ta' Jannar 2023 a fol 198 *et seq* tal-proċess;

21. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum sabiex tingħata sentenza;

22. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fit-Tieni (2) Paragrafu tar-Risposta tiegħu</u>

23. Fit-tieni paragrafu tar-risposta tiegħu għar-rikors promotur, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova: (a) tat-titolu tagħhom għall-fond in kwestjoni; (b) tal-allegat ftehim tal-kirja, u li tali kirja hija

[1] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 151 *et seq* tal-proċess

soġġetta għall-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta; u (c) tal-prokura mogħtija lil Anthony Camilleri sabiex jirrappreżenta lil Teresa Sapone;

24. Madanakollu, fil-paragrafu numru 4 tan-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jgħid, *"Illi dwar it-titolu, jidher li dan huwa suffiċjentement pruvat u għalhekk l-esponent m'huwiex qiegħed jinsisti fuq din l-eċċezzjoni"*, filwaqt illi fil-paragrafu numru 5 tan-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu jgħid, *"Illi jidher li l-kirja li permezz tagħha l-konjuġi Blundell qegħdin jokkupaw il-fond bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Kap 158 billi kien hemm konċessjoni enfitewtika li ġiet konvertita f'kera mal-iskadenza tagħha fit-22 ta' Jannar 2006"*[2];

25. In oltre, f'dak illi jirrigwarda l-prokura mogħtija lil Anthony Camilleri, ir-rikorrent jirrilevaw fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom illi bi żvista kienu naqsu milli jippreżentaw l-istess, u difatti jannettuha man-nota[3]. Minkejja illi dan kien stadju ferm avvanzat sabiex ir-rikorrenti jressqu prova ta' din ix-xorta, din il-Qorti tinnota illi ma kien hemm l-ebda oġġezzjoni għall-preżentazzjoni tal-istess da parti tal-intimati, u lanqas kien hemm xi kontestazzjoni da parti tal-intimati għall-fatt illi l-prokura ma ġietx esebita fil-mori tal-kawża. Konsegwentement, sejra taċċetta **Dok AX** annessa man-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti (a fol 186 tal-proċess) bħala kopja tal-prokura mogħtija lil Anthony Camilleri minn Therese Sapone;

26. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti tqis illi l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fit-tieni paragrafu tar-risposta tiegħu ġiet sorvolata, u din il-Qorti sejra **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

B. Allegat Leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta

27. Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara illi l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif introdott permezz tal-Att XXIII tal-1979, qed

[2] Vide nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, a fol 190 tal-proċess
[3] Vide l-aħħar paragrafu a fol 160 tal-proċess

jimponi kundizzjonijiet li qegħdin jiksru d-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-fond in kwestjoni, bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, illi jistabbilixxi:

> *(1) Ebda proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess 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-proprjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun entitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u*
> *(c) Li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta:*
> *[...]*

28. Mill-banda l-oħra, fit-tielet paragrafu tar-risposta tiegħu għar-rikors promotur, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwestjoni, u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta';

29. Ġie ritenut dwar eċċezzjoni simili fis-sentenza fl-ismijiet ***81 & 82 Limited vs L-Avukat Ġenerali et***[4]:

---

[4] Rik Nru 218/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat)

Tabilħaqq, bil-ħolqien ta' titolu ta' lokazzjoni, ma ttieħed l-ebda dritt proprjetarju (in rem) mir-rikorrenti, iżda ġie biss ikkontrollat l-użu tiegħu.

F'dan ir-rigward, il-Qrati tagħna ġibdu żewġ linji ġurisprudenzjali: dik li teżenta l-liġijiet għall-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjeta' mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni [***Benjamin Testa et vs L-Avukat Ġenerali et***, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata]*, u dik iktar prevalenti u riċenti li "Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjeta'" jolqot, bħal fil-każ tal-lum, interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-proprjeta' dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proprozjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art 37 tal-Kostituzzjoni"* [***Rose Borg vs Avukat Ġenerali et***, Qorti Kostituzzjonali, 11 ta' Lulju 2016; ***Joseph Darmanin vs Avukat Ġenerali et***, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Ottubru 2018 kif konfermata fis-sostanza tagħha mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata].

Fost il-ġurisprudenza li taddotta l-ewwel linja ta' ħsieb, **Nazzareno Galea v. Giuseppe Briffa**, *30.11.2001 il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet, wara analiżi akkurata tat-test tal-Kostituzzjoni, li f'każijiet bħal dawn m'hemmx teħid ta' proprjeta' jew ta' xi jedd fuqha taħt xi forma jew oħra iżda ta' limitazzjoni tal-użu tagħha. Limitazzjoni li l-istess Qorti dehrilha li tista' tkun koperta fl-Art 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni dwar id-Drittijiet tal-Bniedem imma ma jidhirx li hi nkwadrata fil-parametri tal-Art 37 imsemmi. Din is-sentenza ġiet applikata għall-każijiet fejn ċens temporanju ġie kkonfertit f'wieħed perpetwu – ara* ***Josephine Bugeja v Avukat Ġenerali***

07.12.2009 Qorti Kostituzzjonali. F'każ ieħor ta' perpetwazzjoni taċ-ċens – ***John Bugeja v Provinċjal Alfred Calleja noe*** *11.11.2011 il-Qorti Kostituzzjonali rriġettat din l-interpretazzjoni dejqa għar-raġuni li t-teħid għal dejjem tal-utli dominju kien tneħħija ta' parti sostanzjali tad-dritt ta' proprjeta'.*

*Wara s-sentenza ta' Josephine Bugeja, l-Art 37 bdiet tingħata intepretazzjoni wiesgħa anke f'każijiet fejn iddaħħlet kera (u allura dritt personali, u mhux proprjetarju) għeluq iċ-ċens temporanju. F'****Mary Anne Busuttil v Tabib John Cassar*** *31.10.2014 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li skont Art. 37 ma jista jitneħħa "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li jkun"; filwaqt li f'****Vincent Curmi v Avukat Ġenerali*** *24.06.2016 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li t-teħid ta' proprjeta' għal skopijiet ta' kirja huwa t-teħid ta' "interess (li) tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattiku jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom". Interpretazzjoni li ġiet approvata sa riċentement mill-istess Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza* ***Rebecca Hyzler v Avukat Ġenerali*** *29.03.2019. Din il-Qorti ma tarax għaliex m'għandhiex issegwi din it-tieni linja, anke għaliex hija waħda iktar raġonevoli u ekwitattiva. Għalhekk din l-eċċezzjoni sejra wkoll tiġi miċħuda.*

30. L-istess ġie wkoll senjalat fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[5]:

Fis-sentenza tagħha tas-27 ta' Settembru, 2019 fl-ismijiet ***Ethel Baron et vs Avukat Ġenerali et*** [Q. Kost.

[5] Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 12 ta' Novembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)

56/5 JA], *il-Qorti Kostituzzjonali ppronunzjat ruħha kif ġej fuq il-kwestjoni:*

"13. Din il-Qorti tosserva li mis-subartikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni joħroġ ċar li din id-disposizzjoni tal-liġi hi maħsuba li tingħata interpretazzjoni wiesgħa permezz tad-diċitatura tagħha fejn il-kliem "interess" u "dritt" ċertament jolqtu l-każ in eżami. Hu veru li m'hemm l-ebda teħid ta' proprjeta' iżda l-limitazzjoni tat-tgawdija tagħha prinċipalment permezz tal-imposizzjoni ta' relazzjoni kontrattwali ta' kera bejn ir-rikorrenti u l-intimati Lynch, kontroll ta' dik il-kera u tal-użu tal-fond għal żmien indefinit, tista' biss issarraf għal kisba mingħajr kumpens tal-interess tas-sid f'dik il-proprjeta' u ta' dritt fuqha għall-fini ta' ntrojtu xieraq jew ta' użu. Huwa f'dan is-sens li żviluppat il-ġurisprudenza ta' din il-Qorti (fn. 13 Ara Q. Kost. 84/17, ***Estelle Azzopardi et vs Mikelina Said et****, u Q. Kost. 83/17,* ***Mikelina Said et vs Estelle Azzopardi et****, deċiżi 14 ta' Diċembru, 2018; Q. Kost. 42/15,* ***Rebecca Hyzler et v Avukat Ġenerali et****, deċiż 29 ta' Marzu 2019)"*

17. Fid-dawl ta' dan l-insenjament kif ukoll segwit minn din il-Qorti, l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat ma tistax treġi u qegħda tiġi miċħuda.

31. Din il-Qorti hija wkoll tal-fehma illi għalkemm ir-rikorrenti ma ġewx kompletament żvestiti jew spussessati minn kull dritt illi huma u l-predeċesuri tagħhom fit-titolu kellhom fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża, huma ġew ipprivati mill-użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, b'dana illi huma tilfu l-interess u dritt tagħhom qua proprjetarji fuq il-fond

in kwestjoni, liema interess u dritt t'użu kien ġie miksub u repetutament imġedded mill-intimati Blundell bl-operazzjoni tal-liġijiet relattivi viġenti. Hekk kif tirrileva din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat***[6], *"ir-rikorrent ġie assoġġettat għal relazzjoni ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit. Issib illi d-dritt u l-interess kif fuq spjegat tar-rikorrent fil-proprjeta' de quo ittieħed a favur l-inkwilini b'mod obbligatorju mingħajr ħlas ta' kumpens xieraq."*;

32. Tenut kont tal-premess, **din il-Qorti ma tistax ħlief tikkonkludi illi r-rikorrenti ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom kif imħares mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**.

C. L-Artikolu 7 tal-Kap 319

33. L-Avukat tal-Istat, fir-raba' (4) paragrafu tar-risposta tiegħu, jeċċepixxi illi r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar ġrajjiet li seħħew qabel April 1987, fit-termini tal-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

34. Din il-Qorti tinnota illi, fit-talba tagħhom għall-ħatra ta' Perit Tekniku, ir-rikorrenti talbu illi jiġi stmat il-valur lokatizju tal-proprjeta' mis-sena 2006 'il quddiem. Fuq dan il-perjodu jikkalkolaw ukoll il-kumpens illi qed jippretendu fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom[7];

35. Ikkunsidrat illi ma jirriżultax lil din il-Qorti illi r-rikorrenti qed jitolbu kumpens għall-perjodu qabel April 1987, din il-Qorti sejra **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fir-raba' paragrafu tar-risposta tiegħu.

---

[6] Rik Kost 202/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Robert G Mangion, 28 t'Ottubru 2021, kif konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fl-4 ta' Mejju 2022
[7] Vide p. 24 tan-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti, a fol 176 tal-proċess

D. <u>Allegat Leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea</u>

36. Ir-rikorrenti qed jitolbu wkoll lil din il-Qorti tiddikjara illi l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta jilledi d-dritt fundamentali tagħhom kif sanċit mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, illi jistabbilixxi illi:

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

37. Da parti tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi:

(a) Skont il-*proviso* tal-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 (*ir-raba' paragrafu tar-risposta*);

(b) L-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament tal-ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż, liema diskrezzjoni m'għandhiex tinbidel sakemm mhux manifestament mingħajr bażi raġjonevoli (*il-ħames paragrafu tar-risposta*);

(c) L-Qorti għandha tapplika l-liġi mill-aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika, soċjali u storika tal-pajjiż (*is-sitt paragrafu tar-risposta*);

38. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[8]:

> *50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland (GC) No 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, and Bitto and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).*
>
> *51. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy (GC) no 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. The United Kingdom (GC), no 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).*

39. Fit-termini ta' dan l-insenjament, għalhekk, tlieta huma l-elementi illi din il-Qorti għandha tindaga jekk jissussistux jew le, sabiex ma tirriżultax leżjoni

[8] Appl No 37121/15, 23 ta' Jannar 2019

tad-drittijiet tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u cioe:

(a) Il-miżura trid tkun saret taħt qafas legali;

(b) L-iskop tagħha jrid ikun leġittimu;

(c) Irid jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

40. Fir-rigward tal-ewwel element, u cioe illi **l-miżura trid tkun saret taħt qafas legali**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat f'***Amato Gauci v. Malta***[9] illi,

> *The first requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions be lawful. In particular, the second paragraph of Article 1, while recognising that States have the right to control the use of property, subjects their right to the condition that it be exercised by enforcing "laws". Moreover, the principle of lawfulness presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (see, mutatis mutandis, Borniowski v. Poland (GC), no 31443/96, § 147, ECHR 2004-V, and Saliba, cited above, § 37).*

M'hemm l-ebda dubju illi l-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat matul is-snin b'mod partikolari permezz tal-Att XXVII tal-2018, saru taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

---

[9] Appl No 47045/06, 15 ta' Settembru 2009

41. Fir-rigward tat-tieni element, u cioe illi l-**iskop irid ikun leġittimu**, ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta*** suċitata:

> *54. A measure aimed at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". [...] In situations where the operation of rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see Fleri Soler and Camilleri v. Malta no 35349/05, § 76, ECHR 2006-X). However, these principles do not necessarily apply in the same manner where an interference effecting property belonging to private individuals is not aimed at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (ibid. § 77). In such cases, the effects of the rent-control measures are subject to closer scrutiny at the European level (ibid., in connection with property requisitioned for use as government offices).*

Din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mill-Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnhom qegħdin jilmentaw ir-rikorrenti kien wieħed leġittimu, u li tali liġijiet ġew promulgati fl-interess ġenerali sabiex jiġu indirizzati sitwazzjonijiet ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

42. Jidher illi huwa fir-rigward tat-tielet element, u cioe illi **jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien**, illi l-aktar illi huma indirizzati l-vertenzi bejn il-partijiet;

43. L-awturi **Harris, O'Boyle u Warbrick**, fil-ktieb tagħhom ***Law of the European Convention on Human Rights***, jgħidu:

> *While the state must indicate what 'general interest' is being served by the interference, it is unlikely to have its claim that the measure is necessary to secure it successfully challenged. But because Article 1/2* [jiġifieri, it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll] *has been brought under the 'fair balance' umbrella, the Court may go on to investigate the lawfulness and the proportionality of the controlling measure. Apart from the lawfulness in national law of the measures of control, the state must show that the fair balance is satisfied, i.e. that, in the light of the public good underlying the control, the burden which falls on the individual is not excessive and that the measures are not disproportionate.*[10]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[11] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

> *Not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised*

[10] Harris, O'Boyle u Warbrick, *Law of the European Convention on Human Rights* (Oxford, 2nd Edn, 2009) p. 687-688
[11] Appl Nr 8793/79, 21 ta' Frar 1986

> *(see, amongst others and mutatis mutandis, the above-mentioned Ashingdane judgement, Series A no. 93, pp. 24-25, para. 57). This latter requirement was expressed in other terms in the Sporrong and Lönnroth judgement by the notion of the "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgement in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p.26, para.69).*

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[12] illi:

> *Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv, billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita' tal-indħil tal-Istat fil-liberta' tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet tal-proprjetarji la tkun arbitrarja u lanqas impreveddibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-*

[12] Rik Nru 51/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 29 t'April 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat). Ara wkoll ***Austin Psaila vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat)

awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.

Naturalment, dan għaliex, hekk kif ġie ritenut tajjeb fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et*** suċitata, *"[L]-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjeta', m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu billi prinċipalment jitfa' fuqu l-obbligu tal-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali."*;

44. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[13], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

> *61. In the present case, having regard to the low rental payments to which the applicants have been entitled in recent years, the applicants' state of uncertainty as to whether they would ever recover their property, which has already been subject to this regime for nearly three decades, the rise in the standard of living in Malta over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly conspicuous in the present case given the situation of the current tenant as well as the size of the property and the ends of the applicants, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right of property.*

45. Il-Qorti tinnota illi fil-każ odjern, ir-rikorrenti huma ko-proprejtarji tal-proprjeta' in kwestjoni, iżda sa minn meta akkwistaw il-proprjeta' in

[13] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

kwestjoni, huma ma kellhom l-ebda kontroll fuq id-deċiżjonijiet illi jirrigwardaw il-proprjeta' illi tagħha kienu ko-proprjetarja, saħansitra lanqas meta skada t-terminu t'enfitewsi illi għalih kien soġġett il-fond in kwestjoni. Kienet il-liġi illi ddettat jekk il-kera tiżdiedx jew le, b'kemm setgħet tiżdied il-kera, il-kirja tistax tiġi xi darba terminata, u jekk setgħux xi darba r-rikorrenti jieħdu lura l-proprjeta' illi tagħha huma ko-proprjetarji;

46. Ma' dan, din il-Qorti żżid illi għalkemm huwa minnu illi, kif isostni l-Avukat tal-Istat fis-seba' (7) paragrafu tar-risposta tiegħu, il-kera kellha l-possibilta' illi tiżdied bl-emendi tal-Att X tal-2009, hekk kif ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Gaetano Attard vs Avukat tal-Istat et*** suċitata:

> *L-emendi għall-Kap 16 li saru bl-Att X tal-2009 ma jistgħux jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrent għaliex anke b'dawk l-emendi jirriżulta sproporzjon bejn l-awment fil-kera skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Din il-liġi, għalkemm intiża sabiex tindirizza l-iżbilanċ bejn il-kera mħallsa u dik dovuta, l-għan tagħha li ssir ġustizzja mas-sid ma seħħx. Meta jittieħed in konsiderazzjoni l-valur lokatizju attwali tal-fond, jirriżulta ċar li hemm sproporzjon fil-kera u li huwa r-rikorrent li qiegħed ibati l-preġudizzju għaliex il-piż finanzjarju ġie mitfugħ kollu fuqu. Imbagħad, wara l-1995, bil-liberalizzazzjoni tal-kera, il-qagħda tar-rikorrent, a paragun ma' sidien oħra, tgħarrqet aktar.*
>
> *Fil-fatt, fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fil-każ* Aquilina v. Malta*, il-Qorti Ewropea irrimarkat illi 'the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord's position.'*

47. Hekk ukoll iddikjarat il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***[14], fejn ġie ritenut illi:

> *40. [...][I]l-Qorti tosserva li lanqas l-emendi għal Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att X tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-Artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilta' li dawn jirriprendu l-pussess tal-fond tagħhom.*

48. L-istess ingħad ukoll fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat***[15]:

> *Kif tajjeb ġie ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet* ***Patricia Curmi et vs Miriam Pace et*** *(Rik Kost 68/2019) fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolari bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ fil-Kodiċi Ċivili dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħu jkunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn €209 għal kull fond, 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. Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni". Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "illum hu stabbilit li l-awment tal-*

---

[14] Appell Ċivili Nru 39/2020, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu 2015. Ara wkoll Rik Kost Nru 235/2019, ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 30 ta' Marzu 2022, Onor Imħ Robert G Mangion (in ġudikat)

[15] Rik Kost Nru 235/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Robert G Mangion, 30 ta' Marzu 2022 (in ġudikat)

kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti." [***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***, (Rik Kost 161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021]

Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrent billi dawn l-emendi ma kinux biżżejjed ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minabba r-restrizzjonijiet kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4(b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021. Meta ġiet intavolata din l-azzjoni l-awment, meta tqis il-kera, ma kienx biżżejjed sabiex toħloq il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess tas-sidien u dak ta' l-Istat aktar u aktar meta tikkunsidra l-istima tal-valur lokatizju stabbilit mill-Perit Tekniku.

49. Għalkemm forsi kien hemm xi darba fl-istorja illi tali miżuri kienu bżonnjużi fl-interess pubbliku, l-Istat kellu jfittex illi jemenda l-liġijiet mat-trapass taż-żmien, b'dana illi ċertu liġijiet bħal dawk in eżami jiġu proporzjonali għas-soċjeta' tal-lum. Din il-Qorti hija għalhekk tal-fehma illi dawn il-miżuri, meħuda fid-dawl tal-progress fix-xena soċjo-ekonomika matul is-snin, imponew fuq ir-rikorrenti piż sproporzjonat u eċċessiv, u dan preċiżament peress illi ma nżammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bħala proprjetarji. Jirriżulta għalhekk **mhux sodisfatt** it-tielet element, u, konsegwentement, l-indħil tal-Istat a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jirriżulta **mhux permissibbli**;

50. Għaldaqstant, il-Qorti ssib illi r-rikorrenti **sofrew leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**.

E. <u>Eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat dwar ir-Rimedju mogħti lir-Rikorrenti permezz tal-Artikolu 12B tal-Kap 158</u>

51. Fit-tmien (8) paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-Qorti ma tistax tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni l-emendi li saru fl-2018 għall-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u cioe d-dritt illi akkwistaw ir-rikorrenti b'dawn l-emendi illi jitolbu reviżjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-proprjeta'. Inoltre, imbagħad, fil-paragrafu numru disgħa (9), l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll illi l-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta jagħti s-setgħa lir-rikorrenti jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilini, u cioe l-possibilita' li r-rikorrenti jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta' tagħhom;

52. L-Artikolu 12B tal-Kap 158 ġie introdott permezz tal-Att XXVI tal-2018, u emendat permezz tal-Att XXIV tal-2021. L-emendi illi saru permezz tal-Att XXIV tal-2021 kienu emendi illi komplew saħħew il-proċedura illi kienet diġa stabbilita fl-istess artikolu, b'dana illi, per eżempju, fil-każ illi l-Bord li Jirregola l-Kera jkun ser jordna illi l-fond jiġi vakat, tali vakazzjoni llum il-ġurnata trid issir fi żmien sentejn (preċedentement ħames snin), u l-kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond mill-inkwilin matul dawn is-sentejn jiġi determinat mill-Bord (preċedentement stabbilit fl-ammont tad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli). Fil-kumplament, in kwantu jirrigwarda l-proċedura *per se*, din baqgħet prattikament l-istess, b'dana illi proprjetarju għandu l-istess rimedju illi kellu qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021 in kwantu jirrigwarda l-possibilta' illi jippreżenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn jitlob illi l-kera tiġi riveduta għal ammont illi ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, u l-proċedura illi permezz tagħha l-Bord li Jirregola l-Kera jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej;

53. Il-Qorti Kostituzzjonali esprimiet ruħha f'dak illi jirrigwarda l-proċedura kontemplata mill-Artikolu 12B tal-Kap 158 kif introdotta fl-2018 u emendata fl-2021, fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Albert***

Cassar et vs Il-Prim Ministru et[16]. F'din il-kawża, ir-rikorrenti argumentaw illi r-rimedju mogħti fl-Artikolu 12B mhux wieħed effettiv, stante illi kera stabbilita fir-rata ta' 2% hija xorta waħda leżiva għad-drittijiet fundamentali tagħhom. Il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet:

> *27. Min-naħa l-oħra, meqjus il-fatt illi l-liġi għandha għan soċjali u meqjus ukoll il-fatt illi, jekk jintwera li l-kerrej ma jeħtieġx protezzjoni soċjali, il-kiri jista' jinħall, return kalibrat sa tnejn fil-mija tal-valur kapitali ma jistax jitqies, kif iqisuh l-atturi, bħala "irriżorju", aktar u aktar fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tallum meta mqabbel mal-imgħax li jagħtu l-banek fuq kapitali depożitati magħhom. Mhix irrelevanti wkoll ir-rata favorevoli ta' taxxa fuq dħul minn kiri, li effettivament isservi biex iżżid il-benefiċċju li jgawdi min ikollu dħul minn kirjiet meta mqabbel ma' dħul minn għejjun oħra. Jibqa' relevanti dak li qalet din il-Qorti fis-sentenza mogħtia fil-15 t'Ottubru 2020 fl-ismijiet <u>Gerald Camilleri et v. L-Avukat Ġenerali et</u>:*
>
>> *>>"Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkomodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi*

[16] Rik Nru 130/2019/1 LM, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022

mid-domanda u d-disponibilita', u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.

>>Il-qorti għalhekk qabel mal-Avukat tal-Istat illi d-disposizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap 158 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xieraq, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali.<<

28. Din il-qorti għalhekk taqbel mal-appellanti illi l-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibilita' illi l-kera jogħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post, ma jfissirx li hemm ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjeta', partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera jibqa' kontrollat biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin. Mhux irrelevanti wkoll illi huwa ormai stabbilit fil-ġurisprudenza ta' din il-qorti wara s-sentenza ta' <u>Cauchi</u>, illi kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles ma jkunx bi ksur tal-jeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali.

29. Għall-istess raġuni din il-qorti ma taqbilx ma' dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti ddikjarat li m'hemmx il-proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjeta', aktar u aktar meta tqis illi l-atturi għażlu li ma jfittxux ir-rimedju li tagħtihom il-liġi biex ifittxu li jdaħħlu kera ogħla minn dak li qegħdin idaħħlu llum.

30. Għallinqas f'dan l-istadju, għalhekk, żgur li huwa prematur li ssir id-dikjarazzjoni li għamlet l-ewwel qorti illi nkisru d-drittijiet fondamentali tal-atturi mit-30 ta' Jannar

2018 'il quddiem, meta ma sar ebda tentattiv li jinkiseb rimedju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera: rimedju li, għar-raġunijiet mogħtija fuq, din il-qorti, ukoll wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi għall-art. 12B magħmula bl-Att XXIV tal-2021, tqisu bħala wieħed li jista' jkun tajjeb u biżżejjed.

54. L-istess kienet iddeċidiet ukoll il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet ***Henry Deguara Caruana Gatto et vs L-Avukat Ġenerali et***[17], fejn ġie dikjarat:

16. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma illi bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 il-leġislatur ħoloq mekkaniżmu li jippermetti lis-sid idaħħal kera xierqa, meqjusa l-għanijiet u l-ħtiġijiet soċjali fil-kamp tal-akkomodazzjoni soċjali. [...]

55. Fid-dawl ta' dan l-insenjament, din il-Qorti għalhekk tikkonsidra illi, sa mill-10 ta' April 2018, u cioe minn meta kellu japplika l-Artikolu 12B qabel ġie emendat permezz tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti kellhom rimedju illi permezz tiegħu setgħu jitolbu reviżjoni tal-kera, bħalma kellhom ukoll il-possibilta' illi jitolbu illi l-fond jiġi vakat mill-intimati Blundell. Mistoqsija in kontro-eżami jekk intavolawx proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fil-konfront tal-intimati Blundell, ir-rikorrent **Dr Adrian Camilleri** jikkonferma illi huma intavolaw proċeduri fis-sena 2022, u, mistoqsi jekk kienx hemm xi raġuni partikolari għalfejn din l-azzjoni ġiet istitwita fis-sena 2022 u mhux qabel, Dr Camilleri jgħid, *"Ma hemmx raġuni partikolari, trid tifhem li hemm ħafna proprjetarji jiġifieri mhux jiena u ħija biss, qegħdin naħseb xi għaxra oħra sidien, u sakemm jiftiehem kulħadd biex issir proċedura domna ftit u għalhekk umbagħad ġiet istitwita l-proċedura meta kulħadd qabel li għandha tiġi istitwita."*[18] Jirriżulta għalhekk illi r-rikorrenti

[17] Rik Kostituzzjonali Nru 36/2018 JVC, Qorti Kostituzzjonali, 23 ta' Novembru 2020
[18] Vide xhieda ta' Dr Adrian Camilleri in kontro-eżami, waqt is-seduta tat-18 t'Ottubru 2022, a fol 152 tal-proċess

jirrikonoxxu illi kellhom rimedju għad-disposizzjoni tagħhom illi, sa mill-2018, seta' jemiljora s-sitwazzjoni illi jinsabu fiha preżentement;

56. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis illi **r-rikorrenti ma setgħux jilmentaw aktar illi l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat wara l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, u li jekk ir-rikorrenti naqsu milli jieħdu vantaġġ mid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta qabel Lulju 2021, dan kien nuqqas attribwibbli unikament lilhom stess**. Kien in-nuqqas t'azzjoni tar-rikorrenti stess, u mhux in-nuqqas ta' rimedju effettiv għad-disposizzjoni tagħhom, illi wassal sabiex jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tagħhom mill-10 t'April 2018 'il quddiem;

57. Mhux l-istess, iżda, jista' jingħad għaż-żmien preċedenti, u cioe qabel l-10 t'April 2018. Din il-Qorti tfakkar illi l-kawża in eżami mhix biss dwar leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti fil-preżent, iżda r-rikorrenti qegħdin jilmentaw ukoll minn leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom sa mis-sena 2006. L-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXVII tal-2018 kif emendati permezz tal-Att XXIV tal-2021, għalkemm effettivi mill-10 t'April 2018 u, sussegwentement, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, la japplikaw b'mod retroattiv, u wisq u wisq inqas jistgħu jagħtu kumpens lir-rikorrenti għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali tagħhom qabel ġiet introdotta l-istess proċedura;

58. Fuq dan il-binarju ddeċidiet din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Avukat Dottor Iana Said et vs Avukat Ġenerali et***[19], f'dak illi kien jirrigwarda l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018:

> *Illi fil-fehma tal-Qorti, l-Artikolu 12B tal-Kap 158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti li diġa' seħħ. Huwa relevanti għall-finijiet tar-rimedju li jista' jingħata għall-futur. Għalhekk għal dak li jirrigwarda t-*

[19] Rik Nru 9/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Mark Chetcuti, 30 t'Ottubru 2019

talba tar-rikorrenti għal rimedju għal ksur tad-drittijiet fundamentali qabel id-dħul tal-liġi imsemmija, dina l-Qorti tista' takkorda kumpens maħsub biex jindirizza l-ħsara ġja mġarrba minnhom.

59. B'mod simili ddeċidiet imbagħad din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat*** suriferita, f'dak illi jirrigwarda l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021:

> *Din il-Qorti tikkonsidra iżda li talbiet li jsiru mis-sidien tal-proprjetajiet bis-saħħa ta' dan l-artikolu tal-liġi, ikollhom effett mis-sena meta jiġi intavolat ir-rikors u għalhekk ma jindirizzax allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun seħħ anteċedentement. Dawn l-emendi daħlu fis-seħħ mill-1 ta' Ġunju 2021 u għalhekk meta ġiet intavolata din l-azzjoni r-rikorrent ma kellhux dan ir-rimedju għad-dispożizzjoni tiegħu. Din il-Qorti tqis ukoll li l-Artikolu 4A ma joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li r-rikorrent kien jinsab fiha qabel l-introduzzjoni tal-imsemmi artikolu.*
>
> *Għaldaqstant fiż-żmien rilevanti jirriżulta illi l-mekkaniżmu stabbilit mil-liġi applikabbli dak iż-żmien wassal għall-kumpens li kien ferm 'il bogħod mill-kumpens li kien intitolat għalih ir-rikorrent kieku tħalla jpoġġi l-fond tiegħu għal kera bil-prezz tas-suq.*
>
> *Kien jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna qabel ġew introdotti l-emendi bl-Att XXIV tal-2021 għaliex kif rajna, il-kumpens li s-sid kien qiegħed jirċievi sabiex l-intimati Mizzi jibqgħu joqogħdu fil-fond proprjeta' tar-rikorrent huwa baxx wisq. Il-liġi, qabel l-emendi li ġew*

promulgati bl-Att XXIV tal-2021, ma kienet tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrent.

60. Filwaqt illi din il-Qorti tikkondividi l-fehma illi r-rikorrenti llum il-ġurnata għandhom għad-disposizzjoni tagħhom diversi rimedji, fil-każ tar-rikorrenti, illi ilhom iġarrbu leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom sa mis-sena 2006, dan huwa każ ta' *too little too late*, stante illi qabel l-10 t'April 2018, huma ma kellhomx rimedju effettiv illi seta' jagħmel tajjeb għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif rikonoxxut minn din il-Qorti aktar 'il fuq;

61. Għaldaqstant, in konsiderazzjoni tal-fatt illi mill-10 t'April 2018 ir-rikorrenti ngħataw dak illi jista' jiġi kkunsidrat rimedju effettiv illi jista' jindirizza l-ilmenti tagħhom fil-kawża odjerna, u in vista tal-fatt illi qabel l-10 t'April 2018 ir-rikorrenti ma kellhom l-ebda rimedju effettiv ieħor illi seta' jindirizza l-istess ilmenti, din il-Qorti qiegħda **tilqa' *in parte*** l-eċċezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat fil-paragrafi tmienja (8) u disgħa (9) tar-risposta tiegħu għar-rikors promotur, b'dana illi tiddikjara illi l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta offra rimedju xieraq lir-rikorrenti sa mill-10 t'April 2018, u konsegwentement issib illi r-rikorrenti sofrew leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea **limitatament sal-10 t'April 2018**.

F. L-Applikazzjoni tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-każ odjern

62. Ir-rikorrenti jallegaw ukoll ksur tal-Aritkolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea, illi jistabbilixxi illi:

> *Kull min ikollu miksura d-drittijiet u l-libertajiet tiegħu kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandu jkollu rimedju effettiv quddiem awtorita' nazzjonali għalkemm dak il-*

ksur ikun sar minn persuni li jkunu qed jaġixxu f'kariga uffiċjali.

Min-nota ta' sottomissjonijiiet tagħhom, jirriżulta illi r-rikorrenti qed jinvokaw dan l-artikolu għaliex, fil-fehma tagħhom, l-emendi tas-sena 2018 u 2021 jagħtu illużjoni ta' soljev finanzjarju min-naħa, iżda s-salvagwardji proċedurali sabiex wieħed jieħu lura l-fond m'humiex hemm;

63. Referenza ssir għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Emanuel Ciantar vs Avukat Ġenerali et***[20]**,** fejn ġie trattat dan l-Artikolu tal-Konvenzjoni Ewropea, b'referenza għal ġurisprudenza kemm tal-Qorti ta' Strasburgu, kif ukoll tal-Qrati nostrana:

> *Fil-każ ta'* ***Iochev v Bulgaria****, deċiż fit-2 ta' Frar 2006, intqal hekk:*
>
> *"The Court reiterates that Article 13 of the Convention guarantees the availability at national level of a remedy to enforce the substance of the Conventions rights and freedoms in whatever form they may happen to be secured in the domestic legal order. The effect of Article 13 is thus to require the provision of a domestic remedy to deal with the substance of an 'arguble complaint' under the Convenion and to grant appropriate relief, although Contracting Parties are afforded some discretion as to the manner in which they confirm to their Convention obligations under this provision. The scope of the obligation under Article 13 varies depending on the nature of the applicant's complaint under the Convention. Nevertheless, the remedy required by Article 13 must be 'effective' in practice as well as in law."*

[20] Rik Kostituzzjonali Nru 103/2016, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Anna Felice, 19 ta' Frar 2020

*Din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet **Saviour Paul Portelli vs Avukat Ġenerali et**, deċiża fis-16 ta' Lulju 2019, iddeċidiet li:*

"f'kazijiet bhal dak odjern, ir-rimedji li jezistu huma dawk quddiem il-qrati taghna aditi mill-kompetenza kostituzzjonali taghhom in kwantu li l-ligi ordinarja ma taghtix rimedju effettiv lis-sidien biex jindirizzaw l-izbilanc mahluq bil-qafas legali tal-ligijiet tal-kera. Ghaldaqstant din it-talba qed tigi respinta..."

*Finalment, kif qalet din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ riċenti fl-ismijiet **Emanuel Delia vs L-Onorevoli Ministru tal-Ġustizzja, Kultura u Gvern Lokali Owen Bonnici et**, tat-30 ta' Jannar 2020:*

"...dak li jitlob l-Art 13 tal-Konvenzjoni huwa li l-ligi nazzjonali tkun taghti rimedju, fis-sens illi jekk qorti tkun imsejjha sabiex tqis jekk kienx hemm lezjoni ta' dritt fondamentali imhares mill-Konvenzjoni, u ssib li kien hemm lezjoni, allura f'dak il-kaz taghti rimedju effettiv. Dment li l-ligi domestika toffri rimedju effettiv ma jistax iregi lment abbazi tal-Art 13."

Applikata l-ġurisprudenza appena ċitata għall-kawża odjerna, il-Qorti tqis illi ma jirrizultax ksur tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni.

64. Din il-Qorti hija tal-istess fehma, u tabbraċċja l-istess prinċipji *in toto*. Ir-rikorrenti stess, bil-proċeduri odjerni, qed jirrikonoxxu illi l-Istat Malta tahom dritt t'azzjoni sabiex jikkontestaw il-piż mhux proporzjonali impost fuqhom mil-liġijiet tal-kera kif kienu qabel emendati fl-2018, permezz ta'

liema proċeduri r-rikorrenti sejrin saħansitra jingħataw rimedju effettiv kif ser jiġi senjalat aktar 'il quddiem;

65. Din il-Qorti, għalhekk, fid-dawl tal-ġurisprudenza suċitata, sejra **tiċħad** it-talbiet rikorrenti in kwantu jagħmlu referenza għal leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom kif sanċit mill-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea.

G. Likwidazzjoni ta' Kumpens u Danni

66. Ġialadarba stabbilit illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jonqos issa illi jingħata rimedju xieraq, liema rimedju din il-Qorti sejra takkorda f'danni pekunjarji u non-pekunjarji;

67. Skont il-**Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb**[21], il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża għandha valur ta' **tliet mija u tmenin elf Ewro (€380,000)** fis-suq liberu. Mill-banda l-oħra, il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni fuq intervalli ta' ħames snin għall-perijodu ta' bejn is-sena 2006 u s-sena 2018 kien kif isegwi:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali (€)**
2006	2010	€ 7,463
2011	2015	€ 7,140
2016	2018	€ 9,263

68. B'referenza għal sensiela ta' ġurisprudenza tal-Qrati nostrana, din il-Qorti kif diversement presjeduta, fis-sentenza fl-ismijiet ***Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et***[22], qalet illi:

[21] Vide rapport tal-Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb, a fol 111 *et seq* tal-proċess
[22] Rik Nru 92/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta' Ġunju 2020

*Għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak "ma jfissirx pero' illi qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami" (**Grima vs Mamo et noe** – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

*"Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kinitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku." (**Cauchi vs Mercieca** – Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999; **Saliba vs Farrugia** – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u **Calleja noe vs Mifsud** – Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru 2001).*

*"Il-giudizio dell'arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta' lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke' ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" (**Bugeja et vs Muscat et** – Qorti tal-Appell – 23 ta' Ġunju 1967)*

69. Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, ma saret l-ebda talba sabiex jitressqu mistoqsijiet in eskussjoni

lill-Perit Tekniku, u lanqas talba għall-ħatra ta' periti addizzjonali. Għaldaqstant, din il-Qorti tiddikjara illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha;

70. Mill-banda l-oħra, f'dak illi jirrigwarda l-kera illi effettivament kienet qed titħallas, ir-rikorrenti ma jindikawx somma oħra għajr is-somma ta' **LM300** (illum ekwivalenti għal **€700**) fis-sena[23]. Huwa evidenti għalhekk illi l-kirja baqgħet dejjem titħallas fl-istess ammont, u cioe €700 fis-sena;

71. F'dak illi jirrigwarda l-**perjodu ta' żmien** illi għalih ir-rikorrenti jistgħu jirċievu kumpens, din il-Qorti tibda billi tinnota illi, fit-termini tar-rapport dwar it-titolu tal-fond in kwestjoni mħejji min-Nutar Gabrielle Lautier[24], ir-rikorrenti Anthony Camilleri, Teresa Sapone, Mary Anne sive Marianne Soler, Franco Camilleri, Victor Camilleri, Maria Teresa sive Marisa Farrugia, Johanna Anfuso u Anna Zammit, kienu lkoll ko-proprjetarji tal-fond in kwestjoni fis-sena 2006, fi kwoti ndaqs bejniethom bħala eredi ta' Nicholas sive Sydney Camilleri, u għalhekk m'hemm l-ebda dubju illi huma entitolati għal kumpens pekunjarju sa mis-sena 2006;

72. Bħalhom kien ukoll ko-proprjetarju l-mibki Onor Imħallef Gino Camilleri. L-Imħallef Gino Camilleri ġie nieqes fis-sena 2014, iżda sehmu mill-proprjeta' in kwestjoni ddevolva fuq martu r-rikorrenti Patricia Camilleri u wliedu r-rikorrenti Dr Michael u Dr Adrian Camilleri, bħala l-eredi tiegħu;

73. Il-fatt illi r-rikorrenti Patricia Camilleri u wliedha huma entitolati għal kumpens *qua* eredi tal-Imħallef Gino Camilleri, jirriżulta minn ġurisprudenza kostanti tal-Qrati Maltin. Din il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat***

---

[23] Vide ftehim dwar kera tal-fond in kwestjoni anness mar-rikors promotur u mmarkat **Dok F** a fol 66 tal-proċess, l-irċevuta tal-aħħar kirja mħallsa, annessa mal-affidavit tal-intimata Josephine Blundell u mmarkata **Dok JB1** a fol 84 tal-proċess, u l-aħħar żewġ paragrafi tal-affidavit ta' **Dr Adrian Camilleri**, a fol 106 tal-proċess

[24] Vide **Dok A** anness mar-rikors promotur, a fol 10 *et seq* tal-proċess

et[25], fejn b'referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***[26], din il-Qorti kif diversement presjeduta rriteniet illi:

> *17. Il-fatt li l-proprjeta' għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid.*

Hekk ukoll il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et***[27] spjegat illi:

> *12. Jirriżulta li l-atturi akkwistaw il-proprjeta' in kwistjoni bħala eredi universali ta' missierhom u għaldaqstant huma daħlu fiż-żarbun legali ta' missierhom u komplew 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 fondamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bażi ta' lment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta illi l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. [Ara per eżempju:* ***Karpylenko v. Ukraine (QEDB, 11/02/2016)****] 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*

[25] Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca
[26] Rik Nru 161/2019, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Mejju 2021
[27] Rik Nru 209/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022

quddiem il-qrati domestiċi. [Ara per eżempju: ***Micallef v. Malta (QEDB, 15/10/2009)****] Inoltre, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta' tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. [****Micallef v. Malta (QEDB, 15/10/2009); Akbay and Others v. Germany (QEDB, 15/10/2020)****] Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta' kien missierhom.*

74. Jirriżulta, għalhekk, prinċipju assodat fil-ġurisprudenza tal-Qorti Kostituzzjonali <u>illi l-eredi huma entitolati għal kumpens saħansitra anke għall-perjodu preċedenti għad-data minn meta jkunu saru proprjetarji tal-proprjeta'</u>, b'dana illi għalhekk huwa dovut ukoll lir-rikorrenti Patricia Camilleri, Dr Michael Camilleri u Dr Adrian Camilleri kumpens pekunjarju sa mis-sena 2006;

75. F'dak li jirrigwarda **likwidazzjoni ta' kumpens pekunjarju**, ġie ritenut minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et*** suċitata:

Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa.

Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ. [*Cassar v. Malta,* 30.01.2018 (App Nru 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; *J & C Properties Limited v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; *Robert Galea v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; *Brian Psaila v. L-Avukat Ġenerali et,* P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)]

76. F'dak illi jirrigwarda l-***quantum*** **tal-kumpens pekunjarju** illi biha għandhom jiġu kompensati r-rikorrenti, il-Qrati nostrana segwew fil-maġġor parti tagħhom il-*formula* stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta***[28]:

103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court

[28] Appl No 14013/19, 25 ta' Ġunju 2021. Applikata wkoll, fost oħrajn, fis-sentenza fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et*** suċitata, ***Saviour Falzon vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 72/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), Onor Imħ Dr Joanne Vella Cuschieri, ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), ***Stephen Inguanez et vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 41/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat)

notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted.

107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64).

Din is-sentenza tqieset mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat et***[29] bħala *"Linji gwida li din il-Qorti ilha minn dak iż-żmien* [cioe, minn meta ngħatat] *tapplika u li ma tara l-ebda raġuni għalfejn m'għandhiex tkompli ssegwi."* Fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***[30], il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi *"l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza **John Pace v. Avukat tal-Istat et** tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju."*;

77. In konklużjoni, għalhekk, jiġi kkunsidrat illi:

[29] Rik Nru 160/21/1 TA, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022
[30] Rik Nru 161/2019, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Mejju 2021

a. Il-valur totali ta' kera perċepita bejn **Jannar 2006 u Jannar 2018** kien fl-ammont ta' €700 fis-sena, b'dana illi r-rikorrenti pperċepew kera fl-ammont ta' **€9,100**;

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta' **€100,804**;

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€100,804 – **30% għall-interess ġenerali** = €70,562.80
€70,562.80 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = €56,450.24
€56450.24 – **€9,100 kera perċepita kif fuq maħdum** = **<u>€47,350.24</u>**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **sebgħa u erbgħin elf, tliet mija u ħamsin Ewro u erbgħa u għoxrin ċenteżmu (€47,350.24)**, liema ammont għandu jinqasam bejn ir-rikorrenti skont is-sehem illi għandu kull wieħed mir-rikorrenti mill-fond in kwestjoni;

In oltre, il-Qorti tissenjala illi <u>mhix sejra tordna sabiex jitħallas imgħax fuq din is-somma</u>, stante illi l-ammonti wżati fil-kalkoli suriferiti diġa jieħdu in konsiderazzjoni l-indiċi tal-inflazzjoni għal kull perijodu kif indikati fir-Rapport tal-Perit Tekniku;

78. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **ħamest elef Ewro (€5,000)**, liema ammont għandu jinqasam bejn ir-rikorrenti skont is-sehem illi għandu kull wieħed mir-rikorrenti mill-fond in kwestjoni, sabiex jagħmel tajjeb għall-istat ta' inċertezza impost fuq ir-rikorrenti, u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin;

79. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat stante illi, hekk kif isostnu tajjeb l-intimati Blundell fir-risposta tagħhom għar-rikors promotur, huma ma jaħtux għall-fatt illi r-rikorrenti sofrew leżjoni għad-drittijiet fondamentali tagħhom per kawża ta' liġijiet in vigore kif promulgati mill-Istat. Dan fid-dawl ukoll ta' dak illi ġie ritenut ukoll mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et***[31]:

> *21. Dak li pero' din il-Qorti ma taqbilx miegħu huwa li l-każin għandu jbati parti mill-kumpens fissat mill-ewwel Qorti għal-leżjoni sofferta mill-atturi minħabba li l-liġi, applikata mill-każin, kienet leżiva tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ladarba l-każin aġixxa fil-parametri tal-liġi huwa m'għandux jiġi kkundannat iħallas parti mill-kumpens fissat mill-Qorti. Għax il-liġi jagħmilha l-Istat, mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu dritt jużufruwixxi minnha fil-parametri tagħha. Għalhekk 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.*

D. Talba għall-Iżgumbrament tal-Inkwilini

80. Ikkunsidrat dak illi ġia ġie spjegat minn din il-Qorti f'aktar dettall aktar 'il fuq rigward ir-rimedji mogħtija lir-rikorrenti permezz tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, din il-Qorti sejra **tastjeni** milli tagħti kwalsiasi dikjarazzjoni u / jew deċiżjoni rigward l-iżgumbrament o meno tal-inkwilini, u/jew dwar l-invokazzjoni mill-istess inkwilini tal-Artikolu 12 tal-Kap 158

[31] Appell Ċivili Nru 73/2011/1, Qorti Kostituzzjonali, 6 ta' Frar 2015. Ara wkoll ***Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et***, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Frar 2012, u ***Philip Grech et noe vs Direttur Akkomodazzjoni Soċjali***, Qorti Kostituzzjonali, 7 ta' Diċembru 2010

sabiex jibqgħu jabitaw il-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri. Dan stante illi tali dikjarazzjonijiet jaqgħu llum il-ġurnata fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera fit-termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta’ Malta.

E. Spejjeż Ġudizzjarji

81. Tenut kont tal-fatt illi r-rikorrenti ma kinux jidħlu fl-ispejjeż illi jintavolaw il-kawża odjerna li kieku ma kinux qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tagħhom per kawża tal-liġijiet viġenti, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu fil-maġġor parti tagħhom sopportati mill-Avukat tal-Istat;

82. Iżda, madanakollu, din il-Qorti tikkunsidra illi t-talbiet rikorrenti mhux qed jiġu milqugħa fl-intier tagħhom;

83. In oltre, din il-Qorti ma tistax ma tikkonsidrax illi t-talba tar-rikorrenti għal stima tal-valur lokatizju tal-proprjeta’ in kwestjoni kienet tinkludi snin illi għalihom ir-rikorrenti ma kinux entitolati għal kumpens, u cioe mis-sena 2018 ‘il quddiem. Dan il-fatt wassal sabiex il-Perit Tekniku għamel studju, riċerka, u xogħol illi effettivament ma kienx ser jiġi kkunsidrat minn din il-Qorti;

84. Din il-Qorti, għalhekk, fid-dawl anke ta’ dak illi ġie deċiż, *inter alia,* mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et***[32]**,** hija tal-fehma illi r-rikorrenti għandhom iħallsu kwart (1/4) mill-ispejjeż tal-kawża, bl-ispejjeż l-oħra (3/4) jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Decide

85. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta’ u tiddeċiedi billi:

[32] Rik Nru 87/2014, Qorti Kostituzzjonali, 25 t’April 2018.

(i) **Tilqa' l-ewwel talba *in parte*** u tiddikjara illi l-Art 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta impona kondizzjonijiet tali li kisru d-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, senjatament Flat 3, 118, Triq Zekka, Valletta, bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, **limitatament sa April 2018**, u **tiċħad** fil-kumplament l-istess talba rikorrenti;

(ii) **Tiċħad it-tieni talba** rikorrenti għar-raġunijiet premessi;

(iii) **Tiċħad it-tielet talba rikorrenti** stante illi llum jeżisti rimedju għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti fit-termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

(iv) **Tastjeni** milli tieħu konjizzjoni tar-raba' talba rikorrenti għar-raġunijiet delineati f'din is-sentenza;

(v) **Tilqa' l-ħames talba**, u filwaqt illi tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens dovut lir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif hawn deċiż, tillikwida kumpens pekunjarju fl-ammont ta' **sebgħa u erbgħin elf, tliet mija u ħamsin Ewro u erbgħa u għoxrin ċenteżmu (€47,350.24)** u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **ħamest elef Ewro (€5,000)**, u tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens kif likwidat;

(vi) **Tastjeni** milli tieħu konjizzjoni tas-sitt talba rikorrenti fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet mogħtija f'din is-sentenza rigward l-Artikolu 12B tal-Kap 158, u tiddikjara illi r-rimedju illi qed jingħata minn din il-Qorti huwa limitat għal kumpens pekunjarju u non-pekunjarju kif ġia likwidat;

(vii) **<u>Tiċħad</u>** l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat u tal-intimati Blundell in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni.

Bl-ispejjeż għandhom jiġu sopportati kwart (1/4) mir-rikorrenti u tliet kwarti (3/4) mill-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Deputat Reġistratur