# QORTI ĊIVILI
# PRIM' AWLA
# SEDE KOSTITUZZJONALI

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

**Seduta ta' nhar it-Tlieta**
**Disgħa (9) ta' Mejju 2023**

**Rikors Numru 703/2021 FDP**

Fl-ismijiet

**Rita Gauci (KI 473558M); Joseph Bugeja (KI 721841M); Raymond Bugeja (KI 0031653M); Carmen Sciberras (KI 1033245M) f'isimha proprju u bħala prokuratriċi għan-nom tal-assenti Alfred Bugeja u Nazzarena sive Rena Pace u Silvana armla minn John Bugeja (KI 109049M)**

**Vs**

**Avukat tal-Istat**

**u**

**Lucy Cassar**
**(KI 811233M)**

**Il-Qorti:-**

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

> *1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond bin-numru uffiċjali tmienja u ħamsin (58), bl-isem 'St. Anthony' fi Triq Guze Duca, Qormi.*
>
> *2. Illi dan il-fond kien ġie mikri lill-intimata Lucy Cassar jew l-ante kawża tagħha minn Francis Bugeja, missier ir-rikorrenti (waqt iż-żwieġ tiegħu ma' omm ir-rikorrenti, Antonia Bugeja), qabel is-sena 1995.*

*3. Illi r-rikorrent huma l-werrieta universali ta' missierhom Francis Bugeja li miet fil-5 ta' Novembru, 2007 (ara ċertifikat tal-mewt hawn anness bħala Dok. 'C' ) u ta' ommhom Antonia Bugeja li mietet fis-6 ta' Settembru, 1985 (ara ċertifikat tal-mewt hawn anness bħala Dok. 'D') u dan skond it-testment 'unica charta' datat 10 ta' Mejju, 1984 in atti Nutar Victor Bisazza (hawn anness bħala Dok. 'E') u t-testment tad-defunt Francis Bugeja datat 15 ta' Marzu, 2007 in atti Nutar Maria Christina Saydon (hawn anness bħala Dok. 'F').*

*4. Illi fil-preżenti l-intimata Lucy Cassar qed tħallas kera ta' €200 fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem, liema kera m'għadhiex tiġi aċċettata mir-rikorrenti.*

*5. Illi l-kera mħallsa mill-intimata Lucy Cassar hija waħda irriżorja u dan meta tqis illi l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak attwalment imħallas.*

*6. Illi l-kirja in kwistjoni hija kirja regolata bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema dispożizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009 permezz ta' liema l-kera żdiedet marġinalment pero ferm 'il bogħod mill-kera reali fis-suq.*

*7. Illi qabel l-emenda ai termini tal-Att X tal-2009, kien japplika l-'fair rent' a tenur tar-'Rent Restriction Dwelling House Ordinance' tal-1944 fejn kien jistabbilixxi l-fair rent a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, liema 'fair rent' a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma seta' qatt jeċċedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ossia kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi ta' fond kieku kien inkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awwissu 1914.*

*8. Illi dan ifisser illi bil-protezzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera r-rikorrenti huma effettivament preklużi milli jipperċepixxu kera ġusta għall-fond in kwistjoni.*

*9. Illi billi l-kera hija fissa bil-liġi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem għolew u llum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera attwali li tiħallas għal dan il-fond u r-redditu li l-istess fond kien iġib f'suq ħieles, din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.*

*10.Illi bl-istat li hija l-liġi, ir-rikorrenti m'għandhomx speranza reali li qatt jiksbu l-pussess effettiv tal-fond in kwistjoni jew redditu reali għall-istess fond.*

*11.Illi r-rifjut tal-ħlas da parti tar-rikorrenti bl-istat ta' ligi attwali ma jistax iwassal għar-ripreża tal-fond jew biex tiġi stabbilita retta ta' kera skond is-suq ħieles iżda tikkostitwixxi biss manifestazzjoni tal-oppożizzjoni tar-rikorrenti għall-istat tal-liġijiet nostrani illi kjarament qegħdin jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom.*

*12.Illi għalhekk b'dan l-istat leġislattiv ir-rikorrenti effettivament qed tiġi mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma qed jingħata kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond u dan peress illi l-kera li titħallas hija ferm 'il bogħod mill-valur lokatizzju reali tal-istess fond.*

*13.Illi l-privazzjoni tal-proprjetà tar-rikorrenti tikkostitwixxi leżjoni tad-dritt tal-proprjetà tar-rikorrenti kif protetta mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea.*

*14.Illi r-rikorrenti qed isofru minn nuqqas ta' 'fair balance' bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż f'"Beyeler vs Italy nru. 3320/96" u " J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom (GC)", nru. 44302/02, §75, ECHR 2007-III) u għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalità kif ġie deċiż f'"Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal" nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010.*

*15.Illi kif diġa ġie deċiz f'bosta sentenzi tal-qrati nostrana kif ukoll tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, ir-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjetà tiegħu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin jikkostitwixxu kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide HuttenCzapska vs Poland (GC), nru 35014/97, §§160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others § 108).*

*16.Illi inoltre, il-liġi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 għal kirjiet li daħlu fis-seħħ wara l-1 ta' Ġunju 1995.*

*17.Illi l-valur lokatizzju tal-post okkupat mill-intimata Lucy Cassar huwa ferm u ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom u ilhom tant snin jirċievu b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Artikolu 1 u 14 tal-Protokol Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi dikjarata anti-kostituzzjonali kif del resto diġà ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża "Amato Gauci vs Malta" – deċiża fil-15 ta' Settembru 2009 u "Zammit and Attard Cassar vs Malta", deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.*

*18.Illi l-privazzjoni hija ferm aktar serja billi hemm diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt biss illi sidien oħra li l-proprjetà tagħhom ma ġietx mikrija qabel is-sena 1995, ai termini tal-Att XXXI tal-1995, għandhom id-dritt li jirrifjutaw li jġeddu l-kuntratt lokatizzju meta ż-żmien pattwit tal-kirja tiġi fit-tmiem*

*tiegħu, u jistgħu anke jassoġġettaw il-kunsens tagħhom għall-kundizzjoni li l-kirja tiżdied.*

*19.Illi għalhekk ir-rikorrenti jħossu li fir-rigward tagħhom qed jiġu miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u dan billi b'mod illegali u/jew diskriminatorju qed jiġu privati u mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom.*

*20.Illi r-rikorrenti jagħmlu riferenza għas-sentenza fl-ismijiet 'Anthony Debono et -vs- L-Avukat Ġenerali et' (Rikors Numru 89/2018) deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) kif presjeduta mill-Onor Imħallef Dr. Lawrence Mintoff LL.D. li fiha ġie deċiż u enunċjat b'mod ċar illi l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (il-Kap. 69) u tal-Att X tal-2009 li jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilin jikkostitwixxu vjolazzoni tad-drittijiet fundamentali ta' proprjeta' tas-sidien kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 39 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni.*

*Għal dawn il-motivi jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti:-*

*i.) Prevja kwalsijasi dikjarazzjoni oħra talvolta meħtieġa u neċessarja, tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u bl-operazzjoni tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Lucy Cassar tal-fond bin-numru uffiċjali tmienja u ħamsin (58), bl-isem 'St. Anthony' fi Triq Guze Duca, Qormi, waqt li qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u/jew l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 39 tal-Liġijiet ta' Malta) u/jew tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u għar-raġunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandhom jingħataw ir-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż l-iżgumbrament tal-intimata Lucy Cassar mill-fond de quo agitur;*

*ii.) Prevja kwalsijasi dikjarazzjoni oħra talvolta meħtieġa u neċessarja, tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir- rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma kkreatx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;*

*iii.) Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, u dan ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;*

*iv.) Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex iħallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea; u*

*v.) Tordna lill-intimata Lucy Cassar sabiex ma tibqax tistrieħ fuq il-protezzjoni offerta lilha s'issa mill-imsemmija liġijiet sabiex tibqa' tokkupa il-fond bin-numru ufficjali tmienja u ħamsin (58), bl-isem 'St. Anthony' fi Triq Guze Duca, Qormi, inkwantu l-applikazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) u tal-Att X tal-2009 għandha tiġi dikjarata li hija inkonsistenti mal-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni, u l-imsemmija liġijiet għandhom jitqiesu bla effett bejn il-partijiet.*

*Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimati li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni.*

2. Rat illi fil-15 ta' Diċembru 2021, l-intimata Lucy irrispondiet għal dak mitlub billi qajmet is-segwenti difiżi:

*1. Illi in linea preliminari huwa l-Istat biss li jista' jikkommetti vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali u mhux ċittadin privat, l-esponenti ma għandix 'locus standi judicii' stante li ma tistax tiġi meqjusa bħala leġittimarja kontradittur, u għalhekk għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti;*

*2. Illi ukoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-esponenti qed biss tiprevalixxi ruħha minn dispożizzjonijiet leġislattivi validament promulgati u applikabbli fl-Istat ta' Malta qua ċittadin privat u b'hekk ma tistax tkun misjuba li kisret drittijiet ta' terzi u di piu jekk r-rikorrenti sofrew xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom din ma tista' qatt tkun akollata fil-konfront tal-esponenti u għalhekk għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti.*

*3. Illi ukoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu li fuqha qed jibbażaw l-azzjoni odjerna u mhux merament kopja ta testmenti liema kienu anness mar-rikors promotur immarkati bħala 'Dok. E u F'.*

*4. Illi mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit parti mil-ewwel talba (cioe dik relatata ma l-iżgumbrament) toħroġ barra mill-parametri tal-proċediment Kostituzzjonali, u għalhekk l-ispejjeż kollha relatati ma l-istess għandhom jkunu kontra r-rikorrenti;*

*5. Illi ukoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, ir-rikorrenti naqsu milli jutilizzaw dawk ir-rimedji ordinarji u provduti taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta liema rimedji huma maħsuba għal sitwazzjonijiet bħal dawk ta' żieda fil-kera quddiem il-Bord kompetenti. Illi bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 (ferm qabel il-preżentata tal-kawża de quo) u l-emendi li saru fil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta b'mod speċjali l-introduzzjoni ta' l-Artikolu 4A, il-liġi qed tagħti rimedju effettiv għall-infrazzjonijiet futuri li jistgħu jġarrbu r-*

*rikorrenti. Għaldaqstant permezz ta' dawn id-dispożizzjonijiet ġodda, l-esponenti Cassar tista' tibqa' tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

*Illi subordinarjament u mingħajr preġudizzju għas-suċċepit, l-esponenti qed bil-qawwa kollha tirrespinġi l-allegazzjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti:*

*6. Illi l-esponenti għandha titolu validu ta' kera u dan kif ser ikun pruvat fil-mori tal-kawża.*

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

*8. Illi mingħajr preġudizzju għall-paragrafu preċedenti, dato ma non concesso li l-Artikolu 37 japplika għal dan il-każ, xorta waħda ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem stante li l-fatti tal-każ preżenti ma jikkostitwixix teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjetà iżda tikkostitwixxi biss kontroll ta' użu ta' proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea.*

*9. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-esponenti tirrileva illi skont il-proviso tal-istess Artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali.*

*10.Illi ma huwiex minnu li r-rikorrenti qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom u dan stante li fil-preżent jistgħu jirċievu l-kera tal-fond, iżda kif ammess minnhom stess, fil-paragrafu numru 4 tar-rikors promotur, din il-kera ġiet rifjutata mir-rikorrenti.*

*11.Illi kieku huwa minnu li l-kirja tal-fond de quo agitur tasal biex tinibixxi r-rikorrenti mit-tgawdija tal-proprjetà kif qed jallegaw l-istess rikorrenti, wieħed jista' jasal għall-konklużjoni li kull kirja għal żmien indefinit tkun tista' tiġi tterminata mis-sid u b'hekk eluf ta' nies isibu ruħhom mingħajr ebda saqaf fuq rashom u dan minkejja li ma jkunu kisru ebda dispożizzjoni tal-liġi viġenti.*

*12.Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandha tbati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, għaliex*

*ma tistax jkun ikkastigata talli sempliċiment kienet ssegwi u tottempora ruħha mal-kirja kuntrattwali diġà stabbilita.*

*13.Illi peress li l-prinċipju ben stabbilit mill-Qrati nostrana, kif ukoll mid-Dritt Ċivili, ċioe' dak tal-pacta sunt servanda, r-rikorrenti kienu ben konsapevoli minn din il-kirja meta huma akkwistaw il-fond de quo agitur u b'hekk ir-rikorrenti għandhom l-obbligu li jirrispettaw l-kirja assunti mill-predeċessur tagħhom fit-titolu.*

*Għalhekk, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jitqiesu mhux ġustifikati, insostenibbli, abbużivi u kappriċċjużi u konsegwentement għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti, nkluż dawk ta' kwalunkwe ċedoli li jistgħu jkunu intavolati mill-esponenti fil-mori tal-kawża, kif ukoll bl-ispejjeż ta' din il-proċedura.*

*Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.*

3. Rat illi fis-27 ta' Diċembru 2021 l-**Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

*1. Illi preliminarjament, jeħtieġ illi r-rikorrenti jġibu prova xierqa li turi li huma l-uniċi proprjetarji tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri ossia l-fond bin-numru uffiċjali tmienja u ħamsin (58), bl-isem 'St. Anthony', fi Triq Ġuże' Duca, Ħal Qormi;*

*2. Illi in vena preliminari wkoll, jeħtieġ illi r-rikorrenti juru kif il-fond mertu tal-proċeduri odjerni huwa tassew soġġett għal kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

*3. Illi subordinament u dejjem jekk jirriżulta li hemm kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma jista' qatt jinstab ksur għaż-żmien tat-terminu oriġinali tal-kirja li jista' jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża. Kull ilment marbut mal-kundizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-kirja huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li setgħu kkuntrattaw l-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrenti u dan dejjem skont il-prinċipju fundamentali ta' pacta sunt servanda;*

*4. Illi lanqas ma jista' jinstab ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għall-perjodi li matulhom huma ma kinux is-sidien tal-fond in mertu, u ċioè għal dak iż-żmien fejn ir-rikorrenti ma kellhom ebda jeddijiet fuq il-fond li allegatament kien u għadu soġġett għal kirja protetta;*

*5. Illi bla ħsara għas-suespost, anke għall-perjodu ta' wara l-iskadenza tat-terminu oriġinali tal-kirja u ż-żmien li fih ir-rikorrenti setgħu bdew igawdu jeddijiet fuq il-fond in mertu, id-drittijiet fundamentali tagħhom xorta waħda ma ġewx mittiefsa u l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

*6. Illi b'referenza għall-ewwel talba attriċi fejn jintqal li r-rikorrenti ġarrbu ksur tad-dritt għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom kif protett mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, jiġi eċċepit minn issa li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, din l-Onorabbli Qorti ma tista' qatt issib ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan qiegħed jintqal għaliex kemm id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll dawk tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u għaldaqstant kemm l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif ukoll il-Kodiċi Ċivili huma mħarsa bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)". Jiġi b'hekk li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ partikolari, ma jista' qatt jinsab ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

*7. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesa' sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex tinbidel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ. Il-Kap. 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009:*

*(i) għandhom għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi;*
*(ii)huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u*
*(iii)iżommu bilanċ bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;*

*8. Illi f'kull każ, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea biex jilmentaw dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-30 t'April 1987. Dan qed jingħad għaliex skont l-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 t'April 1987 m'għandu jagħti lok għal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin;*

*9. Illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti ċertament ma jistgħux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, huma jistgħu jitolbu lill-Bord li jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej. Wara kollox, hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi*

*meħuda fl-interess pubbliku, bħall-każ odjern, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-interferenza fit-tgawdija ta' ġidhom ikun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;*

*10.Illi ai termini tal-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu wkoll li jieħdu lura l-post u li ma jġeddux il-kirja jekk juru li l-inkwilina ma ħaqqhiex protezzjoni mill-Istat;*

*11.Illi l-Att XXIV tal-2021 iwaqqaf ukoll il-wirt tal-kirjiet, u għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità u dwar rilokazzjoni indefinita mhumiex ġustifikati. Dan neċessarjament ifisser ukoll illi ma hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u għalhekk kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-artikolu mhijiex mistħoqqha;*

*12.Illi la darba m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, isegwi li t-talbiet konsegwenzjali tagħhom, inklużi dawk għal-likwidazzjoni ta' kumpens u danni, lanqas ma għandhom jintlaqgħu;*

*13.Illi bla ħsara għall-premess, fi kwalunkwe każ, fl-eventwalità li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li għandu jigi rimedjat bl-għoti ta' kumpens pekunjarju, dan il-kumpens għandu jirrifletti:*

*i. Il-fatt li l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjetà hi ġustifikata minn raġunijiet ta' interess pubbliku;*

*ii. Il-fatt li anke kieku l-proprjetà in kwistjoni kienet fil-pussess tagħhom, ma hemm ebda ċertezza li r-rikorrenti kien jirnexxielhom iżommu l-fond in kwistjoni mikri lil terzi f'kull stadju;*

*iii. Il-fatt li anke kieku r-rikorrenti kienu krew il-proprjetà in kwistjoni lil terzi, kwalsiasi kera li kienu jipperċepixxu kienet tkun suġġetta għat-taxxa;*

*iv. Il-fatt li matul iż-żmien, ir-rikorrenti xorta waħda rċevew xi kera mingħand l-inkwilini;*

*14.Illi sa fejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, jiġi eċċepit li ma hemm l-ebda ksur ta' dan l-artikolu għax ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Sabiex ir-rikorrenti jkunu jistgħu jallegaw li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom ai termini tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, jeħtieġ li jippruvaw li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' 'like with like' u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;*

*15.Illi b'referenza għall-ħames talba attriċi, fid-dawl ta' dak ġia' eċċepit fid-disa', l-għaxar u l-ħdax-il eċċezzjoni, jingħad illi din il-Qorti m'għandhiex tgħaddi biex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. B'hekk din l-Onorabbli Qorti lanqas m'għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-*

*intimata Lucy Cassar ma tistax tibqa' tistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

*16.Illi finalment, b'referenza partikolari għat-talba attriċi sabiex jingħataw ir-rimedji kollha li jidhru xierqa lil din l-Onorabbli Qorti, inkluż l-iżgumbrament tal-intimata Lucy Cassar, jingħad li anke f'każ li għall-grazzja tal-argument din l-Onorabbli Qorti kellha ssib ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, xorta waħda jibqa' l-fatt li din l-Onorabbli Qorti mhix il-forum addatat sabiex tordna l-iżgumbrament tal-intimata;*

*17.Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

*Għaldaqstant, l-esponent Avukat tal-Istat umilment jitlob illi din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti, bl-ispejjeż kontra tagħha.*

## Provi

4. Rat l-affidavit tar-rikorrenti **Carmen Sciberras**, ippreżentat fit-22 ta' Novembru 2021. (fol 21)

5. Rat illi fl-20 ta' Jannar 2022, il-Qorti appuntat lill-Perit Elena Borg Costanzi sabiex taċċedi fuq il-fond u tqis il-valur lokatizzju ta' l-istess fond mis-sena 1987 'il quddiem.

6. Rat illi r-rapport ġie ppreżentat fit-8 ta' Marzu 2022 u maħluf fil-5 ta' April 2022 (fol 42).

7. Rat id-domandi in eskussjoni ta' l-Avukat tal-Istat ippreżentati fis-27 ta' Settembru 2022 (fol 64) li għalihom irrispondiet il-Perit Tekniku fis-6 ta' Ottubru 2022 (fol 68).

8. Rat l-affidavit ulterjuri ta' Carmen Sciberras ippreżentat fit-23 ta' Novembru 2022 (fol 71) kif ukoll rat id-dokumentazzjonni minnha eżebiti, ossija:

    a. Id-denunzja tal-propjeta' taxxabbli ta' omm ir-rikorrenti, Antonia Bugeja, li mietet fis-6 ta' Settembru 1985, fejn fost affarjiet oħra, hemm indikat li l-fond meritu tal-kawża odjerna, li kien ġie stmat bħala li jiswa Lm1,800. (fol 75)
    b. Dikjarazzjoni kawża mortis datata 10 ta' April 2008 wara il-mewt ta' missier ir-rikorrenti, Francesco Bugeja, li miet fil-5 ta' Novembru 2007, fejn in-nofs indiviż tal-fond ġie stmat li jiswa Lm2,146, ossija €5,000, li jagħti valur komplessiv ta' €10,000. (fol 77)
    c. Dikjarazzjoni Causa Mortis addizzjonali datata 5 ta' Lulju 2002 magħmula minn Silvana Bugeja wara dikjarazzjoni causa mortis tar-raġel tar-rikorrenti Silvana Bugeja, li kien jismu John Bugeja, u li miet fit-12 ta' Lulju 2013, fejn is-sehem tagħha ta' 5/36 tal-fond tal-fond meritu tal-kawża odjerna ġie stmat li jisma' €13,194.44, li jagħti valur komplessiv ta' €100,000.

9. Rat illi fit-28 ta' Novembru 2022, ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.

10. Rat l-affidavit ta' l-intimata **Lucy Cassar**, ippreżentat fit-28 ta' Novembru 2022. (fol 82)

11. Rat illi fit-28 ta' Novembru 2022, il-partijiet ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.

12. Rat illi għalhekk il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet bil-miktub.

13. Rat illi fit-30 ta' Novembru 2022, ir-rikorrenti ippreżentaw is-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub.

14. Rat illi fl-14 ta' Diċembru 2022, l-intimata Lucy Cassar ippreżentat is-sottomissjonijiet tagħha bil-miktub.

15. Rat illi l-Avukat tal-Istat ressaq is-sottomissjonijiet tiegħu bil-miktub fil-15 ta' Frar 2023.

16. Rat illi fil-15 ta' Frar 2023, il-kawża tħalliet għas-sentenza.

**Fatti tal-każ**

17. Jirriżulta li missier ir-rikorrenti, Francis Bugeja, kien bena il-fond 58, bl-isem Saint Anthony, Triq Guze Duca, Qormi, u sa mis-sena 1965, kien mikri lill-intimata Lucy Cassar, illi, illum il-ġurnata, fl-eta' venerabbli tagħha ta' disgħin sena, tirrisjedi ġewwa tali fond bħala ċittadina Maltija u bħala l-unika residenza tagħha.

18. Jirriżulta illi omm ir-rikorrenti, Antonia Bugeja, mietet fis-6 ta' Settembru 1985 filwaqt illi missier ir-rikorrenti, Francis Bugeja, miet fil-5 ta' Novembru 2007.

19. Jirriżulta illi għalhekk il-fond meritu tal-kawża odjerna, 58, Triq Guze Duca, Qormi, ġie f'idejn ir-rikorrenti bħala wirt mingħand il-ġenituri tagħhom.

20. Jirriżulta illi r-rikorrenti intavolat il-proċeduri odjerni sabiex:

    a. Jiġi dikjarat illi d-dritt ta' rikolazzjoni mogħti lil Lucy Cassar a tenur tal-Kap 69 jilledi d-drittijiet tar-rikorrenti.
    b. Jiġi likwidat u kwantifikat d-danni sofferti mir-rikorrenti riżultat ta' tali ksur.
    c. Jiġi dikjarat illi Lucy Cassar ma tistax tibqa' tgawdi mill-protezzjoni offerta lilha biex tokkupa l-post.

21. Jirriżulta illi r-rikorrenti jikkontendu li llum il-ġurnata huma qed jipperċepixxu kera ta' €200 fis-sena illi hija ferm anqas minn dik illi huma jistgħu jdaħħlu f'każ illi l-post jinkera fis-suq liberu.

22. Ma jirriżultax li r-rikorrenti qatt nedew xi proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiżdied u jew sabiex jieħdu lura l-fond mingħand Lucy Cassar.

**Rapport Peritali.**

23. Jirriżulta li l-Qorti appuntat lill-**Perit Tekniku Elena Borg Costanzi** illi rrediġiet ir-rapport tagħha, fejn għamlet is-segwenti konstatazzjonijiet:

*22 Hija fil-opinjoni tal-esponenti, wara li ħadet konjizzjoni tal-atti u tenur kont il-fond u l-pożizzjoni tagħha, il-valur tal-propjeta' fis-suq liberu huwa ħamsa u disgħin elf Ewro (€95,000.00).*

*23 Il-valur lokatizzju fis-suq tal-istess fond kull ħames snin mill-1987 sal-lum huwa elenkat:-*

*VALUR LOKATIZZJU ANNWALI*

| | |
|---|---|
| *Mis-Sena 1987 sa 1992* | *€ 725.00* |
| *Mis-Sena 1993 sa 1998* | *€ 950.00* |
| *Mis-Sena 1999 sa 2004* | *€ 1,500.00* |
| *Mis-Sena  2005 sa 2010* | *€ 2,400.00* |
| *Mis-Sena 2011 sa 2016* | *€ 3,000.00* |
| *Mis-Sena 2017 sa 2019* | *€ 5,500.00* |
| *Mis-Sena 2020 sa 2021* | *€ 5,750.00* |

## Ikkunsidrat

24. Jirriżulta, mill-atti promoturi, illi rikorrenti qegħdin, permezz tal-azzjoni preżenti, jilmenta li l-operazzjoni tal-Kap 69, u d-dritt ta' rilokazzjoni illi tipprovdi għalih tal-Att, ossija l-Artikoli 3, 4, 4A, 5 u 9 li qed jagħtu d-dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Lucy Cassar li jirrenduha kważi impossibbli għas-soċjeta' rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-proprjeta` tiegħu, u dan bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta). Tilmenta li hemm ukoll ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni.

## Difiżi

25. L-intimata Lucy Cassar, fost id-difiżi tagħha, ikkontendiet illi hija ma kinetx il-leġittimu kontradittur filwaqt illi saħqet illi hija dejjem mxiet mal-Liġi viġenti, u għalhekk ma kellhiex tinstab responsabbli, la għad-danni u wisq anqas għal-ispejjeż tal-kawża odjerna.

26. L-intimat Avukat tal-Istat, da parte tiegħu, iqajjem serje ta' eċċezzjonijiet, fosthom is-segwenti:

    a. Li jrid ikun hemm prova tat-titolu.
    b. Li r-rikorrenti ma setgħux jilmentaw dwar ksur meta ma kinux sidien tal-fond.
    c. Li r-rikorrenti ma setgħux jinvokaw ksur ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol qabel it-30 ta' April 1987.
    d. Li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma hijiex applikabbli għall-Kap 69 kemm għax promulgata qabel is-sena 1962 kif ukoll għax ma hemmx teħid forzuż.
    e. Li l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni ma japplikax peress illi ma saret ebda diskriminazzjoni.
    f. Li d-dħul tal-Artikolu 4A permezz tal-Att XXIV tal-2021, jipprovdi għodda suffiċjenti lis-soċjeta' rikorrenti biex tipproteġi d-drittijiet tagħha.

## Meritu tal-każ

**Każ kontra Lucy Cassar**

27. L-intimata Lucy Cassar, fost id-difiżi tagħha, qajjmet l-eċċezzjoni illi ma hijiex il-leġittimu kontradittur. Hawnhekk, il-Qorti jidhrilha illi huwa opportun illi tagħmel referenza għal dak illi qalet l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawża fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- L-Avukat Ġenerali et**, fejn dwar il-kwistjoni tal-leġittimu kontradittur ġie trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjeż f'kawża simili u sostniet is-segwenti:

> *20. Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mat-teżi li, ladarba l-każin aġixxa skont il-liġi, allura m'għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita' tal-liġi applikata minnu jew jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffettwaw lill-każin stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'liġi li l-kostituzzjonalita' tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f'dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integreta' tal-ġudizzju. Il-każin bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f'din il-kawża peress li l-meritu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huma leġittimi kuntraditturi. Għaldaqstant l-ewwel Qorti kienet korretta meta laqgħet it-talba għas-sejħa fil-kawża tal-każin intimat.*

28. Għalhekk, ma hemm ebda raġuni għaliex din il-Qorti għandha tilqa' tali linja difensjonali.

29. Jirriżulta wkoll illi l-intimata Lucy Cassar saħqet illi ma għandha tbagħti ebda spejjeż.

30. Il-Qorti hawnhekk tagħmel referenza għal dak illi ntqal mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Louis Apap Bologna vs Kalċidon Ciantar et** deċiża fl-24 ta' Frar 2012 fejn dwar difiża simili, kien intqal is-segwenti:

> *... kumpens bħal dak għandu jbatih biss l-Istat minħabba li l-ksur li qed iġarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-1979. L-intimati Ganado nqdew b'liġi li tathom jeddijiet ġodda li ma kellhomx fiż-żmien meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika, iżda ma għamlu xejn biex jiksbu dan il-jedd b'mod illegali. Fid-dawl tal-massima qui suo jure utitur neminem laedere videtur, l-Qorti ma tistax issib li l-intimati Ganado jridu jagħmlu tajjeb huma wkoll għall-ħlas tal-kumpens lir-rikorrent minħabba s-sejbien ta' ksur tal-jedd fundamentali tiegħu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid;*
>
> *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.*

31. Il-Qorti, għalhekk, ma għandha ebda dubju illi għandha tilqa' tali difiża billi tagħmilha ċara illi l-intimata, Lucy Cassar, kienet biss benefiċjarja minn Ligi u ma ġiex ippruvat illi b'xi mod kienet qiegħda tabbuża minnha, u għalhekk ċertament hija ma għandha tbagħti ebda spejjeż f'każ illi jinstab ksur a favur tar-rikorrenti.

32. L-intimata qajjmet ukoll varji difiżi oħra, illi anke l-Avukat tal-Istat qajjem, u għalhekk ikun opportun illi jiġi kkunsidrat flimkien mad-difiżi tal-Avukat tal-Istat.

**<u>Każ kontra l-Avukat tal-Istat</u>**

**<u>Titolu</u>**

33. Il-Qorti tosserva, l-ewwel u qabel kollox, illi għalkemm l-intimat Avukat tal-Istat qajjem, bħala eċċezzjoni, illi kellha tiġi ppruvata t-titolu, u dan tenut kont tal-fatt illi r-rikorrent ma kienx ippreżenta d-dokumentazzjoni kollha in sostenn tat-titolu tagħhom, partikolament d-dokumentazzjoni tad-Dikjarazzjoni Causa Mortis taż-żewġ ġenituri tar-rikorrenti, sussegwentement, fis-sottomissjonijiet tiegħu, korrettement irrileva illi tali prova inġiebet u għalhekk ma kienx qed jinsisti dwar tali difiża.

34. Il-Qorti tifhem, għalhekk, illi ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti huma l-propretarji tal-fond 58, 'St. Anthony', Triq Guze Duca, Qormi, u għalhekk l-eċċezzjoni tat-titolu imqajjma mill-intimati ma tirriżultax meritevoli sabiex tintlaqa'.

**<u>Meritu Prinċipali – jekk hemmx ksur jew le</u>**

35. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u ta' l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, billi qed jiġi sostnut li qed jiġu vvjolati d-drittijiet tar-rikorrenti bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini, ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u bil-liġijiet viġenti, meta kien qed jingħata d-dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilini, l-intimat Anthony Calleja, u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa.

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

**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni**

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

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

39. Ir-rikorrenti, mill-banda l-oħra, qed jikkontendu li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jista' japplika, dan għaliex il-Kap 69 jibqa' jimponi r-relazzjoni imġegħla ta' sid u kerrej,

peress li l-Kap 69 jagħti protezzjoni lill-inkwilin mhux b'għażla libera imma b'impożizzjoni tal-istess liġi.

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

41. L-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jipprovdi illi:

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

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

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

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

> *"Skont l-Avukat tal-Istat, l-ilment tar-rikorrenti bbażat fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa infondat billi dik id-dispożizzjoni ma tistax tiġi invokata għall-applikazzjoni ta' liġi li kienet fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissotitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data. Fil-każ tal-lum il-kirja favur l-*

*intimati Vella hija regolata bil-Kap 69 li saret qabel it-3 ta' Marzu 1962 u allura kienet saret bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni."*

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

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

*"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma -*

a. *Iżżidx max-xorta ta' proprjeta` li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta` li jistgħu jiġu miksuba;*
b. *Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta` jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;*
c. *Tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjeta`; jew*
d. *Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (c) tal-Artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."*

46. Fil-każ **Lilian Martinelli et vs l-Avukat Ġenerali et**, ġie deċiż li għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet ma għandhomx l-effetti imsemmija fil-paragrafu (a) sa (d) tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk, ġie deċiż li l-Kap 69 kif emendat ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

47. Il-Qorti finalment tagħmel referenza għall-kawża Alexander Caruana et v. Doris Zarb et deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta' April, 2021, fejn għamlitha ċara li:

*Għalkemm id-disposizzjonijiet relevanti tal-Kodiċi Ċivili u tal-Kap. 69 kienu mdaħħla, emendati jew sostitwiti b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni.*

*Għalhekk igħid sew l-Avukat tal-Istat li l-każ ta' llum ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni.*

48. Għaldaqstant, f'dan ir-rigward għalhekk, t-talba rikorrenti, sa fejn jikkonċerna l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma tistax tintlaqa'.

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

49. Din il-Qorti issa ser tgħaddi issa sabiex teżamina l-ilment tar-rikorrenti mil-lat tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

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

> *"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possediment tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali."*

51. Fl-eċċezzjonijiet l-Avukat saħaq li l-marġini tal-Istat huma wiesgħa u l-Istat għandu jedd li jilleġisla biex jikkontrolla l-wirt tal-proprjeta` għall-interess ġenerali, u sabiex ikun hemm tqassim xieraq tad-djar peress li l-Istat huwa fil-liberta`, li jekk meħtieġ jgħaddi liġijiet biex jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta` għall-interess ġenerali. Madanakollu, korrettement, l-istess Avukat tal-Istat aċċetta illi l-ġurisprudenza nostrana ta' llum il-ġurnata ma tagħtihx konfort f'tali argumentazzjoni.

52. Ġie eċċepit ukoll, madanakollu, li bl-emendi li seħħu matul iż-żminijiet fosthom bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 f'Lulju 2021, skont l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, huma jistgħu jitolbu lill-Bord Li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-2% fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni.

53. Ir-rikorrenti, mill-banda l-oħra, b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, sostew illi l-Att X tal-2009, inkluż ir-rata ta' inflazzjoni hemm dettata, ma stabilixxietx kera in linea mal-kera kurrenti, b'hekk l-Istat naqas li jiffissa bilanċ bejn l-interessi tas-sid u dak tal-inkwilin, għaliex is-sidien ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu għaliex il-kera hija ċirkoskritta bl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan is-sens, ġie sottomess mir-rikorrenti, li m'hemmx dubju li bis-saħħa tal-Kap 69, u bil-liġijiet viġenti, seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-ħwejjeġ tar-rikorrenti, b'mod li ma nżammx il-bilanċ u l-proporzjonalita` meħtieġa.

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

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

*court in Sporrong and Lonnroth vs Sweden, 23 September 1982, § 61 series A no. 52; see also Broniowski vs Poland (GC), no 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten Czapska vs Poland - (App No. 35015/97 -19 June 2006).”*

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

56. Fil-każ suċitat ingħad:

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

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

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

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

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

59. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, peress li l-kirja in kwistjoni bdiet fis-sena 1965, u ċioe` ferm qabel is-sena 1995. Ir-rikorrenti jikkontendu illi l-kera li kienu jitħallsu kienet waħda miżera, madanakollu ma jagħtu ebda indikazzjoni dwar kemm kienet il-kera, għajr illi jikkontendu illi fis-sena 2021, kienet ta' €200 fis-sena.

60. Fil-każ in eżami, l-ilment tar-rikorrenti huwa bbażat ukoll fuq in-nuqqas ta' proporzjoni bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin, matul is-snin, u l-kera baxxa u mhux xierqa perċepita matul is-snin li kienet konsegwenza ta' l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini li kkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

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

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

62. L-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet tiegħu, irrefera għad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, u l-possibilitajiet provvduti fl-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u saħaq illi kwalsiasi kumpens kellu jingħata sad-data tad-dħul ta' tali emendi, ossija Lulju 2021 – il-Qorti taqbel ma' tali sottomissjoni.

63. Madankollu, meta tistħarreġ dak li ngħad b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti tqis li t-test tal-bilanċ u proporzjonalita` ma ġiex sodisfatt. Infatti, is-setgħa tal-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid għall-għan soċjali trid titwettaq b'mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta' ħwejġu, u fin-nuqqas ta' dan, jkun hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

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

65. Għalhekk, il-Qorti ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u d-difiża sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat f'dan ir-rigward, ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

**<u>Kumpens</u>**

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

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

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

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

## Data ta' Leżjoni

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

71. Jirriżulta illi l-fond kien mikri lil Lucy Cassar sa mis-sena 1965, u filwaqt li ommhom mietet fis-sena 1985, missierhom miet fis-sena 2007.

72. Il-Qorti hawnhekk tibda biex tosserva illi skont il-ġurisprudenza nostrana reċenti, ir-rikorrenti, meta wirtu l-fond in kwistjoni mingħand missierhom, illum defunt, daħlu fiż-żarbun tiegħu, u għalhekk, il-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali għandha tinkludi wkoll il-perjodu ta' żmien meta l-proprjeta` kienet għadha f'idejn il-missier.

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

> *"Jirriżulta li Salvatore Muscat sar proprjetarju tal-fond in kwistjoni f'Ġunju 2009, wara l-mewt ta' Teresa Muscat u li l-attriċi akkwistat l-istess fond bħala eredi universali tal-istess Salvatore Muscat. Għaldaqstant, hija daħlet fiż-żarbun legali tat-testatur, Salvatore Muscat u kompliet il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigwarda l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fundamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bażi ta' ilment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta li l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Pero, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' vittma fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ċuridiku quddiem il-qrati domestiċi. Inoltre`, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqset il-patrimonju tat-testatur, patrimonju li huwa issa proprjeta` ta' l-attriċi u li huwa anqas milli seta' ikun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk, il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-attriżi, qua eredi universali ta' Salvatore Muscat, illi tressaq ilment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien Salvu Muscat".*

74. Abbażi ta' tali konsiderazzjonijiet, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri mis-sena 1987 'il quddiem.

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

> *Bl-Att XXIV tal-2021, li daħal fis-seħħ fit-28 ta' Mejju 2021 is-sidien bħall-attur ingħataw id-dritt li jiftħu kawża quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-kera għal ammont li ma jkunx iktar minn 2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera. L-attur ippreżenta l-kawża fil-11 ta' Mejju 2021 u ovvjament l-ilment tiegħu ma jinkludix u ma jistax jitqies li jinkludi l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021. Il-Qorti tirrileva li m'hemmx dubju li l-emendi li daħlu fis-seħħ fit-28 ta' Mejju 2021 taw l-opportunita` lil kull sid li għandu dar mikrija u protetta taħt il-Kap. 69, li jitlob awment ta' kera ferm iktar minn dak li kien intitolat għalih qabel l-emendi. Madanakollu, talba f'dan is-sens setgħet issir mill-1 ta' Ġunju 2021.*

76. Il-Qorti tifhem illi l-emendi li għalihom jagħmel referenza l-Avukat tal-Istat daħlu fis-seħħ b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021 u għalhekk ikun opportun illi kwalsiasi kumpens jiġi kkalkolat mill-1 ta' Ġunju 2021, ossija nofs is-sena 2021.

77. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn April 1987 sa Ġunju 2021.

**Danni Pekunarji**

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

> *"Issa għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma' jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul taż-żmien li ilha isseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet Kostituzzjonali tagħhom: (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jigi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, ikkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti, ikkunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li jagħmlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu il-fond abitabbli u (4) l-ordni li se tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-artikolu 5 tal-Kap 158."*

79. Dwar kif għandu jinħadem il-kumpens, din il-Qorti ser issegwi l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn il-każijiet skont kif komputat mill-Qorti Kostituzzjonali, fejn

f'dawn il-każijiet isegwi il-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu 2021. Kif qalet il-Qorti fis-sentenza **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022:

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

80. Abbażi ta' tali direzzjoni għandu jsir tnaqqis ta' ċirca 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza li l-atturi kien irnexxelhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Minn tali somma, għandu imbagħad jitnaqqas il-kera ipperċepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

81. Il-Qorti tirrileva li fir-rapport tal-Perit Elena Borg Costanzi, ġew stabbiliti il-valuri għal perjodu ta' snin, iżda għalkemm l-abbli Perit Tekniku stqarret illi kienu fuq perjodi ta' ħames snin, attwalment is-snin minnha indikati lkoll kienu għal perjodi ta' sitt snin, meta tqis il-bidu ta' l-ewwel sena minnha indikata u l-aħħar ta' l-aħħar sena minnha indikata. Il-valuri minnha stabbiliti u indikati fir-rapport fuq riferit a paragrafu 23 aktar 'il fuq, kienu s-segwenti:

    a. Il-valur lokatizzju tal-fond għall-sitt snin bejn 1987 u 1992 kien ta' €725 fis-sena, li jagħmel total ta' **€4,350**
    b. Il-valur lokatizzju tal-fond għall-sitt snin bejn 1993 u 1998 kien ta' €950 fis-sena, li jagħmel total ta' **€5,700**
    c. Il-valur lokatizzju tal-fond għall-sitt snin bejn 1999 u 2004 kien ta' €1,500 fis-sena, li jagħmel total ta' **€9,000**
    d. Il-valur lokatizzju tal-fond għall-sitt snin bejn 2005 u 2010 kien ta' €2,400 fis-sena, li jagħmel total ta' **€14,400**
    e. Il-valur lokatizzju tal-fond għall-sitt snin bejn 2011 u 2016 kien ta' €3000 fis-sena, li jagħmel total ta' **€18,000**
    f. Il-valur lokatizzju tal-fond għall-tlett snin bejn 2017 u 2019 kien ta' €5,500 fis-sena, li jagħmel total ta' **€16,500**
    g. Il-valur lokatizzju tal-fond għall-sentejn bejn 2020 u 2021 kien ta' €5,750 fis-sena, li jagħmel total ta' **€11,500**
    h. Minn tali valuri għandhom jitnaqqsu s-somma ta' €362 rappreżentanti nofs is-sena ta' 1987 u is-somma ta' €2,875 rappreżentanti nofs is-sena 2021, li flimkien jagħmlu total ta' **€3,237**.

82. Jirriżulta, għalhekk, illi l-intier tal-flejjes illi r-rikorrenti setgħu jdaħħlu skond il-Perit Tekniku minn-nofs is-sena 1987 sa nofs is-sena 2021 kien ta' €76,213.

83. Jirriżulta dikjarat mir-rikorrenti stess, fis-sottomissjonijiet tagħhom stess, illi huma pperċepew kera ta' €4,013.49 bejn is-sena 1987 u 2021, u din il-Qorti ma tara ebda raġuni għaliex ma għandhiex tiġi aċċettata minnha għal fini ta' kalkoli ta' danni, la darba ir-rikorrenti stess qed jaċċettaw li rċevew tali flejjes.

84. Magħduda l-valutazzjonijiet tal-Perit Tekniku il-kumpens huwa dan li ġej.

a. Il-kumpens fl-interita` tiegħu jammonta għal **€76,213** (vide para 98).
b. Minn tali ammont għandu jsir tnaqqis ta' tletin fil-mija (30% li jammonta għal €***22,864***) li jħalli bilanċ ta' **€53,349**.
c. Minn tali ammont għandu jsir tnaqqis ta' għoxrin fil-mija (20% li jammonta għal €***10,670***) li jħalli bilanċ ta' **€42,679**.
d. Minn tali ammont, għandu jitqies il-kera miġbura mis-sena 1987 'il quddiem, kif aħjar deskritt fil-para 83 aktar 'il fuq, li jammonta komplessivament għall-€***4013***.
e. Meta jitnaqqas dan l-ammont ta' kera mill-ammont fuq imsemmi, il-bilanċ ta' kumpens huwa ta' **tmienja u tletin elf, sitt mija u sitta u sittin Euro (€38,666)**.

85. Jirriżulta għalhekk li applikata r-regola fuq imsemmija, il-kumpens għandu jkun ta' total ta' **tmienja u tletin elf, sitt mija u sitta u sittin Euro (€38,666)** f'danni pekunarji, li huwa għall-perjodu bejn April 1987 sa' Ġunju 2021.

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

87. Il-Qorti tosserva wkoll illi r-rikorrenti għamlu referenza għall-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni u talbu illi jingħataw kumpens ulterjuri skond kif ġie indikat mill-Qorti Ewropeja fil-kawża Cauchi vs Malta. Madanakollu, il-Qorti tqis illij kun opportun illi tagħmel referenza għad-direzzjoni mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża mill-Benjamin Testa et vs l-Awtorita' tad-Djar et deċiża fit-30 ta' Ġunju 2021, fejn intqal is-segwenti:

> *36. Hu minnu li fis-sentenza Cauchi v. Malta intqal ukoll:*
>
> *"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)".*
>
> *37. Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta' din il-Qorti mhijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti mhijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi l-kera*

*b'rata tas-suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sidien ser jirċievu kumpens għall-ħsara minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma mhijiex taxxabbli. B'hekk ser ikunu qegħdin igawdu minn benefiċċju sostanzjali.*

88. Il-Qorti tqis illi għandha tabbraċċja l-ħsieb u direzzjoni mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali u, fil-każ odjern, ma tqis tali "*one-off payment*", kif ikkontemplat mill-Qorti ta' Strasburgu, applikabbli għall-każ odjern.

**Danni Non-pekunarji**

89. Din il-Qorti tosserva illi l-fond, meritu tal-każ odjern, il-fond meritu tal-kawża odjerna għadu fil-pussess ta' Lucy Cassar.

90. Il-Qorti tosserva wkoll illi fit-talba tagħhom, ir-rikorrent talbu sabiex titneħħa l-protezzjoni lill-intimata Lucy Cassar, sabiex eventwalment ikeċċuha.

91. Il-Qorti tqis illi, bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti ingħataw l-għodda sabiex, f'każ li l-intimatż ma titqiesx persuna idonea biex tibbenefika mill-protezzjoni tal-Istat u tal-Liġi, jieħdu lura l-fond huma – ma hijiex ser tkun din il-Qorti li ser tiddeċiedi tali kwistjoni, iżda għandha tkun il-Bord li Jirregola il-Kera li tikkunsidra u tiddeċiedi tali talba.

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

93. Din il-Qorti jidhrilha illi, fil-każ odjern, il-fattispeċje tal-każ u l-fatt li r-rikorrenti wirtu post illi bl-ebda mod ma setgħu, la jirriprendu lura, u wisq anqas igawdu, jkun opportun illi għall-perjodu ta' erbgħa u tletin (34) sena, bejn nofs is-sena 1987 sa nofs is-sena 2021, ir-rikorrenti jingħataw ukoll kumpens non-pekunjaru skond kif indikat fil-kawża fuq imsemmija.

94. Għalhekk, ikkunsidrat illi għaddew erbgħa u tletin sena, u l-kumpens annwali ġie stabbilit għal €500, il-kumpens non pekunjarju għall-ksur soffert mir-rikorrenti u l-aventi kawża tagħhom għandhu jkun ta' **sbatax-il elf Euro (€17,000)**.

95. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens huwa ekwivalenti għal **tmienja u tletin elf, sitt mija u sitta u sittin Euro (€38,666)** bħala danni pekunarji u **sbatax-il elf Euro (€17,000)** bħala danni non-pekunarji, li għalhekk jagħmlu total ta' ħamsa u ħamsin elf, sitt mija u sitta u sittin Euro (€55,666).

**Rimedju Ulterjuri**

96. Din il-Qorti ser tipprovdi, li fl-eventwalita` li l-intimata Lucy Cassar tmut, sakemm "*wild naturali jew legali*" tagħha, kif imsejħa fil-Kodiċi Ċivili, indikati wkoll bħala

"*membri tal-familja tal-kerrej*" fil-Kap 69 ikunu qed jgħixu magħha, tali persuni m'għandhomx ikollhom id-dritt li jibqgħu jabitaw fil-fond bħala kerrejja kif stipulat fil-Kodiċi Ċivili.

97. In vista tal-fatt illi dina l-Qorti qiegħda tiddikjara li tali protezzjoni għandha titqies bħala leżiva għar-rikorrenti, huwa naturali li dina l-Qorti tkun trid taghti rimedju lir-rikorrenti sabiex jiġi assikurat li tali leżjoni ma tibqax isseħħ.

98. Għalhekk, din il-Qorti qed tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimata Lucy Cassar qua inkwilina, ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kodiċi Ċivili, u dan ikun mingħajr preġudizzju għall-applikabilita` tal-emendi introdotti fil-liġi permezz tal-Att XXIV tal-2021.

**Konklużjoni**

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensur tar-rikorrenti, u tal-Avukat tal-Istat kif ukoll ta' l-intimata.

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

**Tilqa'** l-eċċezzjoni dwar responsabbilta' u spejjeż ta' l-intimata Lucy Cassar, filwaqt illi:

**Tiċħad** il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu.

**Tilqa'** l-eċċezzjonijiet ta' l-Avukat tal-Istat fejn jikkonċernaw leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

**Tiċħad** l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-Avukat tal-Istat fejn jirrigwardaw il-leżjoni ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, kif fuq aħjar deskritt.

**Tiċħad** il-Ħames tar-rikorrenti filwaqt illi:

**Tilqa'** l-kumplament tat-talbiet rikorrenti, kif ġej:

**Tiddikjara** illi d-dritt ta' rilokazzjoni kif sanċit fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta` Malta jivvjola d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokoll nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea <u>**iżda mhux**</u> l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni;

**Tiddikjara** illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni sofferti mill-kumpannija rikorrenti minħabba t-telf ta` kontroll, użu u t-tgawdija tal-proprjetà de quo, u l-kumpens dovut lilhom, u

**Tillikwida** l-kumpens li għandha titħallas lir-rikorrenti fis-somma ta' **tmienja u tletin elf, sitt mija u sitta u sittin Euro (€38,666)** bħala danni pekunarji u **sbatax-il elf Euro (€17,000)** bħala danni non-pekunarji, li għalhekk jagħmlu total ta' ħamsa u ħamsin elf, sitt mija u sitta u sittin Euro (€55,666) u għalhekk:

**Tordna** lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' **ħamsa u ħamsin elf, sitt mija u sitta u sittin Euro (€55,666)** kif hekk likwidata.

Tiddikjara li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimata Lucy Cassar, ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kodiċi Ċivili jew fil-Kap 69.

**Bl-ispejjeż** kollha, inkluż tar-rikorrenti, ikunu a kariku tal-Avukat tal-Istat salv dawk ta' l-intimata Lucy Cassar, li għandhom jibqgħu a kariku tagħha.

**Imgħax** mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv

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

**Rita Sciberras**
Deputat Reġistratur