MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-17 ta' Mejju, 2023

Rikors Kostituzzjonali Numru 175/2022 LM

Aldo Micallef (K.I. nru. 0407153(M)) f'ismu proprju u għan-nom u in rappreżentanza ta' Raymond Mario Micallef (Passaport nru. 659983808)

vs.

L-Avukat tal-Istat u Joseph Caruana (K.I. nru. 198242(M))

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors Kostituzzjonali mressaq fil-5 ta' April, 2022 mir-rikorrenti **Aldo Micallef (K.I. nru. 0407153(M)) f'ismu proprju u għan-nom u in rappreżentanza ta' Raymond Mario Micallef (Passaport nru. 659983808)** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettew dan li ġej:

"Jesponu bir-rispett:

1. *Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru ħamsa [5] bl-isem 'Ray House', Triq Robert Mifsud Bonnici, Lija*

2. *Illi r-rikorrenti akkwistaw is-sehem ta' nofs indiviz tal-fond* de quo *mill-eredità ta' missierhom u s-sehem ta' nofs indiviz l-iehor mill-eredità ta' ommhom, ossija Giuseppa Micallef.*

3. *Illi missier ir-rikorrenti ossija Giuseppe Micallef miet nhar id-9 ta' Jannar 2004 u l-wirt tiegħu ddevolva a favur tagħhom skont testament tal-11 ta' Marzu 2000 fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel kif jirriżulta mid-dokumenti hawn anness u mmarkat bhala 'Dokument B1' u 'B2', fejn ir-rikorrenti ġew nominati eredi universali b'dana li s-sehem indiviż ta' nofs tal-fond in kwistjoni intiret mir-rikorrenti f'sehemijiet ugwali.*

4. *Illi l-wirt tal-mejjet Giuseppe Micallef ġie debitament dikjarat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'dikjarazzjoni* causa mortis *tas-7 ta' Jannar 2005 fl-atti tan-nutar Gerard Spiteri Maempel, hawn anness u mmarkat bħala 'Dokument Ċ'.*

5. *Illi omm ir-rikorrenti ossija Giuseppa Micallef mietet nhar il-21 ta' Lulju 2011 u l-wirt tagħha ddevolva skont l-aħħar testament tagħha ossija testament tal-11 ta' Marzu 2000 fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel kif jirriżulta mid-dokument hawn anness u mmarkat bħala Dokument 'D1' u D2', fejn ir-rikorrenti ġew nominati eredi universali.*

6. *Illi l-wirt tal-mejta Giuseppa Micallef ġie debitament ddikjarat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'dikjarazzjoni* causa mortis *tas-26 ta' Ottubru 2011 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela, hawn anness u markat bħala Dokument 'E'.*

7. *Illi l-fond in kwistjoni kien oriġinarjament mikri mill-ġenituri tar-rikorrenti lill-intimat snin kbar ilu, madwar is-sena 1968 bil-kera ta' mitt lira [Lm100] fis-sena ekwivalenti għal Eur233.*

8. *Illi għalkemm il-perijodu tal-kirja kienet biss għal sena li ġġedded kull sena, r-rikorrenti m'għandhom ebda dritt jirrifjutaw li jġeddu din il-kirja.*

9. *Illi sa Ġunju 2021, il-kera ma setgħetx togħla aktar mill-ammont mifthiehem snin kbar ilu meta inizjalment il-ġenituri tar-rikorrenti kienu krew il-fond de quo lill-intimat u dan minħabba r-restrizzjonijiet fis-seħħ sa Ġunju 2021.*

10. *Illi l-kera li jħallas l-intimat huwa wieħed irriżorju meta kkumparat mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprejtà li huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjoni tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li poġġew is-sidien f'pożizzjoni fejn kienu marbutin ma' kera li fond seta' f'xi żmien iġib fl-4 ta' Awwissu 1914; liema disposizzjonijiet ġew mibdula b'mod ineffettiv bl-Att X tal-2009 u bl-Att XXIV tal-2021.*

11. *Illi minkejja l-iżviluppi leġislattivi permezz tal-Att XXIV tal-2021, is-sidien xorta waħda għaddew u soffrew minn perijodu ta' diskriminazzjoni taħt l-Att X tal-2009 stante li s-sidien soffrew minn nuqqas ta'* 'fair balance' *bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem. Kawżi ta' nuqqas ta' bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, wassal biex jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.*

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

13. *Illi din l-Onorabbli Qorti kif diversament ippresjeduta fil-kawża fl-ismijiet* ***B&S Agencies Limited vs Melita Mamo u l-Avukat tal-Istat deċiża fil-15 ta' Jannar 2021*** *ikkristallizzat il-posizzjoni tagħha rigwardanti l-inkostituzzjonalità tal-liġijiet tal-kera in vigore sa qabel l-emendi li daħlu fis-seħħ f'Ġunju 2021, ossja l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 fil-konfront tas-sidien ta' proprjetà.*

14. *Illi għalhekk ir-rikorrenti jissottomettu li kawża tal-kirja viġenti tal-proprjetà bin-numru ħamsa [5], bl-isem Ray House, Triq Robert Mifsud Bonnici, Lija, kif limitat mil-Liġijiet ta' Malta għal snin sħaħ, huma ssofrew leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom ta' proprjetà kif sanċiti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjni Ewropea u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u dan billi s-sid b'mod diskriminatorju kien qiegħed jiġi privat u mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu mingħajr ma ngħata kumpens xieraq għal tali privazzjoni għal dawk is-snin kollha.*

GĦALDAQSTANT, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi jgħid l-intimat għaliex m'għandhiex:

i. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, u dan għal diversi snin twal, taw dritt ta' lokazzjoni indefinita lill-intimat Joseph Caruana tal-fond bin-numru ħamsa [5], bl-isem Ray House, Triq Robert Mifsud Bonnici, Lija, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti* inter alia *fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser jirriżultaw*

waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandhom jingħataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

ii. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni.

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

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

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

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fid-9 ta' Mejju, 2022, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. *Illli sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti trid iġġib <u>prova tat-titolu tagħha</u> fuq il-proprjetà in kwistjoni. Di più, ir-rikorrenti trid iġġib prova wkoll li din il-kirja hija mħarsa bl-**Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini** (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);*
2. *Illi r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perijodi qabel ma hija saret sid tal-proprjetà u ma jistax jinstab ksur wara d-dħul tal-**Att XXIV tal-2021.***
3. *Illi magħdud ma' dan, ir-rikorrent lanqas ma tista' titlob lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha mingħajr ma jittieħed in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalità tiegħu skont il-liġi in vigore llum il-ġurnata, u li għalhekk dak li minnu qed tilmenta r-rikorrenti irid jiġi eżaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru permezz tal-Att XXIV tal-2021.*
4. *Illi f'dan il-kuntest, għandu jingħad illi qabel wieħed jistitwixxi proċeduri bħal dawk odjerni, wieħed għandu qabel xejn jeżawrixxi kwalunkwe rimedju ordinarju, liema rimedju effettiv llum il-ġurnata jeżisti ai termini tal-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021;*

5. *Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-mertu l-esponent jopponi t-talbiet kif avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva li ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrent u għandaqstant it-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda;*

6. *Illi l-kuntratt tal-kera sar mill-antekawża tar-rikorrent wara li daħal fis-seħħ il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'hekk l-antekawża tar-rikorrent daħlet għal ftehim lokatizju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien. Għalhekk ir-rikorrent hija marbuta b'dak l-istess ftiehem* – pacta sunt servanda;

7. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-**Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** huwa ben magħruf li l-marġini ta' apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;*

8. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-**Kap. 16** f'dak li jirrigwarda ammont fil-kera, il-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, speċjalment meta l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt;*

9. *Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioé mill-aspett tal-proprozjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

10. *Illi huwa magħruf li l-Qorti Ewropeaa stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta'* **Amato Gauci vs Malta** *rrikonoxxiet li:* "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable." *Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et** tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi:* "huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom marġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles";

11. *Illi proprju fir-rigward tal-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-**Att X tal-2009,** tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta bejn il-partijiet kollha interessati. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi tal-**Att X tal-2009** dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni mal-partijiet kollha konċernati;*

12. *Illi magħdud ma' dan, u ta' importanza kbira, jiġi eċċepit li permezz tal-emendi riċenti tal-2021 (bl-**Att XXIV tal-2021**) ġie introdott l-**artikolu 4A fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.** Issa r-rikorrent ma jistgħax jilmenta aktar dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat, liema emendi ċertament jipprovdu għal rimedju xieraq u effettiv. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, ir-rikorrent jista' jitlob 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 fuq is-suq ħieles miftuħ tad-dar t'abitazzjoni fl-ewwel ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Tali żieda żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku – bħalma wara kollox huwa fil-każ odjern. Illi b'żieda ma' dan kollu, skont l-istess **artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, sid bħar-rikorrent jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma ħaqqux protezzjoni mill-Istat.*

13. *Illi konsegwentement, u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li l-intimat qiegħed jokkupa l-fond in mertu bis-saħħa tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, din l-Onorabbli Qorti m'għandha fl-ebda każ tgħaddi sabiex issib ksur **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** wara d-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021**, għaliex ir-rikorrent illum għandu speranza li jikseb kemm pussess effettiv u kif ukoll redditu reali. Għall-istess raġunijiet, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tgħaddi sabiex tiddikjara li d-disposizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas ma għandu jiġi dikjarat li l-intimat ma jistax jistrieħ aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** kif proprju qiegħed jitlob ir-rikorrent fil-ħames talba tiegħu;*

14. *Illi r-rikorrenti jilmentaw ukoll li ġie leż ukoll id-dritt tagħhom għall-protezzjoni mid-diskriminazzjoni* ai termini *tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tat-Tnax-il Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.*

15. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-

dritt ġjaladarba r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti."

3. Rat ir-risposta tal-intimat **Joseph Caruana** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Caruana'] ippreżentata fit-12 ta' Mejju, 2022, fejn ġie eċċepit is-segwenti:

"Jesponi bir-rispett:

Illi t-talbiet tar-rikorrenti, in kwantu huma diretti lejn l-esponent, huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti għas-segwenti raġunijiet:

1. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti, a tenur tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 4(2) tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, naqsu milli jeżawrixxu r-rimedji ordinarji disponibbli għalihom skont il-liġi u għalhekk l-azzjoni tar-rikorrenti fil-konfront tal-esponent kif proposta hija intempestiva u din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat tagħha;*
2. *Illi bl-emendi li daħħlu fis-seħħ fl-2021 permezz tal-Att XXIV tal-2021, il-liġi ġiet emendata b'tali mod illi tipprovdi lis-sid ta' fond residenzjali mikri qabel is-sena 1995 b'rimedju fejn ikun jista' jitlob ħlas ta' kera ikkalkulat a bażi tal-valur tal-fond billi jirrikorri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, u għalhekk ir-rikorrenti kellhom rimedju ordinarju disponibbli biex jirranġaw is-sitwazzjoni tagħhom vis-à-vis l-esponent u evidentament huma naqqsu milli jagħmlu dan.*
3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ li din l-Onorabbli Qorti ma tilqax l-eċċezzjoniji preliminari tal-esponenti, l-esponent Joseph Caruana m'għandu l-ebda* locus standi *f'dawn il-proċeduri stante li kawża kostituzzjonali li tikkonċerna leġislazzjoni promulgata mill-Istat, tista' tinġieb biss kontra l-Istat jew entitajiet pubbliċi li huma kostituzzjonalment vestiti bil-garanzija tad-drittijiet fundamentali fit-termini tal-Kostituzzjoni u tal-Kap 319. L-intimat ma kellu l-ebda sehem fil-liġi li allegatament vjolat id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u għalhekk, l-istess intimat għandu jiġi liberat mill-oservanza tal-ġudizzju;*

   Illi fuq dan il-punt issir referenza għas-sentenza tal-Qorti Ċivili Prim'Awla (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) ppreseduta mill-imħallef Mark Chetcuti (illum Prim Imħallef) deċiża fid-9 ta' Ottubru 2017 fl-ismijiet Anthony Aquilina vs Avukat Ġenerali u Michael Camilleri u Lydia Camilleri fejn dik il-Qorti qalet: "huwa ormai stabbilit ġurisprudenzjalment illi fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat mhux iċ-ċittadin li

għandu jirrispondi għax huwa prinċipalment obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.";

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent għandu titolu ta' kera validu skont il-liġi tant illi l-esponent dejjem eżerċita id-drittijiet u l-obbligi tiegħu fil-parametri tal-liġi, inkluż dak li jħallas il-kirja dovuta lir-rikorrenti u għalhekk, l-esponent ma kiser l-ebda Liġi waqt li kien qed jimxi fuq id-disposizzjonijiet tal-Liġijiet fis-seħħ dak iż-żmien u għaldaqstant m'għandux ibati finanzjarjament;*

5. *Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.*

6. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tal-15 ta' Ġunju, 2022, ġie maħtur i**l-Perit Konrad Xuereb** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, li ppreżenta r-rapport tiegħu fid-9 ta' Settembru, 2022, u ħalfu fit-30 ta' Settembru, 2022.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-2 ta' Diċembru, 2022, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mill-partijiet rispettivament.

<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>

4. Jirriżulta li r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond bin-numru uffiċjali ħamsa (5) u bl-isem 'Ray House', f'Triq Robert Mifsud Bonnici, Ħal Lija, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'] li ddevolva għal fuqhom mill-wirt tal-ġenituri tagħhom.

Missierhom Giuseppe Micallef kien miet fid-9 ta' Jannar, 2004,[1] u l-wirt tiegħu ddevolva għal fuq ir-rikorrenti permezz tat-testment tiegħu *unica charta* tal-11 ta' Marzu, 2000, fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel[2], u ġie debitament dikjarat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni bl-att relattiv tas-7 ta' Jannar, 2005[3], fl-atti tal-istess nutar. Omm ir-rikorrenti Giuseppa Micallef mietet fil-21 ta' Lulju, 2011,[4] u l-wirt tagħha ddevolva għal fuq ir-rikorrenti permezz tat-testment *unica charta* tagħha tal-11 ta' Marzu, 2000[5], fl-atti tal-imsemmi Nutar, u ġie dikjarat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'att tas-26 ta' Ottubru, 2011, magħmul quddiem in-Nutar Anthony Abela.[6] Jirrilevaw li l-fond ilu mikri lill-intimat mill-ġenituri tagħhom għal snin kbar sa minn madwar l-1968, u dan b'kera ta' Lm100 ekwivalenti għal €233 fis-sena. Jissottomettu li għalkemm il-kirja kienet intiża għal perijodu ta' sena u tiġġedded minn sena għal sena, huma m'għandhom l-ebda dritt jirrifjutaw li jġedduha. Ir-rikorrenti jirrilevaw ukoll li sa Ġunju 2021, il-kera ma setgħetx tiżdied iktar minn dak l-ammont pattwit snin qabel u tali kera hija waħda irriżorja meta wieħed jikkunsidra l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ. Jgħidu li dan il-valur huwa wieħed ferm iktar minn dak stabbilit permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, liema disposizzjonijiet żammew il-kera marbuta ma' dak li l-fond seta' iġib fl-4 ta' Awwissu, 1914, u li nbidlu b'mod li ma ħallew l-ebda effett permezz tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXIV tal-2021. Ir-rikorrenti jsostnu li minkejja d-disposizzjonijiet tal-imsemmi Att XXIV tal-2021, huma sofrew diskriminazzjoni għal tul ta' żmien taħt l-Att X tal-2009, riżultat tan-nuqqas ta' bilanċ ġust bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, li wassal

[1] Kopja vera taċ-ċertifikat tal-mewt Dok. B1 *a fol.* 8.
[2] Kopja vera Dok. B2 *a fol.* 9.
[3] Kopja vera Dok. C *a fol.* 12.
[4] Kopja vera Dok. D1 *a fol.* 17.
[5] Kopja vera Dok. D2 *a fol.* 18.
[6] Kopja vera Dok. E *a fol.* 21.

għal ksur tal-istess drittijiet fundamentali tagħhom. Jgħidu li l-Att XXIV tal-2021 bl-ebda mod ma offra xi rimedju għas-sofferenza tagħhom qabel Ġunju 2021. Ir-rikorrenti filwaqt li jagħmlu riferiment għas-sentenza fl-ismijiet **B&S Agencies Limited *vs.* Melita Mamo u L-Avukat tal-Istat**, deċiża fil-15 ta' Jannar, 2021, jissottomettu li l-Qorti, kif diversament ippreseduta, hemmhekk ikkristallizzat il-pożizzjoni tagħha dwar l-inkostituzzjonalità tal-liġijiet tal-kera li kienu fis-seħħ, sakemm daħlu fis-seħħ l-emendi ta' Ġunju 2021, fir-rigward tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009, fil-konfront tas-sidien tal-proprjetà. Jikkontendu li għalhekk riżultat tal-kirja viġenti, huma sofrew għal snin sħaħ ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom ta' proprjetà kif sanċiti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'l quddiem 'il-Kostituzzjoni'] u fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u fl-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni Ewropea'], u dan billi seħħet diskriminazzjoni fil-konfront tas-sid għaliex ġie mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu matul dawk is-snin kollha mingħajr kumpens xieraq. Huma għalhekk qegħdin iħarrku lill-intimati sabiex jgħidu għaliex m'għandux jiġi dikjarat u deċiż minn din il-Qorti li bit-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Att X tal-2009, li għal snin twal taw dritt ta' lokazzjoni indefinita tal-fond lill-intimat Caruana, seħħ ksur fil-konfront tagħhom tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti fost oħrajn fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u għalhekk huma għandhom jingħataw ir-rimedji kollha li din il-Qorti jidhrilha li huma xierqa. Jgħidu wkoll li l-intimati għandhom juru għaliex il-Qorti m'għandhiex tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens għad-danni sofferti minnhom riżultat tat-tħaddim tal-istess disposizzjonijiet tal-liġi, li ma tawx lok għal bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inwilin, billi ma jirriflettux is-suq u anki il-valur lokatizju tal-proprjetà, tillikwida l-imsemmija kumpens u danni u

tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess flimkien mal-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-pagament effettiv.

5. L-intimat Avukat tal-Istat jilqa' billi jeċċepixxi li (a) ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond u anki li l-kirja in kwistjoni hija regolata permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69; (b) ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar iż-żmien qabel ma huma saru sidien tal-fond, u ma jistax jinstab ksur wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021; (ċ) l-ilment tar-rikorrenti għandu jiġi eżaminat fid-dawl tal-emendi li saru permezz tal-Att XXIV tal-2021; (d) qabel ma jiġu ntavolati talbiet għal rimedji bħal dawk odjerni, għandu jiġi eżawrit kull rimedju ordinarju li llum sar possibbli permezz tal-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021; (e) fil-mertu, ma sar l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti; (f) l-antekawża tar-rikorrenti daħlet fi ftehim lokatizju b'mod volontarju wara li daħal fis-seħħ il-Kap. 69, u għalhekk bil-konsapevolezza tar-reġim legali applikabbli, sabiex b'hekk ir-rikorrenti wkoll huma marbuta b'dak il-ftehim *pacta sunt servanda;* (ġ) skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu marġini ta' apprezzament wesgħin sew, u huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza tagħna u anki dik tal-Qorti Ewropea, li l-liġijiet li jagħtuh is-setgħa li jikkontrolla u li jieħu proprjetà tal-individwu huma meħtieġa f'soċjetà demokratika sabiex jagħtu lok għal żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv, filwaqt li d-diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex tiġi mibdula sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli, li mhux il-każ hawnhekk; (g) bl-emendi li saru għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 16 fir-rigward tal-kera, il-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet u għalhekk ma jistgħux jallegaw ksur partikolarment meta l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jagħti l-ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt; (ħ) il-Qorti m'għandhiex tikkunsidra l-liġi fil-kuntest ta' spekulazzjoni ta' proprjetà, iżda

f'qafas iktar wiesgħa mill-aspett ta' proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali; (h) il-Qorti Ewropea fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ **Amato Gauci v. Malta**, u l-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha tas-27 ta' Jannar, 2017 fl-ismijiet **Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et**, irritenew li l-Istat għandu marġini wesgħin ta' apprezzament fir-rigward ta' kontroll ta' kirjiet u akkomodazzjoni soċjali, fejn allura jista' ikun hemm kumpens li jkun inqas sew mill-valur lokatizju tal-fond; (i) l-emendi tal-Att X tal-2009 daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni wiesgħa bejn il-partijiet interessati; (j) permezz tal-emendi riċenti li ġew introdotti bl-Att XXIV tal-2021, ġie fis-seħħ l-artikolu 4A tal-Kap. 69, fejn ir-rikorrenti jistgħu jippreżentaw rikors quddiem il-Bord sabiex jitolbu li l-kera għandha tiżdied għal ammont li ma jeċċediex it-2% fis-sena tal-valur ħieles fuq is-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tal-istess sena li fih isir ir-rikors, u huma jistgħu jitolbu wkoll li jieħdu lura l-post u li l-kirja ma tiġġeddidx jekk juru li l-inkwilin ma jistħoqqlux il-protezzjoni tal-Istat; (k) għalhekk din il-Qorti m'għandhiex issib ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, u lanqas m'għandha tiddikjara li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 huma nulli u mingħajr effett bejn il-partijiet, u li l-intimat Caruana ma jistax jistrieħ iktar fuq id-dispożizzjonijiet ta' dik il-liġi kif qed jintalab mir-rikorrenti; (l) ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw ukoll li seħħet diskriminazzjoni fil-konfront tagħhom *ai termini* tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tat-Tnax-il Protokoll tal-Konvenzjoni; (m) u dan salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

6. L-intimat Caruana jeċċepixxi li: (a) preliminarjament ir-rikorrenti għandhom jeżawrixxu r-rimedji ordinarji disponibbli għalihom a tenur tas-subartikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u tas-subartikolu 4(2) tal-Kap. 319, u għalhekk l-azzjoni odjerna hija ntempestiva u l-Qorti għandha tiddeklina milli

teżerċita s-setgħat tagħha; (b) bl-emendi li daħlu fis-seħħ bl-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti għandhom rimedju ordinarju disponibbli għalihom, iżda naqqsu milli jipprevalixxu ruħhom minnu; (ċ) huwa m'għandu l-ebda *locus standi* fil-proċeduri odjerni stante li l-proċeduri odjerni jista' jinġiebu biss kontra l-Istat jew entitajiet pubbliċi li huma kostituzzjonalment vestiti bil-garanzija tad-drittijiet fundamentali *ai termini* tal-Kostituzzjoni u tal-Kap. 319, u għaldaqstant għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju; (d) huwa għandu titolu ta' kera validu skont il-liġi u dejjem mexa skont l-istess, anki billi ħallas il-kera dovuta lir-rikorrenti, u għalhekk m'għandux ibati finanzjarjament; (e) il-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt; (f) salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

<u>Provi u riżultanzi</u>

7. Flimkien mar-rikors promutur tagħhom, ir-rikorrenti esebew (a) kopja vera tal-prokura li saret mir-rikorrent Raymond Micallef favur ir-rikorrent ħuh Aldo Micallef[7]; (b) kopja vera taċ-ċertifikat tal-mewt ta' missierhom Giuseppe Micallef[8]; (ċ) kopja vera tat-testment *unica charta* tal-istess Giuseppe Micallef u ta' martu Giuseppa Micallef[9]; (d) kopja vera tal-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* magħmul mir-rikorrenti fir-rigward tal-wirt ta' missierhom[10]; (e) kopja vera taċ-ċertifikat tal-mewt ta' ommhom Giuseppa Micallef[11]; (f) kopja vera tat-testment *unica charta* tal-istess Giuseppa Micallef u tar-raġel tagħha Giuseppe Micallef[12]; u (ġ) kopja vera tal-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* magħmul mir-rikorrenti fir-rigward tal-wirt ta' ommhom.[13]

---

[7] Dok. A a *fol.* 4.
[8] *Supra.*
[9] *Supra.*
[10] *Supra.*
[11] *Supra.*
[12] *Supra.*
[13] *Supra.*

8. Permezz ta’ nota ppreżentata waqt l-udjenza tat-28 ta’ Settembru, 2022, ir-rikorrenti esebew l-affidavit tar-rikorrent Aldo Micallef.[14] L-istess rikorrent ikkonferma li hu u ħuh huma proprjetarji tal-fond, u spjega kif dan iddevolva għal fuqhom mill-wirt rispettiv tal-ġenituri tagħhom. Qal li dan kien inkera mill-ġenituri tagħhom lill-intimat għall-ħabta tal-1968, bil-kera ta’ Lm100 ekwivalenti għal €233, li għadha titħallas fl-istess ammont sallum. Ir-rikorrent iddikjara li l-kera li seta’ iġib il-fond fis-suq kienet sew iktar minn dak li qed jiġi mħallas mill-intimat Caruana. Sostna li huwa qatt ma rċieva kera ġusta, u llum għadu jbati l-effetti tal-liġi għaliex hu u ħuh huma pensjonanti u jgħixu bil-pensjoni minima li ma sservihx. Ir-rikorrent Aldo Micallef kkontenda li huwa ġie mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu, mingħajr ma ngħata kumpens xieraq għat-teħid sforzuż li wassal għal sproporzjon kbir bejn l-interessi tiegħu u dawk tal-inkwilin. Irrileva li huwa kien istitwixxa proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera kontra l-inkwilin sabiex jitlob awment fil-kera annwali f’massimu ta’ 2% tal-valur tal-fond. Madankollu minkejja dak li tipprovdi l-liġi, il-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ huwa ta’ madwar 3.5% sa 4% tal-valur tiegħu. Irrileva wkoll li l-Bord qed jawtorizza awment fil-kera biss mid-data tas-sentenza, sabiex b’hekk ikomplu jiġu mċaħda minn flus dovuti lilhom, filwaqt li l-inkwilin ikompli jgawdi l-protezzjoni. Qal li dan mhuwiex ġust u huwa bi ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, u għalhekk huwa kien qed jagħmel il-kawża odjerna sabiex jieħu danni pekunjarji u dawk morali.

9. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Dr. Konrad Xuereb** ippreżenta r-rapport tiegħu fid-9 ta’ Settembru, 2022, u ħalfu fit-30 ta’ Settembru, 2022. Wara li elenka d-diversi dokumenti annessi mar-rapport peritali tiegħu, indika li huwa kien żamm aċċess fil-fond fit-2 ta’ Settembru, 2022. Imbagħad spjega li l-

[14] *A fol.* 46.

imsemmi fond jikkonsisti f'dar mibnija fuq żewġ livelli ġewwa Triq Robert Mifsud Bonnici, Ħal Lija, u għadda sabiex iddeskriva kif il-fond huwa mqassam permezz ta' diversi kmamar. Osserva li l-istat preżenti tal-fond tindika li dan qed jintuża għal skop residenzjali, u ġeneralment huwa fi stat tajjeb. Iddeskriva l-istruttura tiegħu u ta wkoll il-qisien ta' kull pjan. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjega li ma kienx jidher li saru xi applikazzjonijiet mal-Awtorità tal-Ippjanar fuq il-fond. Indika li dan jinsab f'żona urbana ta' konservazzjoni, ġo żona 'Residential Areas CGO7'. Imbagħad huwa għadda sabiex spjega il-metodu tal-valutazzjoni addottat minnu sabiex wasal għall-valur stmat. Qal li huwa għamel riferiment għall-*Appraisal and Valuation Manual* li ġie ppubbikat mir-*Royal Insitute of Chartered Surveyors,* u d-dokument intitolat *Valuation Standards for Accredited Valuers* ippubblikat mill-Kamra tal-Periti fl-2012, kif ukoll id-dokument *Consolidated Document on Property Valuation* ippubblikat fl-2017 mill-Awtorità tal-Artijiet. Spjega li l-eżerċizzju tiegħu sar skont il-metodu komparattiv, u b'hekk wasal għall-valur preżenti tal-fond fis-suq, liberu u frank, ta' madwar €530,000. Iżda l-Perit Tekniku Ġudizzjarju żied igħid li huwa għamel riferiment ukoll għall-*'Property Price Index'* ippubblikat mill-Bank Ċentrali ta' Malta, sabiex b'hekk seta' jagħti stima tal-valur tas-suq, liberu u frank, mis-sena 1987 sal-5 ta' April, 2022, u b'hekk seta' jasal għall-valur lokatizju tal-fond għal kull ħames snin li ġew indikati iktar 'il isfel fir-rapport tiegħu.

10. Waqt l-udjenza tal-4 ta' Novembru, 2022, ir-rikorrenti ppreżentaw kopja vera tal-kuntratt tal-akkwist tal-fond[15], u kopja ta' nota tal-insinwa.[16]

[15] *A fol.* 90.
[16] *A fol.* 99.

11. Permezz ta' nota ppreżentata fl-1 ta' Diċembru, 2022, l-intimat **Joseph Caruana** ppreżenta l-affidavit tiegħu[17] flimkien ma' kopja vera tal-ktieb tal-kera li jkopri l-ħlas li sar bejn l-2014 u l-2022.[18] Fl-affidavit tiegħu, l-intimat Caruana rrileva li huwa għandu tmenin sena, u ilu jikri l-fond bejn wieħed u ieħor mis-sena 1968. Spjega li dan kien krieh sabiex jgħixu fih hu u l-familja tiegħu, jiġifieri l-mara tiegħu u t-tfal tagħhom. Dak iż-żmien huwa kien jikri l-fond mingħand Giuseppe Micallef, u wara mewtu bdew jieħdu ħsieb it-tfal tiegħu, ċioé ir-rikorrenti, li dejjem aċċettaw il-kera ħlief għal dik tas-sena 2022. Iddikjara li huwa kien dejjem ħallas il-kera fil-ħin, u l-ktieb tal-kera kien dejjem ġie ffirmat. Iżda xi sentejn ilu wara li bdew ktieb ġdid, huma ma rċevewx lura l-ktieb l-antik u għalhekk huma kellhom biss il-ktieb il-ġdid bl-irċevuti tal-kera mis-sena 2014 'il quddiem. L-intimat Caruana sostna li huwa dejjem żamm il-fond fi stat tajjeb, u ma kienx ħtija tiegħu jekk kif allegat mir-rikorrent, il-liġi kienet qegħda tikser xi jedd tiegħu.

12. Permezz ta' nota oħra ppreżentata fit-12 ta' Diċembru, 2022, ir-rikorrenti esebew ċertifikat ta' dekontroll tal-fond[19], u elenku tal-ħlasijiet tal-kera li saru mill-1987 sallum.[20]

13. Permezz ta' nota konġuntiva tar-rikorrenti u tal-intimat Caruana, ir-rikorrenti ndikaw l-ammonti li tħallsu mill-intimat Caruana u l-irċevuti li saru mir-rikorrenti mill-1987 sallum.[21]

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

---

[17] Dok. JC1 *a fol.* 103.
[18] Dok. JC2 *a fol.* 105.
[19] *A fol.* 115.
[20] *A fol.* 116.
[21] *A fol.* 118.

14. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimat Caruana. Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat jsostni li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond, u anki li l-kirja in kwistjoni hija mħarsa bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Il-Qorti tagħraf li fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat ma jkompliex jisħaqq fuq dawn il-kwistjonijiet, billi minflok iddikjara li mid-dokumenti esebiti huwa jinsab sodisfatt dwar it-titolu tar-rikorrenti u dwar l-eżistenza tal-kirja. Il-Qorti tirrileva li l-prova dokumentarja li tressqet mir-rikorrenti flimkien mar-rikors promotur tagħhom, l-affidavit tal-partijiet rispettivi u l-kopja tal-irċevuti tal-ħlas esebiti mill-intimat Caruana, tassew juru b'mod sodisfaċenti li l-imsemmija rikorrenti huma sidien tal-fond u li dan inkera lill-intimat Caruana għall-ħabta tas-sena 1968, sabiex b'hekk il-kirja llum għadha soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Għaldaqstant din il-Qorti tastjeni milli tieħu konjizzjoni ta' din l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

15. Il-Qorti issa ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet l-oħra sollevati mill-intimat l-Avukat tal-Istat u mill-intimat Caruana, dan hekk kif jolqtu l-ilment prinċipali tar-rikorrenti. Kif ġie kkonstatat minn din il-Qorti aktar 'l fuq, ir-rikorrenti qegħdin isostnu li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u dawk tal-Att X tal-2009, qegħdin jiksru d-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, għaliex dawn taw dritt ta' lokazzjoni indefinita lill-intimat Caruana, iżda wkoll ma żammewx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u l-valur lokatizju tal-proprjetà.

16. Fil-każ odjern jirriżulta li l-fond in kwistjoni kien ġie għand ir-rikorrenti, kif soġġett għall-kirja li kienet saret fl-1968 regolata mil-liġi applikabbli qabel l-

emendi li ġew fis-seħħ fl-1 ta’ Ġunju, 1995, wara li dan kien iddevolva għal fuqhom mill-wirt ta’ missierhom u ta’ ommhom, li mietu rispettivament fid-9 ta’ Jannar, 2004, u fil-21 ta’ Lulju, 2011. L-atti ta’ dikjarazzjoni *causa mortis* kienu saru rispettivament fis-7 ta’ Jannar, 2005, u fis-26 ta’ Ottubru, 2011. Il-Qorti tgħid li hawnhekk l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali għandu jiġi applikat għall-każ odjern, sabiex b’hekk hija għandha tikkunsidra wkoll l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali fil-konfront tal-antekawża tar-rikorrenti, u dan filwaqt li għandu jittieħed in konsiderazzjoni dak li jiddisponi għalih l-artikolu 7 tal-Kap. 319. Għaldaqstant l-ewwel parti tat-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat ma tiswiex, u qegħda tiġi miċħuda.

17. Din il-Qorti tikkonsidra li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi kif ġej:

> “Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti 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.
>
> 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 tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta’ taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.”

18. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa ’il quddiem ‘il-Qorti Ewropea’], il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta’ kuntratt ta’ kera, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. B’hekk il-każ għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta’ dan l-artikolu, iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista’ jitqis li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta’ liġi, l-iskop

tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[22]

19. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kif emendat minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhux ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed leġittimu. Dan għaliex il-provvista ta' akkomodazzjoni socjali hija d-dmir tal-Istat, li kif sewwa jirrileva l-intimat Avukat tal-Istat, hawnhekk għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li l-interess pubbliku jintleħaq ukoll fis-settur tal-akkomodazzjoni soċjali. Madankollu tgħid li din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawnhekk il-Qorti għalhekk tirrileva li kuntrarjament għal dak li jagħti x'jifhem l-intimat Avukat tal-Istat, l-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

20. Fil-każ **James and Others v. UK**[23], il-Qorti Ewropea spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

> *"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, "depending upon the circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest … The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".*[24]

[22] Ara **Bradshaw and Others v. Malta**, App. Nru. 37121/15, deċiża fit-23.10.2018.
[23] App. 8793/79, deċiża fil-21.02.1986.
[24] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, **Victor Gatt et *vs.* Avukat Generali et**, deċiża fil-05.07.2011, u Q.Kost. 467/1994, **Cutajar noe *vs.* Il-Kummissarju tal-Art et**, deċiża fit-30.11.2001.

21. Din is-silta tispjega dak l-eżerċizzju li għandha tagħmel il-Qorti fl-investigazzjoni tagħha tal-allegat ilment ta' ksur tad-drittijiet fundamentali ta' tgawdija ta' proprjetà:

> *"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see* Amato Gauci, *cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see* immobiliare Saffi v. Italy, *[GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and* Broniowski, *cited above, §151)."*[25]

22. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valur lokatizju annwali ta' €1,733.00 mogħti mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tiegħu għas-sena 1987, li hija s-sena rilevanti sabiex jitqiesu t-talbiet tar-rikorrent fid-dawl tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 7 tal-Kap. 319, u anki l-valur lokatizju fis-sena 2021 meta daħlu fis-seħħ l-emendi għall-Kap. 69 permezz tal-Att XXIV tal-2021, u meħud in konsiderazzjoni wkoll (a) il-kera miżera perċepita mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom minkejja l-awmenti minimi li pprovdew għalihom l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, u li bl-ebda mod raġonevoli ma jista' jingħad li dawn ammeljoraw l-pożizzjoni tas-sid; u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifika għaliex il-każ odjern kien

[25] **Bradshaw and Others v. Malta** *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, **Zammit and Attard Cassar v. Malta**, deċiża fit-30.07.2015.

jimmerita l-indħil tal-Istat kif allegat fis-seba' u fl-għaxar eċċezzjoni tiegħu, saħansitra fi sfond fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet ferm miż-żmien li fih saret il-liġi in kwistjoni, il-Qorti tqis li jirriżulta bl-aktar mod evidenti li ma kien hemm l-ebda bilanċ bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u l-antekawża tagħhom. Tikkonsidra li għalkemm jista' jirriżulta li l-inkwilin mhuwiex f'qagħda finanzjarja li jwettaq l-obbligi tiegħu tal-ħlas skont il-valuri lokatizji mogħtija fir-rapport peritali, tgħid li fil-każ odjern l-Istat tefa' il-piż tal-akkomodazzjoni soċjali għal kollox fuq spallejn is-sid mingħajr l-ebda ġustifikazzjoni għal dan. Tqis wkoll li r-rikorrenti għadhom sallum fi stat ta' inċertezza dwar meta ser jieħdu lura l-pussess tal-fond proprjetà tagħhom. Fil-każ **Cassar v. Malta**[26] il-Qorti Ewropea kkonkludiet li *"it is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property".* Il-Qorti għalhekk tagħraf li d-drittijiet tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħhom ġew limitati sew permezz tal-liġijiet tal-kera. Kif irrilevat din il-Qorti hawn fuq, ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni fil-każ odjern għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin ta' dawn id-drittijiet. Saħansitra tasal biex tgħid li ma tista' tikkonstata l-ebda għan leġittimu għal tali ndħil fil-każ odjern. Il-Qorti għalhekk qegħda tagħraf sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom ġew kostretti li jġorru waħedhom mingħajr l-ebda għajnuna tal-Istat, piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll huma ġarrbu ksur tal-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom. F'dan il-kuntest il-Qorti tgħid li s-sitt eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat ma tistax tirnexxi għaliex jirriżulta biċ-ċar li l-antekawża tar-rikorrenti ma setgħux jaħarbu l-effetti tal-liġijiet tal-kera ġaladarba huma kienu għażlu li l-fond għandu jservi bħala sors ta' introjtu għalihom. Barra minn hekk, huma ma setgħux jobsru li s-

[26] App. 50570/13, deċiża fit-30.01.2018.

suq lokatizju maż-żmien kien ser jara valuri daqstant qawwija, li saħansitra dak li kellu jitħallas f'sena mill-inkwilin ma kienx ser ikun biżżejjed fis-suq ħieles għall-kera ta' xahar

23. F'dan l-istadju l-Qorti tirrileva li jkun utli u xieraq li jsir riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ewropea fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Ghigo v. Malta**[27], fejn inkiteb illi:

> "*67. As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, Mellacher and Others, cited above, §45).*
>
> *68. Moreover, in situations where the operation of the 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,* mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §223).*
>
> *69. In the present case, having regard to the extremely low amount of the rental value fixed by the Land Valuation Officer, to the fact that the applicant's premises have been requisitioned for more than twenty two years, as well as to the abovementioned restrictions of the landlord's rights, the Court finds that a disproportionate and excessive burden has been imposed on the applicant. The latter had been requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr G and his family (see,* mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §225). It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property.*"

[27] 26.09.2006.

24. Il-Qorti għandha tqis jekk teżistix protezzjoni, inkluż dik proċedurali, sabiex tassigura ruħha li l-operat tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji tas-sid humiex ta' natura arbitrarja, jew saħansitra jagħtux lok għall-inċertezza. Għalhekk il-Qorti Ewropea qieset ukoll il-funzjoni tal-Bord Li Jirregola l-Kera, fattur ieħor ferm importanti fis-sejbien ta' leżjoni, fejn sabet li filwaqt li dan il-Bord seta' offra l-protezzjoni proċedurali adegwata sabiex iħares l-operat tas-sistema ta' kontroll, dan m'għandu l-ebda effett utli għar-rikorrenti appellanti:

> *"61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see,* mutatis mutandis*, see Amato Gauci, cited above, § 62 and Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and,* mutatis mutandis*, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014)."*[28]

25. L-intimat Avukat tal-Istat permezz tat-tnax-il eċċezzjoni tiegħu, jeċċepixxi wkoll li wara li daħal fis-seħħ l-artikolu 4A tal-Kap. 69 permezz tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi awmentata għal dak l-ammont li ma jaqbiżx it-2% fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ ta' fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar li matulha titressaq it-talba. Jissottometti li permezz tal-istess emendi r-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-fond, f'każ li juru li l-inkwilin ma ħaqqux il-protezzjoni tal-Istat. Il-Qorti tagħraf li r-rikorrenti llum bl-applikazzjoni tal-emendi introdotti għall-Kap. 69, senjatament bl-introduzzjoni tal-artikolu 4A, liema emendi saru permezz tal-Att XXIV tal-2021, għandhom il-jedd li jressqu talba appożita quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera fejn jistgħu jitolbu li l-kera tiżdied għal dak l-ammont li ma jkunx

[28] Cassar v. Malta, *Supra.*

aktar mit-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jsir ir-rikors, u sabiex ukoll jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kera. Jekk imbagħad l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li għandu jitwettaq mill-Bord, is-sidien għandhom id-dritt li jieħdu lura l-fond wara sentejn, fejn fil-frattemp il-kera pagabbli għandha tiġi stabbilita mill-imsemmi Bord. Il-Qorti tikkunsidra li l-emendi li taw lok għal bidla fil-pożizzjoni tas-sid, ġew fis-seħħ fit-28 ta' Mejju, 2021. Għalhekk ir-rikorrent ma jistax jilmenta mill-fatt li wara din id-data, huwa ma kellu l-ebda rimedju effettiv kif mitlub mill-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni mingħajr id-debita prova. Tqis li l-leġislatur fid-dawl tal-ksur tad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tat-tgawdija tal-proprjetà kif misjub u ddikjarat mill-Qrati Kostituzzjonali u anki mill-Qorti Ewropea fil-bosta sentenzi tagħhom, għaraf li tassew hemm il-ħtieġa impellenti li tiġi ndirizzata s-sitwazzjoni hekk iddikjarata żbilanċjata, sabiex filwaqt li l-inkwilin ma jitlifx id-dritt tiegħu li jkompli jgħix fil-fond fejn ikun għadda ħajtu, is-sid jingħata d-dritt li jirċievi kumpens aktar ġust jekk l-inkwilin ikun jistħoqqlu li jkompli jgħix fil-fond skont it-test tal-mezzi li għandu jitwettaq mill-Bord. Għalhekk fejn is-sid jonqos li jipprevalixxi ruħhu mid-dritt li tah il-leġislatur, u b'hekk ukoll ikun eżawrixxa r-rimedju li tagħtih il-liġi ordinarja, ma jistax jersaq quddiem din il-Qorti u jikkonvinċiha li hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà wara d-data rilevanti. Iżda l-Qorti tgħid li kif sewwa josserva l-istess intimat Avukat tal-Istat, huwa biss wara li daħlu fis-seħħ l-emendi in kwistjoni li r-rikorrenti setgħu pprevalixxu ruħhom mid-drittijiet tagħhom taħt l-istess emendi, u għalhekk sad-data li ġie fis-seħħ l-imsemmi Att XXIV tal-2021, jiġifieri fit-28 ta' Mejju, 2021, il-pożizzjoni tagħhom kienet dik kif ikkristallizzata permezz tal-Kap 69 u tal-Att X tal-2009.[29] Għaldaqstant il-Qorti tqis li għandha

[29] Ara App.30806/19, Baldacchino and Falzon v. Malta, 14.10.21.

tilqa' it-tieni parti tat-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, tiċħad it-tielet eċċezzjoni tiegħu, filwaqt li r-raba' u t-tnax-il eċċezzjoni jistgħu biss jintlaqgħu għal dak li jirrigwarda ż-żmien wara t-28 ta' Mejju, 2021, kif ukoll għandha tintlaqa' b'mod limitat l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Caruana. Iżda tikkunsidra li t-tlettax-il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u t-tieni eċċezzjoni tal-intimat Caruana huma ġustifikati.

26. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, il-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ġew leżi fis-snin qabel id-data rilevanti. Hawnhekk iżżid tgħid li huwa għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, u dan filwaqt li tagħraf li sempliċi dikjarazzjoni ta' ksur ma tistax tkun rimedju suffiċjenti fejn il-leżjoni pperdurat deċenni ta' snin.

27. F'sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[30], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

> *"Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet 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: (i) it-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul ta' żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom; (ii) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (iii) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ....".*

[30] 29.04.2016.

28. F’sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[31], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, inkiteb illi:

> *“... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta’ xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta’ danni ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista’ tagħti bħala rimedju kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta’ leżjoni ta’ dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi.”*

29. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[32] il-Qorti Kostituzzjonali rritjeniet illi,

> *“... ir-rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunitajiet mitlufa.”*

30. Għalhekk il-Qorti qegħda tieħu in konsiderazzjoni (a) li l-ammont ta’ kera li r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom setgħu pperċepew li kieku l-fond kien mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ huwa ferm akbar minn dak attwalment ipperċepit, tant hu hekk li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-kiri bejn l-1 ta’ Awwissu, 1987 u l-28 ta’ Mejju, 2021, id-dħul li kienu jirċievu r-rikorrenti u l-ġenituri tagħhom kien ikun ta’ madwar <u>€251,743.00</u>[33]; (b) l-valur tiegħu kif sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu, kif evidenti mill-atti ta’ dikjarazzjoni *causa mortis*. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet, u għaldaqstant tikkonsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tal-antekawża

---

[31] 27.06.2019.
[32] 30.09.2016.
[33] 1987: €1733/12x8=€1,155; 1988-1991: €1,733x4=€6,932; 1992-1996: €2,849x5=€14,245; 1997-2001: €5,089x5=€25,445; 2002-2006: €6,815x5=€34,075; 2007-2011=€10,746x5=€53,730; 2012-2016: €10,210x4=€51,050; 2017-2020: €14,742x4=€58,968; 2021: €14,742/12x5=€6,143. B’kollox: <u>€251,743</u>.

tagħhom li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat. Kif sewwa jirrileva l-intimat Caruana, m'għandhux ikun hu li jitqies responsabbli għal dan għaliex il-Qorti tagħraf li l-leżjoni ma seħħitx riżultat ta' xi għemil tiegħu, iżda riżultat tal-promulgazzjoni ta' liġijiet li rażżnu sostanzjalment id-drittijiet tas-sidien ta' proprjetajiet mikrija, b'mod li maż-żmien ma baqax ġustifikat. Iżda ma tistax taċċetta l-kontenzjoni tal-intimat Caruana li għaldaqstant huwa għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju. Tirrileva li huwa għandu kull interess f'dawn il-proċeduri li jolqtu proprju l-fond fejn huwa jirrisjedi, u fejn saħansitra l-Qorti kellha tikkunsidra jekk il-kera li huwa għadu jħallas sallum, hijiex waħda ġusta jew le. Għalhekk, il-Qorti tilqa' b'mod limitat it-tielet eċċezzjoni tiegħu.

31. Kif diġà kellha l-opportunità li tteni din il-Qorti, id-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna, tenut kont tal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu.

32. Fil-każ odjern, għajr għall-fatt li kien hemm telf sostanzjali fil-kera li setgħet ġiet ipperċepita, ma jirriżultawx danni pekunjarji oħra li jistgħu jiġu faċilment komputati. Iżda hawnhekk din il-Qorti għandha tgħid li fil-likwidazzjoni tal-imsemmija danni, hija qegħda tieħu wkoll in konsiderazzjoni (a) li m'hemm l-ebda ċertezza li s-sidien kien ser jirnexxielhom iżommu l-fond mikri lil terzi f'kull ħin, u dan skont il-valuri stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju; (b) it-taxxa li setgħet kienet dovuta minn żmien għal żmien fuq il-kirja stmata; u (ċ) il-kera li r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom irċevew matul iż-żmien

mingħand l-inkwilin, u li tirriżulta fl-ammont ta' madwar €7,941.00.[34] Imbagħad il-Qorti tqis li għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, stante li l-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrent hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti, u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordinat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

33. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' wieħed u tmenin elf mitejn sebgħa u sittin Euro (€81,267.00)[35], u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' sitt elef Euro (€6,000.00), għandhom ikunu kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti solidalment. Hawnhekk il-Qorti żżid tgħid li għalkemm ir-rikorrenti jallegaw diskriminazzjoni fil-konfront tagħhom bi ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni, it-talbiet tagħhom ma jirriflettux b'xi mod din l-allegazzjoni, u għalhekk il-kumpens li qed jingħata huwa limitat għat-talbiet proprju tagħhom, u tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-erbatax-il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1) **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel u tal-erbatax-il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, tilqa' it-tieni parti tat-tieni eċċezzjoni tiegħu flimkien mat-tlettax-il eċċezzjoni, u b'mod limitat ir-raba' u t-tnax-il**

[34] 1987: €233/12x8=€155; 1988-2020: €233x33=€7689; 2021: €233/12x5=€97. B'kollox €7,941.
[35] €251,743-€7,941/3=€81,267.33.

eċċezzjoni tiegħu, filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet l-oħra tiegħu;

2) **Tilqa' it-tieni u r-raba' eċċezzjonijiet tal-intimat Caruana, u b'mod limitat l-ewwel u t-tielet eċċezzjonijiet tiegħu, filwaqt li tiċħad il-ħames eċċezzjoni tiegħu.**

3) **Tilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti iżda limitatament għall-perijodu li jibda jiddekorri mit-28 ta' Frar, 1988, u li jispiċċa fit-28 ta' Mejju, 2021, u dan filwaqt li tillikwida kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mill-imsemmija rikorrenti fis-somma komplessiva ta' sebgħa u tmenin elf mitejn sebgħa u sittin Euro (€87,267.00), liema somma għandha titħallas mill-intimat Avukat tal-Istat b'mod solidali lir-rikorrenti, bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament;**

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja tagħha lill-Onorevoli *Speaker* tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu kwantu għal sest (1/6) mir-rikorrenti, u kwantu għar-rimanenti ħames sesti (5/6) mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur