QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 1 ta' Ġunju, 2023

Numru 3

Rikors Numru 809/21 TA

Jojoe Company Limited (C5506)

vs

Avukat tal-Istat

U

Alfred Sciberras (K.I. 611839M) u Giovanna Sciberras (K.I. 839345M)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tas-Soċjeta' Joejoe Company Ltd (ir-rikorrenti) tal-20 ta' Diċembru 2021 li permezz tiegħu ppremettiet u talbet is-segwenti:-

1. "Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond **37/38, Triq il-Palazz tal-Isqof, il-Birgu,** li huma akkwistaw b'kuntratt tat-23 ta' Mejju 1981 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument A"**.

2. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-**"<u>Dokument B</u>"** hawn anness.

3. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimati Sciberras u l-antekawza minnhom ghal dawn l-ahhar sebghin sena b'kera miżera li tul iz-zmien awmentat ghal **€216.70c** fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awmenti tenwi kull tlett snin skond l-oghli tal-hajja.

4. Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimati Sciberras qed jhallsu a tenur tal-ligi jammonta ghal **€216.70c** fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

5. Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqghux taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ma setghu qatt jizbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.

6. Illi ai termini tal-istess ligi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera ghandha tizdied biss darba kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIIItal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi ghall-ahhar.

7. Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilini intimati Sciberras bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

8. Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilitàtat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.

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

10. Illi dan kollu gja gie determinat fil-kawzi **Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et**

vs Avukat Generali et deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019.

11. Illi gialadarba r-rikorrenti qed jsofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz b' **Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III)** u ghalhekk hemm lezjoni tal-principju ta' proporzjonalita kif gie deciz f'**Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.**

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

13. Illi l-anqas huwa gust u ekwu illi l-fond in kwistjoni ghandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-ligi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

14. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandha tircievi, b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-**Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem**.

15. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga kellha okkazjoni tikkummenta diversi drabi f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta' ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza **"Ghigo vs Malta", deciza fis-26 ta' Settembru 2006**, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjeta' tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala kera. Fis-sentenza **"Fleri Soler et vs Malta"**, moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie

lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif gara wkoll fil-kawza ta' **"Franco Buttigieg & Others vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.**

16. Illi b'sentenza deciza mill-**Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Generali et, fit-8 ta' Mejju 2019**, din l-Onorabbli Qorti ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nzammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jircievu l-kera gusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Generali gie kkundannat jhallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjez kollha tal-kawza, u l-istess gie deciz fil-kawza **<u>Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.</u>**

17. Illi fil-kawza **Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Generali et deciza finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru 2019** u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'cirkostanzi simili ghal dawk odjerni, izda fejn il-ksur lamentat sab l-origini tieghu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u b'hekk xorta wahda japplika l-istess insenjament ghall-kaz odjern, il-Qorti sahansitra laqghat t-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' sebgħa mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti

GHALDAQSTANT ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, sabiex jghidu l-intimati ghalhiex m'ghandhiex:

(I) **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Alfred Sciberras (K.I. 611839M) u Giovanna Sciberras (K.I. 839345M) ghall-fond 37/38, Triq il-Palazz tal-Isqof, il-Birgu, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandha tinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fic-cirkostanzi.

(II) **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.

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

(IV) **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi,

(V) l-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

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

Rat ir-risposta tal-Intimat Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) ippreżentata fis-17 ta' Jannar 2022 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

1. "Illi fl-ewwel lok is-socjeta' rikorrenti trid iġġib prova adegwata tat-titolu tagħha fuq il-fond in mertu, u ċioe' l-fond bin-numru 37/38, Triq il-Palazz tal-Isqof, il-Birgu;

2. Illi mingħajr preġudizziu għal dak hawn fuq premess, huwa xieraq ukoll li r-rikorrenti ġġib prova tal-ftehim tal-kirja li hija qiegħda tattakka b'din il-kawża. Illi hekk ukoll biex tissokta b'din il-kawża, ir-rikorrenti jeħtiġilha turi li l-imharrkin Alfred u Giovanna Sciberras tabilħaqq igawdu minn kirja li tiġġedded skont il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Illi r-rikorrenti qieghda tattakka d-dispożizzjonijiet tal-Kapitoli 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ghal dan l-ilment l-esponent iwiegeb li skont il-*proviso* ta' dan l-artikolu protokollari l-Istat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprietà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu meħtieg fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli - li żgur mhux il-każ;

   Illi l-Kapitoli 16 u 69 tal-Ligijiet ta' Malta ghandhom: (i) ghan leġittimu għax joħorgu mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jigu mkeċċija mid-dar

tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;

4. Illi dwar l-ilment marbut mal-ammont tal-kera jingħad li l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet taMalta jipprovdi mekkaniżmu xieraq ta' kumpens;

5. Illi bid-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti ċertament ma tistax tilmenta aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax toghla b'mod proporzjonat. Dan ghaliex skont l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta hija tista' titlob lill-Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda ghal 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 wiehed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta’ ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;

6. Illi hekk ukoll, dejjem skont l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti tista' titlob li tieħdu lura l-post u ma ġġeddidx il-kirja, jekk turi li l-inkwilini ma ħaqqhomx li jkollhom protezzjoni mill-lstat;

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

8. Illi barra minn hekk, ġialadarba r-rikorrenti qiegħda tallega ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll, fid-dawl ta' dak li jiddisponi l-artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, hija ma tistax tilmenta dwar perjodi li ġew qabel it-30 ta' April 1987. F'kull każ, ir-rikorrenti ma tista' qatt tigi kkumpensata u/jew mħallsa xi danni għal periodi li fihom hija ma kellha l-ebda jedd legali li jirċievu l-kera;

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

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

11. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

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

Rat ir-risposta ta' Alfred u Giovanna Sciberras (l-intimati inkwilini) ippreżentata fis-27 ta' Jannar 2022 li permezz tagħha wieġbu s-segwenti:-

"Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens li bl-operazzjonijiet tal-'*Ordinanza Li Tirregola it-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini*' ossija l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll l-Att X tal-2009 qed jagħtu drittijiet lill-esponenti fuq il-fond residenzjali bin-numru *37 Triq il-Palazz tal-Isqof il-Birgu (Malta)* b'liema drittijiet, dejjem skond ir-rikorrenti, qed jiġi miksura d-drittijiet fundamentali ta` tagħhom kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

1. Illi in linea preliminari huwa l-Istat biss li jista' jikkommetti vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali u mhux ċittadin privat, l-esponenti ma għandhomx *'locus standi judicii'* stante li ma jistawx jiġu meqjusa bħala leġittimarja kontradittur i, u għalhekk għandhom jiġu liberati 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 jipprevalixxu ruħhom minn dispożizzjonijiet leġislattivi validament promulgati u applikabbli fl-Istat ta' Malta qua ċittadini privati u b'hekk ma jistawx jkun misjuba li kisru xi drittijiet ta' terzi u di piu jekk ir-rikorrenti sofrew xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom din ma tista' qatt tkun akkollata fil-konfront tal-esponenti u għalhekk għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti.

3. Illi ukoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, ir-rikorrenti kontemporanjament mar-rikors *de quo* huma intavolaw r-rimedji ordinarju provdut taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta liema rimedji huma maħsuba għal sitwazzjonijiet bħal dawk ta' żieda fil-kera quddiem il-Bord kompetenti (rikors numru 1041/2021 NB) u b`hekk hija għall-kollox kontradittorja dik il-parti mil-ewwel talba cioe dik sabiex *'ir-rikorrenti għandha tingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhurlha xierqa fiċ-ċirkostanzi'* stante li diġà hemm rimedju adekwat. Illi b`hekk 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-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta b'mod speċjali l-introduzzjoni ta' l-Artikolu 4A, il-liġi già qed tagħti rimedju effettiv għall-infrazzjonijiet futuri li jistgħu jġarrbu r-rikorrenti. Għaldaqstant permezz ta' dawn id-dispożizzjonijiet ġodda, l-esponenti konjuġi Alfred u Giovanna Sciberras jistaw jibqaw jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

4. Illi ma hemm ebda ksur 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 ta` Malta kif ukoll dawk tal-Konvenzjoni Ewropea.

5. Illi bla ħsara għas surreferit, l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-esponenti jirrilevaw 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.

6. Illi ma huwiex minnu li r-rikorrenti qed jiġu miċħuda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom u dan stante li fil-preżent kienu qed jirċievu l-kera tal-fond.

7. Illi dwar l-lanjanza tar-rikorrenti relatat mal-kwantum tal-kera allacjat mal-fond *de quo agitur* tajjeb jingħad li l-Artikolu 1531ċ tal-Kodiċi Ċivili l-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta` Malta jipprospetta mekkaniżmu idoneju u xieraq ta' kumpens;

8. Illi di piu, kif diġà aċċenat, bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u l-emendi li saru fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta b'mod speċjali l-introduzzjoni ta' l-Artikolu 4A ġie introdott mekkaniżmu ulterjuri u dan sabiex żżomm bilanċ tajjeb bejn l-partijiet soġġetti għal kuntratt ta' kirja, bħal dak in deżamina.

9. 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.

10. Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandhom jbatu l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, għaliex ma jistawx jkun ikkastigata talli sempliċiment kienu jsegwu w jottemporaw ruħhom mal-kirja kuntrattwali diġà stabbilita kif ukoll mal-ligijiet imposti.

11. Illi peress li l-prinċipju ben stabbilit mill-Qrati nostrana, kif ukoll mid-Dritt Ċivili, cioe' 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 kapriċċużi u konsegwentement għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti, nkluż dawk ta' kwalunkwe ċedoli li jistaw ikunu intavolati mil-esponenti fil-mori tal-kawża, kif ukoll bl-ispejjeż ta' din il-proċedura.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi mil-liġi."

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tal-4 ta' April 2023 fejn ir-Rikors ġie differit għal-lum għas-sentenza.

Punti ta' fatti

1. Din il-kawża tirrigwarda l-fond bin-numru 37/38, Triq il-Palazz tal-Isqof, il-Birgu.

2. Is-Soċjetá rikorrenti akkwistat dan il-fond b'kuntratt inter vivos datat 23 ta' Mejju 1981 (a' fol 9).

3. Dan il-fond ilu mikri lill-intimati inkwilini u l-antekawża minnhom għal dawn l-aħħar sebgħin sena (ara premessa numru 3 u affaidavit Alfred Sciberras a' fol 38B). Jidher li l-kera oriġinali kienet tammonta għal LM40 fis-sena ekwivalenti għal €93.17c (ara ktieb tal-kera a' fol 90).

4. L-Intimati inkwilini għadhom sal-lum jokkupaw il-fond *ope legis* b'titolu ta' kera bis-saħħa tal-emendi introdotti fil-Kap. 69 bl-Att XXIII tal-1979 (ara premessi 7 et seq).

5. Fis-sena 2010 il-kera bdiet tgħola skont il-liġi permezz tal-Att X tal-2009. Illum l-ammont ta' kera huwa ta' €216.70c fis-sena. (ara premessi numru 3 u 4 u ktieb tal-kera a' fol 106). Jidher li l-kera ġiet dejjem aċċettata mingħajr riżervi.

6. Jirriżulta li, kontestwalment ma din l-azzjoni, is-Soċjetá Rikorrenti ppreżentat rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera a tenur tal-Artikolu 4A

li ġie introdott fil-Kap. 69 bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021. B'deċiżjoni mogħtija fil-11 ta' Lulju 2022, il-Bord laqa' l-ewwel u t-tieni talba u in parte it-tielet talba tar-rikors fejn iddikjara li l-kera tal-fond in mertu għandha tigi riveduta u awmentata għal €6,600 fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord u dan b'effett mid-data tas-sentenza.

7. Jirriżulta wkoll li l-fond in kwistjoni ma huwiex wieħed dekontrollat (ara ċertifikat a' fol 120).

<u>Punti ta' Liġi</u>

8. Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Is-Soċjetá rikorrenti qed tilmenta li l-Kap. 69 u l-artikolu 1531Ċ introdott bl-Att X tal-2009, qed jivvjolaw id-dritt tagħha għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni sanċit fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

9. Dan għaliex jipprekludiha milli tieħu l-pussess lura tal-proprjetá u hija sfurzata li tibq' taċċetta rilokazzjoni wara rilokazzjoni b'kera kalkolata skont l-Att X tal-2009 li hija rriżorja u ma tirriflettix il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu. Is-Soċjetá rikorrenti tilmenta li b'dan il-mod hija qed iġġorr piż sproporzjonat u inġust meta mqabbel ma' dak li jistħoqqilhom l-inkwilini Intimati (ara premessi numri 7 et seq).

10. Dawn ir-raġunijiet hekk huma l-istess raġunijiet li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u l-emendi bl-Att X tal-2009, kif kienu viġenti qabel l-emendi ntrodotti bl-Att XXIV tal-2021. Dan għaliex jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust stabbilit fl-imsemmi artikolu protokollari. Tali interferenza kkawżata b'dawn id-dispożizzjonijiet ma żżommx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Dan minħabba raġunijiet indikati mis-Socjeta' rikorrenti fil-premessi. Il-Qrati tagħna baqgħu isegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta' Strasburgu (ara espożizzjoni dettaljata tal-prinċipji ġurisprudenzjali stabbiliti mill-Qorti Ewropea kif riflessa fil-ġurisprudenza kostanti tal-Qrati Maltin fis-**Sentenzi fl-ismijiet Margaret Caruana et -vs- L-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali, per Imħallef Joseph Zammit McKeon, tat-18 ta' Marzu 2021** u kif ukoll dik **fl-ismijiet Rita Falzon -vs- Dun Saverin sive Xavier Cutajar et, Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali, per Imħallef Francesco Depasquale, tal-20 ta' Ottubru 2021).**

11. Bl-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, daħal fis-seħħ l-artikolu 4A fil-Kap. 69. Dan l-artikolu jipprovdi lir-Rikorrenti r-rimedju ordinarju li, mill-1 ta' Ġunju 2021, tadixxi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Dan sabiex titlob reviżjoni tal-Kera mibdija qabel l-1 Ġunju 1995

b'applikazzjoni tal-Kap. 69 għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena, jiġifieri l-massimu mogħti fil-liġi, jew titterminaha jekk jirriżulta li l-kerreja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A. Kif jirriżulta mill-fatti senjalati supra, r-rimedju mogħti taħt dan l-artikolu ġie fil-fatt użufruwit mill-istess rikorrenti.

12. Dan l-artikolu 4A tal-Kap. 69 huwa simili ħafna għall-artikolu 12B tal-Kap. 158 li ġie wkoll emendat bl-istess Att XXIV tal-2021. Il-Qorti Ewropea fis-sentenza **Cauchi v. Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 sabet li d-diskrezzjoni li l-artikolu 12B jagħti lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex, f'każ li l-kerrej ma jkollux il-mezzi biex iħallas kera f'ammont ta' 2% tal-valur (li huwa l-massimu hemm prefiss), (i) jżid il-kera b'mod gradwali matul is-snin u/jew (ii) jiffissa kera baxxa f'ammont li jista' jkun ferm inqas mill-massimu imsemmi, tħalli lis-Sid jerfa' hu, minflok l-Istat, il-biċċa l-kbira tal-piż soċjali u finanzjarju fil-provvista ta' akkomodazzjoni għall-individwu.

13. Din id-diskrezzjoni għaldaqstant wasslet lil-Qorti Ewropea sabiex tikkonkludi li l-Artikolu 12B ma ġiex imfassal biex jittratta b'mod effettiv u sinifikanti l-kwistjoni tal-interferenza sproporzjonata li tirriżulta mil-liġijiet applikabbli tal-kera. Dan għaliex jippermetti lill-awtoritajiet ġudizzjarji jagħtu kera inadegwata li ma hiex kapaċi ġġib il-leżjoni fit-tmiema fi żmien raġonevoli (ara paragrafu 83).

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

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

15. Permezz tal-ewwel eċċezzjoni, l-Intimat Avukat tal-Istat qed jeżiġi l-prova tat-titolu tar-Rikorrenti. Kif jirrikonoxxi l-istess Intimat Avukat tal-Istat fin-nota preżentata minnu, din il-prova ġiet fil-fatt sodisfatta. Il-Qorti sejra għaldaqstant tiċħad din l-eċċezzjoni hekk imressqa.

16. Bit-tieni eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat qed jeżiġi wkoll li s-Soċjetá rikorrenti ġġib prova tal-ftehim tal-kirja li hija qed tattakka b'din il-kawża. Bħala prova f'dan ir-rigward ġie preżentat il-ktieb tal-kera li jmur lura sas-sena 1986 (ara fol 90). Dan il-fatt lanqas ma ġie kontestat mill-inkwlini intimati li wkoll iddikjaraw lihom infushom bħala l-inkwilini tal-fond u li qed igawdu d-drittijiet fuq il-proprjetá in kiwstjoni b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skont il-liġi (ara affidavit Alfred Sciberras a' fol 38B). Il-Qorti sejra għaldaqstant tqis din il-prova bħala li ġiet sodisfatta u sejra tiċħad din l-eċċezzjoni.

17. Permezz tat-tielet eċċezzjoni, l-intimati Sciberras jissollevaw li l-ilment tas-Soċjetá rikorrenti, safejn jirrigwarda l-qagħda legali taghha wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi tal-2021, huwa intempestiv stante li għadu ma ġiex eżawriet ir-rimedju li daħal fis-seħħ bl-emendi imsemmija. Għaldaqstant huwa jeċċepixxi li din l-Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali u konvenzjoanli tagħha stane illi hemm rimedju ordinarju disponibbli għar-rikorrenti.

18. Il-Qorti tilqa dawn l-eċċezzjonijiet u sejra tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont il-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Kap. 319 u/jew tal-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni safejn l-azzjoni tolqot l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 mid-data tal-applikazzjoni tal-artikolu 4A, jiġifieri l-1 ta' Ġunju 2021 il-quddiem. Dan għaliex minn dik id-data is-soċjetá Rikorrenti setgħet, kif hekk għamlet, tipprevali ruħha mill-imsemmi artikolu 4A tal-Kap. 69 kif introdott bl-Att XXIV tal-2021. Għal raġunijiet ġia esposti supra, l-artikolu 4A ma jistgħax jiġi mpunjat kostituzzjonalment u/jew konvenzjonalment qabel l-ewwel tiġi segwita l-proċedura hemm adoperata. Konsegwentement din il-Qorti se tiddeklina milli tqis it-talba għal dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni tal-artikolu 4A kif ukoll it-talbiet rimedjali għal vjolazzjonijiet li setgħu seħħew wara din id-data tal-1 ta' Ġunju 2021.

19. In kwantu għall-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-inkwilini intimati jingħad li, kif inhu ben stabbilit, l-inkwilin la jaħti għal-liġi u lanqas jista' joffri rimedju. Il-preżenza tiegħu f'kawżi bħal dawn ma hijiex biex

jirrispondi għal liġi leżiva ta' drittijiet fundamentali, jiġi kkundannata għal xi sanzjoni, jiġi addebitat lilu tali leżjoni u l-ħlas konsegwenzjali ta' danni. Huwa l-Istat li jrid jagħmel dan. Il-preżenza tal-inkwilin f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju. Kif ġie kemm il-darba ribadit, "*kumpens bħal dak għandu jbatih biss l-Istat minħabba li l-ksur li qed iġarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-1979. L-intimati Ganado nqdew b'liġi li tathom jeddijiet ġodda li ma kellhomx fiż-żmien meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika, iżda ma għamlu xejn biex jiksbu dan il-jedd b'mod illegali. Fid-dawl tal-massima qui suo jure utitur neminem laedere videtur, l-Qorti ma tistax issib li l-intimati Ganado jridu jagħmlu tajjeb huma wkoll għall-ħlas tal-kumpens lir-rikorrent minħabba s-sejbien ta' ksur tal-jedd fundamentali tiegħu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid;*

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

20. Dan ma jfissirx li l-inkwilin Intimat m'għandhux ikun leġittimu kontradittur f'din il-kawża. Kif sewwa ritenut mil-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) fis-**Sentenza Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et datata 27 ta' Ġunju 2019**, "*Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm hija taqbel mat-tezi tal-intimata Camillleri li, ladarba hi agixxiet skont il-ligi, allura m'ghandhiex legalment tirrispondi ghall inkostituzzjonalita tal-ligi jew tehel spejjez tal-kawza, u huwa l-istat li huwa finalment responsabili, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-intimata stante li hi parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza taghha f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integrita` tal-gudizzju. Hi bhala inkwilina tal-fond in kwistjoni ghandha interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilha direttament (ara* ***Evelyn Montebello et vs Avukat Generali et****, Kost 13/07/2018;* ***Sam Bradshaw et vs Avukat Generali et****, Kost 06/02/2015 u* ***Raymond Cassar Torreggiani vs Avukat Generali****, Kost 22/02/2013).*" (ara wkoll **J&C Properties Limited vs Avukat Ġenearli** ċitata supra).

21. Il-Qorti sejra għaldaqstant tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-inkwilini Intimati u tgħaddi biex tikkunsidra l-mertu.

22. Il-fatti li fuqha hija mibnija din l-azzjoni huma identiċi għal dawk ravviżati fid-diverżi Sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qrati tagħna ċitati fis-sentenza su riferuta. Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet

legali hemm esposti. Isegwi li fil-każ tal-lum din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u f'ċirkostanzi simili, u ċioe li l-artikoli msemmija tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi introdotti fil-Kodiċi Ċivili bl-Att X tal-2009, kif kienu viġenti qabel ma ġew introdotti l-emendi bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021, huma leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

23. Din il-Qorti għalhekk tilqa' l-ewwel żewġ talbiet tas-Socjeta' rikorrenti kif limitatament ibbażati fuq l-ewwel artikolu protokollari biss fir-rigward tal-imsemmija artikoli tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi introdotti fil-Kodiċi Ċivili bl-Att X tal-2009 kif kienu viġenti qabel ma ġew introdotti l-emendi bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021.

24. Bħala rimedju għal din il-vjolazzjoni, ir-rikorrenti qed jitolbu lill-Qorti tagħtihom r-rimedji kollha li jidhrilha xierqa (ara talba 1) kif ukoll li tordna, tillikwida u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat għal kumpens u danni sofferti minnha (ara talba 2 sa 4).

25. Din il-Qorti tara li dawn it-talbiet rimedjali huma bbażati fuq l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni li jipprovdi dritt għar-rimedju effettiv quddiem Qorti Nazzjonali. Il-Qorti tikkonsidra li, għal raġunijiet ġia su esposti, it-talba għar-rimedji xierqa hija issa ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Kif ġia ingħad, min dik id-data is-Soċjetá rikorrenti setgħet,

kif hekk għamlet, tiddisponi ruħha mill-imsemmi artikolu 4A tal-Kap. 69 kif introdott bl-Att XXIV tal-2021.

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

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

27. Il-Qorti għaldaqstant tara li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021.

28. Għal likwidazzjoni ta' kumpens xieraq il-Qorti taqbel mar-Rikorrenti li għandha tapplika l-istess konsiderazzjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEBD) fil-paragrafi 101-109 tas-sentenza **Cauchi v. Malta** ġia su riferuta (ara nota a' fol 85). Dan iżda sal-1 ta' Ġunju 2021.

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

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

31. Magħdud dan, il-QEBD qieset li l-kera li l-applikant ikun diġa rċieva għall-perjodu rilevanti għandu jitnaqqas mill-kalkolu rilevanti. F'dan ir-rigward, il-QEBD rriteniet li l-kera li għandha hekk titnaqqas hija dik applikabbli bl-istess liġi. Dan peress li l-applikant stess għażel minn jeddu li ma jżidx il-kera għal perjodu taż-żmien miftiehem. Il-QEBD kkunsidrat li għandu jiġi mnaqqas ukoll l-ammont globali mogħti mil-Qorti nazzjonali, liema ammont jibqa' pagabbli lill-applikant jekk ma jkunx għadu ġie hekk mħallas lilu. Pero' din il-Qorti taghmilha cara. li dawn l-inikazzjonijiet huma gwida ta' kif ghandhom ikunu likwidati id-danni u ma jfissirx li bil-fors ghandhom f'kull kaz ikunu likwidati b'dan il-mod.

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

33. Din il-Qorti għaldaqstant issib xieraq li l-kumpens fuq is-sehem sħiħ tal-fond in kwistjoni jammonta għal erbgħin elf ewro (€40,000).

34. Dan is-sehem għandu sentendi jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, kif jixhed ismu stess, qed jirrappreżenta l-Istat. Kif ġia ingħad supra l-preżenza tal-inkwilin f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju (ara fost oħrajn **Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et datata 27 ta' Ġunju 2019**).

Decide

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

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Intimat Avukat tal-Istat.

Tilqa' t-tielet eċċezzjoni tal-Intimati Sciberras u tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha limitatament safejn l-ilment tas-soċjetá Rikorrenti tirrigwarda l-qagħda legali tagħha wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi tal-2021.

Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimati Sciberras.

Tilqa' limitatament l-ewwel talba tas-soċjetá Rikorrenti billi tiddikjara li l-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-provvedimenti tal-Kap. 16 inter alia l-Artikolu 1531 Ċ, kif kienu viġenti qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tas-soċjetá Rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetá tagħha bl-indirizz 37/38, Triq il-Palazz tal-Isqof, il-Birgu kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (li tifforma parti integrali tal-liġijiet domestiċi fil-Kap. 319).

Tilqa' limitatament t-tieni talba tas-soċjetá Rikorrenti u tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mis-soċjetá Rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-

Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta kif kienu viġenti qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021, preċiżament sal-1 ta' Ġunju 2021.

Tilqa' t-tielet talba tas-soċjetá Rikorrenti u tillikwida l-kumpens u danni kif sofferti fl-ammont ta' erbgħin elf ewro (€40,000) bl-imgħax legali mid-data tas-Sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Tilqa' r-raba' talba tas-soċjetá Rikorrenti u tikkundanna lill-Intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati.

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

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

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur