MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-14 ta' Ġunju, 2023

Rikors Kostituzzjonali Numru 70/2022 LM

Joseph Muscat Azzopardi (K.I. nru. 713055(M)),
Rosaire Muscat Azzopardi K.I. nru. 0474154(M)),
Marie-Therese Muscat Azzopardi (K.I. nru. 0285058(M))
Vera Agius Muscat (K.I. nru. 0333955(M))
Anthide Agius Muscat (K.I. nru. 0577059(M))
Hugo Agius Muscat (K.I. nru. 0337961(M))
Lucienne Cumbo née Agius Muscat (K.I. nru. 0053167(M))

vs.

Avukat tal-Istat
Carmelo Pace (K.I. nru. 005459(M))

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors Kostituzzjonali mressaq fit-3 ta' Frar, 2022, mir-rikorrenti **Joseph Muscat Azzopardi (K.I. nru. 713055(M)), Rosaire Muscat Azzopardi (K.I. nru. 0474154(M)), Marie-Therese Muscat Azzopardi (K.I. nru. 0285058(M)), Vera Agius Muscat (K.I. nru. 0333955(M)), Anthide Agius**

Muscat (K.I. nru. 0577059(M)), Hugo Agius Muscat (K.I. nru. 0337961(M)) u Lucienne Cumbo née Agius Muscat (K.I. nru. 0053167(M)) [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettew dan li ġej:

"Jesponu bir-rispett:

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond* ***148, Triq Manuel Dimech, Sliema,*** *li huma akkwistaw* per via di successione *li ilha mikrija lil intimat Carmelo Pace mis-sena 1986.*

2. *Illi l-fond jipprevjeni lir-rikorrenti b'titolu ta' suċċessjoni u illum jappartjeni unikament lir-rikorrenti odjerni f'ishma mhux indaqs bejniethom.*

3. *Illi r-rikorrenti Joseph Muscat Azzopardi, Rosaire Muscat Azzopardi u Marie-Therese Muscat Azzopardi, akkwistaw nofs sehem indiviż* per via di successione *mill-eredità tal-mejtin ġenituri Robert Muscat Azzopardi u Emily Muscat Azzopardi née Mifsud permezz ta' testment* unica charta *tad-9 ta' Mejju 1968 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat, hawn anness u mmarkat bħala* ***'Dokument A'****, kif ukoll permezz ta' kuntratt ta' bejgħ tat-13 ta' Frar 1984 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph F. Abela, hawn anness u mmarkat bhala '****Dokument B'.***

4. *Illi r-rikorrenti Vera Agius Muscat née Muscat Azzopardi, kienet miżżewġa lil Anthony Agius Muscat, li miet fit-2 ta' Frar 2018, u huma kellhom tlett itfal, ċioé lir-rikorrenti l-oħra Anthide Agius Muscat, Hugo Agius Muscat u Lucienne Cumbo née Agius Muscat.*

5. *Illi r-rikorrenti Vera Agius Muscat wirtet s-sehem ta' 1/6th minghand l-ġenituri tagħha Ivo Muscat Azzopardi u Emilie Muscat Azzopardi née Gellel, permezz ta' testment tal-14 ta' Awwissu 1962 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat, hawn anness u mmarkat bħala '****Dokument C'.***

6. *Illi r-rikorrenti Vera Agius Muscat waqt iż-żwieg xtrat żewġ ishma indiviżi ta' 1/6th kull wieħed permezz ta' kuntratti ta' bejgħ tal-11 ta' Ġunju 1975 fl-atti tan-Nutar Dottor Franco Pellegrini u tal-13 ta' Frar 1984 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph F Abela, hawn annessi u mmarkati rispettivament bħala* ***'Dokument D' u 'Dokument B'.***

7. *Illi l-wirt ta' Anthony Agius Muscat ddevolva skont il-liġi stante illi l-imsemmi Anthony Agius Muscat miet* ab intestato*, u għalhekk wirtuh martu Vera Agius Muscat u uliedhom l-imsemmija rikorrenti Anthide Agius Muscat, Hugo Agius Muscat u Lucienne Cumbo née Agius Muscat. Illi għalhekk, Vera Agius Muscat wirtet sehem indiviz ta' 1/12th mir-raġel tagħha ossia Anthony Agius Muscat, u r-rikorrenti Anthide Agius Muscat, Hugo Agius Muscat u Lucienne Cumbo née*

Agius Muscat wirtu sehem indiviz ta' 1/36th kull wieħed minn missierhom ossia Anthony Agius Muscat, tal-fond in kwistjoni.

8. *Illi permezz ta' kuntratt dikjarazzjoni* causa mortis *tal-1 ta' Frar 2019 fl-atti tan-Nutar Dottor Miriam Musumeci Macelli, hawn anness u mmarkat bħala **'Dokument E'**, l-ishma tal-fond in kwistjoni li ntirtu mingħand Anthony Agius Muscat ġew debitament dikjarati lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.*

9. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-**'Dokument F'** hawn anness.*

10. *Illi l-imsemmi fond kien mikri lil ċertu wieħed John Pace, l-antekawża tal-intimat Carmelo Pace għall-aħħar circa 60 sena bil-kera miżera ta' Lm15.00c fis-sena pagabbli kull sena, wara li kien ġie hekk lokat minn l-antekawża tar-rikorrenti, u llum bil-kera ta' €203.00, pagabbli kull sena* ai termini *tal-Att X tal-2009, kif jirriżulta miċ-ċedola hawn annessa u mmarkata bħala **'Dokument G'**.*

11. *Illi kif fuq ingħad, l-kera li l-intimat Pace qed iħallas a tenur tal-liġi jammonta għal €203 fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema disposizzjonijietġ mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*

12. *Illi* ai termini *tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawża minnhom ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqgħux taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma setgħu qatt jiżbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu 1914.*

13. *Illi* ai termini *tal-istess liġi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera għandha tiżdied biss kull tlett snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni skont l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi għall-aħħar.*

14. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin intimat Pace bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.*

15. *Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura tal-proprjetà, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.*

16. *Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv* ai termini *tal*-Artikolu 6 tal-*Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax zzid il-kera b'mod ekwu u gust skont il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huma jistgħu jitolbu li jirċievu huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

17. *Illi dan kollu ġgja ġie determinat fil-kawżi* **Amato Gauci vs Malta no. 47045/06** ***deċiża 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** ***deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012 u*** **Zammit and Attard Cassar vs Malta** ***applikazzjoni nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Ġenerali et deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019;***

18. *Illi ġialadarba r-rikorrenti qed jsofri minn nuqqas ta' "*fair balance*" bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż 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 leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalità kif ġie deċiż f'****Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010.***

19. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjetà tiegħu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex, jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll 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***);*

20. *Illi lanqas huwa ġust u ekwu illi l-fond in kwistjoni għandu jkollu l-istess valur lokatizju impost bil-liġi ai termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

21. *Illi l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak li l-Liġi imponiet li r-rikorrenti għandu jirċievi, b'tali mod illi bid-disposizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija*

*għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġà ġie deċiż mill-**Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża*** **Amato Gauci vs. Malta** ***– deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u*** **Zammit and Attard Cassar vs Malta** ***deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem****;*

22. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġà kellha okkażjoni tikkummenta diversi drabi f'każi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li ndvidwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjetà għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża **"Ghigo vs Malta", deċiża fis-26 ta' Settembrh 2006,** il-Qorti sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjetà tiegħu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (55) Euro fis-sena bħala kera. Fis-sentenza **"Fleri Soler et vs Malta"**, mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif ġara wkoll fil-kawża ta' "Franco Buttigieg & Others vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.*

23. *Illi b'sentenza deċiza mill-**Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Ġenerali et, fit-8 ta' Mejju 2019**, din l-Onorabbli Qorti ddeċidiet illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu l-kera ġusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Ġenerali ġie kkundannat iħallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjeż kollha tal-kawża, u l-istess ġie deċiż fil-kawża **Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.***

24. *Illi fil-kawża **Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Ġenerali et deċiża finalment mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru 2019** u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'ċirkostanzi simili għal dawk odjerni, iżda fejn il-ksur lamentat sab l-oriġini tiegħu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'hekk xorta waħda japplika l-istess insenjament għall-każ odjern, il-Qorti saħansitra laqgħat 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 ta-*

ssenteza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' sebgħa mitt (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti

25. *Illi in vista tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi ċertament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed isofri leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu ta' proprjetà kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess għandha taghmel din l-Onorabbli Qorti u għandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfaċenti għall-ksur lamentat.*

26. *Illi r-rikorrenti għandhom jirċievu l-kumpens tul iż-żmien li huma sofrew minħabba l-okkupazzjoni tal-intimat Pace tul dawn l-aħħar circa 60 sena stante illi huma bl-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġew leżi d-drittijiet kostituzzjonali tagħhom sia ai termini tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, biex b'hekk hija u l-aħwa tagħha sofrew u qed isofru danni sal-ġurnata tal-lum.*

27. *Illi huma għandhom jirċievu d-danni kollu soffert miż-żmien imsemmi u dan skont sentenza deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali Rikors Nru. 161/2019/1 fl-ismijiet SAMMUT CARMEL SIVE CHARLES vs DIMECH MARIA STELLA ET, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021 fejn ġie deċiż illi r-rikorrenti kienu daħlu fiż-żarbun tas-suċċeduti tagħhom fit-titolu u kellhom dritt jitolbu d-danni mill-bidu tal-leżjoni sofferta.*

***GHALDAQSTANT** ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, sabiex jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:*

***(I)** **Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola it-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Carmelo Pace għall-fond 148, Triq Manwel Dimech, Tas-Sliema, 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), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u 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, l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u*

dawk tal-inkwilini peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni wkoll ai termini *tal-Liġi;*

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

***(IV)* Tikkundanna** *lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagmament.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati minn issa għas-subizzjoni".

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fis-7 ta' Marzu, 2022, fejn ingħad kif ġej:

"Jgħid bil-qima:-

1. *Illi din it-tweġiba qiegħda ssir b'ħarsien tad-digriet mogħti minn din l-Onorabbli Qorti nhar it-22 ta' Frar 2022, li ġie nnotifikat lilu flimkien mar-rikors promotur nhar it-28 ta' Frar 2022, bi żmien għoxrin (20) jum għar-risposta;*
2. *Illi in suċċint, ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 u l-Att X tal-2009 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Carmelo Pace għal-fond residenzjali 148, Triq Manuel Dimech, tas-Sliema, u dan allegatament bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċit* inter alia *fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem;*
3. *Illi l-intimat Avukat tal-Istat qiegħed jirrispinġi din l-allegazzjoni u l-pretensjonijiet marbutin magħha stante illi tali allegazzjoni hija nfondata fil-fatt u fid-dritt. Fil-frattemp, qiegħed iressaq dawn l-eċċezzjonijiet li ġejjin b'rabta mal-ilment sopraċitat;*
4. *Illi fl-ewwel lok, huwa xieraq illi r-rikorrenti jġibu prova tal-**ftehim tal-kirja** li qed jiġi attakkat b'din il-kawża, sabiex jiġi stabbilit meta bdiet il-kirja u jiġi ppruvat ukoll illi dan il-fond kien oriġinarjament mikri lil John Pace u li l-kirja għaddiet għand l-intimat Carmelo Pace. Tajjeb ukoll jiġi ppruvat illi l-intimat Carmelo Pace tabilħaqq igawdi minn kirja li tiġġedded skont il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*
5. *Illi apparti l-Affidavit ta' Joseph Muscat Azzopardi u ċ-Ċertifikat li juri li l-fond ma kienx de-kontrololat, r-rikorrenti ppreżentaw-*

- *<u>Testment</u> datat 14 t'Awwissu <u>1962</u> ta' Ivo u Emilie Muscat Azzopardi (Dok Ċ) fejn Robert u Veronica ġew innominati eredi universali u padruni assoluti;*
- *<u>Testment</u> datat 9 ta' Mejju **<u>1968</u>** ta' Robert u Emily Musat Azzopardi (Dok A) fejn Joseph, Rosaire u M'Therese ġew innominati eredi universali u padruni assoluti;*
- *<u>Kuntratt</u> ta' Bejgħ datat 11 ta' Ġunju **<u>1975</u>** (Dok D) fejn l-esekutturi testamentarji ta' Ugo Muscat Azzopardi ttrasferrew lil **Veronica nofs indiviz (1/2)** tal-fond in kwistjoni;*
- *<u>Kuntratt</u> ta' Bejgħ datat 13 ta' Frar **<u>1984</u>** (Dok B) fejn Maria Anna Muscat Azzopardi trasferit lil **Veronica nofs ta' terz (1/3)** tal-fond in kwistjoni u trasferit lil **Joseph, Rosaire u M'Therese in solidum nofs ta' terz (1/3)** tal-fond in kwistjoni;*
- *<u>Dikjarazzjoni Causa-Mortis</u> datata 1 ta' Frar 2019 konsegwenti għal mewt ta' Anthony Agius Muscat, ir-raġel ta' Vera Agius Muscat fejn ġie uffiċjalment iddikjarat li **nofs ta' 1/6 tal-fond in kwistjoni intiret minn martu Veronica u nofs ta' 1/6 tal-fond in kwistjoni intiret mit-tfal Anthida, Hugo u Lucienne** (Dok E);*

*Jinkombi għalhekk fuq ir-rikorrenti sabiex matul il-proċeduri juru **kif, minn meta, u b'liema kwota għandhom titolu validu** fil-liġi għall-proprjetà in kwstjoni;*

6. *Illi fil-mertu, r-rikorrenti jilmentaw minn allegata vjolazzjoni tad-drittijiet* fundamentali "kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta)". *Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva illi skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi l-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess pubbliku. Huwa prinċipju ben stabilit illi l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex: jiddentifika x'inhu meħtieġ, joħloq bilanċ bejn min għandu ħafna u min m'għandu xejn, u jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għal ġid komuni. L-esponent jirrileva wkoll li skont l-artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ladarba l-ilment jirreferi allegatament għal ksur tal-Ewwel Protokoll fuq imsemmi, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tieħu konjizzjoni taż-żmien antecedenti t-30 t'April 1987 (fn. 1* Ai termini *tal-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta: **ebda ksur** tal-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew **tal-Artikoli 1** sa 3 (inklużi) **tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987** jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba' Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5 (inklużi) tas-Seba' Protokol li jsir qabel l-1 ta' April 2002**, ma ghandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4 [tal-Kap 319**])*

7. *Illi jekk fl-ewwel talba bil-frażi* inter alia, *r-rikorrenti qegħdin jalludu għal vjolazzjoni taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-esponent jirrileva illi fil-każ ineżami ma jokkorux l-estremi ta' dan il-provvediment. Hawn* non si tratta *ta' teħid forzuż tal-fond* de quo *jew ta' jedd fuqu, iżda limitazzjoni mill-Istat tal-użu tal-istess proprjetà mis-sidien, li kif spjegat aktar 'il fuq f'dina r-risposta, l-Istat għandu l-jedd li jagħmel, sabiex jassigura li l-ebda ċittadin ma jkun mingħajr saqaf fuq rasu;*

8. *Illi inoltre sakemm ir-rikorrenti qegħdin jattakaw it-tħaddim tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta fuq is-saħħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, t-talba tar-rikorrenti hija rreċevibli fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni* stante *illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie promulgat u kien fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962. Di più, l-artikolu 37(2)(f) jipprovdi illi* 'ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma għandha tinftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta' – bħala inċidentali għal kirja'. *Għaldaqstant il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma jistax jkun soġġett għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

9. *Illi jekk fl-ewwel talba bil-frażi* "jingħataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni", i*r-rikorrenti jridu jfissru li din l-Onorabbli Qorti għandha tordna l-iżgumbrament tal-intimat Pace mill-fond in kwistjoni, 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;*

10. *Illi bid-dħul tal-emendi tal-Att X tal-2009, l-ammont tal-kera li s-sidien jirċievu beda jogħla kull tlett (3) snin skont l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Isegwi għalhekk, li l-emendi inkwistjoni semmai jimmiljoraw l-pożizzjoni tar-rikorrenti u għalhekk il-lanjanza mressqa minnhom ta' ksur tad-drittijeit tagħhom ma treġġiex;*

11. *Illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, senjatament bl-introduzzjoni tal-Artikolu 4A fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, r-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera/ir-'Rent Regulation Board' sabiex l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni, u dan minn l-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Tali awment b'din ir-rata jistabilixxi bilanċ siewi bejn l-interessi tas-sidien u tal-inkwilini. Bħala stat ta' fatt, jidher illi r-rikorrenti fetħu proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera abbażi tal-imsemmi Artikolu 4A fl-ismijiet '**Muscat Azzopardi Joseph et vs Pace Carmelo et'** [Rikors 115/2022 JD] u dan preċiżament sabiex ikun hemm awment fl-ammont tal-kera li jirċievu. Konsegwentament, ladarba r-rikorrenti ingħatalhom dan ir-rimedju għad-dispożizzjoni tagħhom fl-1 ta'*

Ġunju 2021 m'għandu jkun hemm ebda stħarriġ minn din l-Onorabbli Qorti għal kwalsiasi perijodu wara l-1 ta' Ġunju 2021;

12. *Illi fid-dawl ta' dan kollu u tal-pre-ċitati l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-esponent isostni li l-provedimenti promulgati fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 u l-Att X tal-2009 ma humiex leżivi għad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u li t-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom minn din l-Onorabbli Qorti;*

13. *Illi minkejja dakollu hawn fuq espost, jekk din l-Onorabbli Qorti xorta jidhrilha illi għandha takkorda lir-rikorrenti xi forma ta' kumpens pekunjarju u/jew danni morali, l-perijodu rilevanti li għandu jitqies fil-kwantifikazzjoni ta' dan l-ammont għandu jkun limitat minn dak iż-żmien li r-rikorrenti saru proprjetarji ta' dan il-fond mertu ta' din il-kawża sal-1 ta' Ġunju 2021 u dan limitalment skont dak is-sehem li jispetta lilhom;*

14. *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 tagħhom."

3. Rat ir-risposta tal-intimat **Carmelo Pace (K.I. nru. 5459(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Pace'] ippreżentata fid-29 ta' Settembru, 2022, fejn ġie eċċepiet is-segwenti:

"Jeċċepixxi bir-rispett:

Illi il-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ossia l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, kif ukoll bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti li qed jagħtu dritt ta'rilokazzjoni lil esponenti vis-à-vis il-fond 148, Triq Manuel Dimech, Sliema qed jiġu miksura fil-konfront tagħhom l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew l-Ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta) stante illi huma qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-istess proprjetà sureferita. Illi r-rikorrenti qed jallegaw ukoll illi huma qed ibatu piż sproporzjonat peress illi l-Istat naqas milli jżomm bilanċ ġust bejn l-iskopijiet pubbliċi wara dawn il-liġijiet u d-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom.

1. *Illi in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, huwa l-Istat biss li jista' jikkommetti vjolazzjoni tad-drittijiet fundamnetli u mhux ċittadin privat, l-esponenti ma għandux* 'locus standi judicii' *stante li ma jistax ikun*

meqjus bħala l-leġittimarju kontradittur u għalhekk għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti;

2. *Illi ukoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-esponenti qiegħed biss jipprevalixxi ruħu minn disposizzjonijiet leġislattivi validament promulgati u applikabbli fl-Istat ta' Malta qua ċittadin privat u b'hekk ma jistax ikun misjub li kiser drittijiet ta' terzi inkluż tar-rikorrenti u di più jekk ir-rikorrenti soffrew xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom din ma tista' tkun qatt akkollata fil-konfront tal-eċċepjent u għalhekk għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti;*

3. *Illi ukoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, ir-rikorrenti naqsu milli jutilizzaw dawk ir-rimedji ordinarji u provduti taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta liema rimedji huma maħsuba għal sitwazzjonijiet bħal dawk ta' żieda fil-kera quddiem il-Bord kompetenti;*

4. *Illi subordinarjament, fil-mertu u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-eċċepjent qiegħed jirrespinġi l-allegazzjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti:*

5. *Illi d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta li allegatament huma leżivi għad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kienu ilhom fis-seħħ minn ferm qabel ma l-*ante causa *tar-rikorrenti ikkonċedew b'titolu ta' kera l-fond de quo lil esponenti. Illi għalhekk, ir-rikorrenti ma għandhom l-ebda ġustifikazzjoni sabiex jitolbu illi l-esponenti ma jistax ikompli jistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-liġi viġenti sabiex ikompli fil-kirja tal-fond* de quo agitur;

6. *Illi ma huwiex minnu li r-rikorrenti qegħdin jiġu miċħuda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom u dan stante li fil-preżent huma ntitolati li jirċievu il-kera;*

7. *Illi ma huwiex minnu li r-rikorrenti qegħdin ibatu xi piż sproporzjonat peress illi l-Att X tal-2009 daħħal fis-seħħ diversi miżuri intiżi li joħolqu bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien;*

Għaldaqstant, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jitqiesu mhux ġustifikati, fil-konfront tal-eċċepjent u konsegwentement għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri."

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tad-19 ta' Ottubru, 2022, ġiet maħtura **l-Perit Marie Louise Caruana Galea** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, li ppreżentat r-rapport tagħha fl-14 ta' Novembru, 2022, u ħalfitu fis-16 ta' Novembru, 2022.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-25 ta' Jannar, 2023, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

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

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

4. Jirriżulta li r-rikorrenti huma sidien tal-proprjetà bin-numru 148 f'Triq Manwel Dimech, Tas-Sliema, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], li ppervjena lilhom minn wirt kif ġej. Permezz ta' testment tal-14 ta' Awwissu, 1962 magħmul quddiem in-Nutar Joseph Brincat[1], Ivo Muscat Azzopardi u martu Emilie née Ġellel innominaw u istitwew bħala eredi universali u padruni assoluti tal-assi ereditarji tagħhom lil uliedhom il-mejjet Robert Muscat Azzopardi, li kien missier ir-rikorrenti Joseph Muscat Azzopardi, Rosaire Muscat Azzopardi u Marie-Therese Muscat Azzopardi [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti Muscat Azzopardi'], u anki lir-rikorrenti Veronica sive Vera Agius Muscat. Minn dak li jissottomettu r-rikorrenti, jidher li Robert Muscat Azzopardi u r-rikorrenti Vera Agius Muscat wirtu mingħand il-ġenituri tagħhom sehem minn sitta (1/6) kull wieħed sabiex is-sehem mill-fond formanti parti mill-eredità tal-imsemmija konjuġi Muscat Azzopardi kien ta' 1/3. Is-sehem ta' 1/6 spettanti lil missier ir-rikorrenti Muscat Azzopardi, ippervjena lilhom wara mewtu permezz tat-testment *unica charta*

[1] Kopja Dok. C *a fol.* 27.

tiegħu tad-9 ta' Mejju, 1968 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat.[2] Fil-11 ta' Ġunju, 1975 permezz ta' kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Franco Pellegrini[3], l-eżekuturi testamentarji tal-Prokuratur Legali Ugo Muscat Azzopardi biegħu u ttrasferixxew lir-rikorrenti Vera Agius Muscat u lil missier ir-rikorrenti Muscat Azzopardi, nofs indiviż kull wieħed minn terz (1/3) indiviż tal-fond. Is-sehem ta' missierhom sussegwentement ippervjena lilhom skont it-testment fuq imsemmi. Fit-13 ta' Frar, 1984 permezz ta' kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Joseph F. Abela, Maria Anna armla ta' Ġino Muscat Azzopardi biegħet u ttrasferiet lir-rikorrenti Vera Agius Muscat u lir-rikorrenti Muscat Azzopardi nofs indiviż kull wieħed mill-parti waħda minn tlieta (1/3) indiviża tal-fond. Ir-raġel tar-rikorrenti Vera Agius Muscat u missier ir-rikorrenti l-oħra Anthide Agius Muscat, Hugo Agius Muscat u Lucienne Cumbo née Agius Muscat [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti Agius Muscat'] miet intestat fit-2 ta' Frar, 2018, u b'hekk l-ishma tiegħu fil-fond li kienu ġew akkwistati minn martu matul iż-żwieġ tagħhom iddevolvew skont il-liġi fuq martu u fuq uliedu permezz ta' żewġ porzjonijiet indiviżi u ndaqs rispettivament, jiġifieri parti minn sitta (1/6). L-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* sar quddiem in-Nutar Miriam Musumeci Macelli fl-1 ta' Frar, 2019 fejn l-ishma msemmija ġew debitament dikjarati lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.[4] Ir-rikorrenti jiddikjaraw li l-fond mhux wieħed iddekontrollat, skont kif jirriżulta miċ-ċertifikat maħruġ mil-*Land Valuation Office*[5], u kien ilu jinkera lill-intimat Pace sa mis-sena 1986. Jirrilevaw li l-fond oriġinarjament kien mikri lil ċertu John Pace, l-antekawża tal-intimat Pace, għal madwar l-aħħar sittin sena bil-kera li jgħidu li kienet waħda miżera fl-ammont ta' Lm15.00 fis-sena, liema kera llum hija fl-ammont ta' €203.00 skont id-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, u kif jirriżulta miċ-ċedola ta' depożitu

[2] Kopja Dok. A *a fol.* 11.
[3] Kopja Dok. D *a fol.* 34.
[4] Kopja Dok. E *a fol.* 42.
[5] Kopja Dok. F *a fol.* 49.

annessa.[6] Dan jgħidu filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar. Jissottomettu li skont l-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom ma setgħu qatt jikru l-fond skont il-valur lokatizju tas-suq għaliex il-kera tiegħu kienet regolata permezz tal-Kap. 69, fejn ma setgħet qatt taqbeż il-valur lokatizju tal-fond fis-sena 1914. Jgħidu li skont dik il-liġi kif emendata bl-Att X tal-2009, il-kera għandha tiżdied darba kull tliet snin proporzjonalment maż-żieda fl-indiċi ta' inflazzjoni, fejn l-awment li jmiss kien fl-1 ta' Jannar, 2022, liema awmenti jikkontendu huma tenwi għall-aħħar. Jikkontendu wkoll li l-protezzjoni li jipprovdu d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 lill-intimat Pace, mhumiex ġusti u ma jħallux lok għal bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante li l-valur lokatizju tal-fond kien ferm ogħla minn dak stabbilit mil-liġi. B'hekk isostnu li hemm ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'l quddiem 'il-Kostituzzjoni'] u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali [minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni'] u tal-Artikolu (6) tiegħu. Isostnu li huma qed iġorru piż eċċessiv riżultat tal-kera baxxa, tal-istat tal-inċertezza dwar meta ikunu jistgħu jieħdu lura l-fond, tan-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, taż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni, kif ukoll tal-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Ir-rikorrenti jsostnu li huma m'għandhomx rimedju effettiv *ai termini* tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni, għaliex il-kera ma tistax tiżdied b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq tallum, għaliex din kienet miżmuma skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16. Huma hawnhekk jagħmlu riferiment għal diversi sentenzi tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il-Qorti Ewropea'] u anki tal-Prim'Awla, Qorti Ċivili, (Sede Kostituzzjonali), in sostenn tal-argument tagħhom. Jgħidu li ġaladarba m'hemmx *'fair balance'* bejn l-interessi ġenerali tal-

[6] Kopja Dok. G *a fol.* 50.

komunità u l-bżonnijiet u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, hemm ksur tal-prinċipju ta' proporzjonalità, u dan skont dak li ġie deċiż mill-Qorti Ewropea f'diversi sentenzi li huma jiċċitaw. Ir-rikorrenti jsostnu li r-regolamenti ta' kontroll tal-kera jfixklu d-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjetà tiegħu u jikkontrollaw l-użu tal-proprjetà kif ikkontemplat fit-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Jirrilevaw li l-kera skont il-valur lokatizju tal-fond hija ferm ogħla minn dak li l-liġi tgħid li huma għandhom jirċievu mingħand l-inkwilin. B'hekk id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kif emendat bl-Att XXXI tal-1995, u bl-Att X tal-2009 jiksru d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti, u għandhom jiġu dikjarati anti-kostituzzjonali, u konsegwentement emendati kif deċiż mill-Qorti Ewropea. Ir-rikorrenti jgħidu li din il-Qorti diversi drabi ppronunzjat ruħha f'każijiet li jirrigwardaw lil Malta, fejn filwaqt li rrilevat li m'hemmx dubju dwar id-dover tal-Istat u anki d-dritt li dan jintervjeni biex tiġi assikurata abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi personali, ikkontendiet li l-individwu kien qed jiġi mċaħħad mill-użu liberu tal-proprjetà tiegħu għal żmien twil, fejn kien qed jirċievi kera miżera, u dan kien jikkostitwixxi ksur tad-dritt in kwistjoni. Hawnhekk ir-rikorrenti jerġgħu jagħmlu riferiment għal diversi sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) sabiex isostnu l-argumenti tagħhom. Huma jagħmlu riferiment partikolari għas-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla, (Sede Kostituzzjonali) (kif diversament ippreseduta) fl-ismijiet **George Olof Attard et *vs.* Avukat Ġenerali et**, fejn il-ksur lamentat kien fir-rigward tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158, u l-Qorti saħansitra ordnat ukoll l-iżgumbrament tal-inkwilin u l-ħlas ta' €700 fix-xahar sa dakinhar li huwa jirritorna l-fond lura lis-sidien. Jikkontendu li l-istess insenjament huwa applikabbli għall-każ odjern. Fid-dawl tal-ġurisprudenza li għaliha huma għamlu riferiment, ir-rikorrenti jissottomettu li ma kienx hemm dubju li huma sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom ta' proprjetà kif sanċiti bl-

Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u għalhekk jippremettu li din il-Qorti għandha tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfaċenti. Jikkontendu li huma għandhom jirċievu d-danni riżultat tal-okkupazzjoni tal-fond mill-intimat Pace għal dawn l-aħħar sittin sena, u dan filwaqt li jagħmlu riferiment għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tas-26 ta' Mejju, 2021 (Rikors Nru. 161/2019/1) fejn ġie deċiż li r-rikorrenti kienu daħlu fiż-żarbun tas-suċċeduti tagħhom fit-titolu, u kellhom dritt jitolbu d-danni mill-bidu meta seħħ il-ksur lamentat.

5. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi s-segwenti: in ġenerali l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u preliminarjament (a) ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tal-ftehim tal-kirja sabiex juru minn meta din bdiet, u anki li l-fond kien oriġinarjament mikri lil John Pace u sussegwentement dan għadda bl-istess titolu lill-intimat Pace fejn il-kirja li jgawdi tiġġedded skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69; (b) ir-rikorrenti għandhom juru kif, minn meta u b'liema kwota huma għandhom titolu validu fil-liġi fuq il-fond; (ċ) skont il-proviso tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa sabiex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess tal-pubbliku, u hawnhekk huwa jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jagħraf dak li huwa meħtieġ, joħloq bilanċ bejn min għandu ħafna u min m'għandu xejn, u jistabbilixxi l-miżuri neċessarji għall-ġid komuni, iżda skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 7 tal-Kap. 319, din il-Qorti m'għandhiex tieħu konjizzjoni taż-żmien qabel it-30 ta' April, 1987, fir-rigward tal-allegat ksur tal-Ewwel Protokoll; (d) l-inapplikabbiltà tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li dan japplika biss fejn hemm teħid forzuż, u fil-każ odjern dan ma seħħx; (e) għal dak li jirrigwarda l-allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 huma mħarsa

bis-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni; (f) jekk għal dak li jirrigwarda l-ewwel talba fejn jingħad *'jingħataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni",* ir-rikorrenti jridu jfissru li din il-Qorti għandha tordna l-iżgumbrament tal-intimat Pace mill-fond, il-Qorti mhijiex il-*forum* kompetenti sabiex tiddeċiedi dwar din it-talba, u għalhekk it-talba għandha tiġi miċħuda; (ġ) bid-dħul fis-sehh tal-Att X tal-2009, l-ammont tal-kera li s-sid jirċievi beda jogħla kull tliet snin *ai termini* tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, u għalhekk l-emendi fil-fatt tejbu l-pożizzjoni tar-rikorrenti, u l-ilment ta' ksur ma jsegwix; (g) bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti skont l-artikolu 4A tal-Kap. 69 jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera li jirrevedi l-kera annwali għal ammont li ma jeċċediex it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuh fl-1 ta' Jannar tas-sena fejn huma jintavolaw ir-rikors sabiex b'hekk dan l-awment joħloq bilanċ siewi bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini, filwaqt li jirrileva li r-rikorrenti ntavolaw proċeduri quddiem il-Bord skont l-imsemmi artikolu 4A tal-Kap. 69 fl-ismijiet **Joseph Muscat Azzopardi vs Carmelo Pace et**, Rik. nru. 115/2022JD, u fid-dawl tar-rimedju mogħti mil-liġi sa mill-1 ta' Ġunju, 2021, din il-Qorti m'għandhiex tistħarreġ il-perijodu qabel din id-data; (ħ) għal dawn ir-raġunijiet appena mfissra, id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 u tal-Att X tal-2009, ma jiksrux id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u t-talbiet tagħhom għandhom jiġu miċħuda; (h) jekk madankollu l-Qorti jidhrilha li għandha tagħti xi forma ta' kumpens lir-rikorrenti, dan għandu jkun limitat għaż-żmien li huma saru proprjetarji tal-fond sal-1 ta' Ġunju, 2021 u limitatament għas-sehem spettanti lilhom; (i) salv eċċezzjonijiet ulterjuri u bl-ispejjeż.

6. L-intimat Pace jeċepixxi s-segwenti: preliminarjament (a) huwa mhux leġittimu kuntradittur stante li huwa l-Istat li jista' jikkommetti vjolazzjoni tad-

drittijiet fundamentali, u għaldaqstant għandu jinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju; (b) huwa qiegħed jipprevalixxi ruħu minn disposizzjonijiet leġislattivi li ġew ippromulgati b'mod validu, u huma applikabbli hawn Malta u għalhekk ma jistax jinstab li huma kisru d-drittijiet ta' terzi, u jekk ir-rikorrenti sofrew xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom, it-talba tagħhom ma tistax tintlaqa' fil-konfront tiegħu; (ċ) ir-rikorrenti naqsu milli jipprevalixxu ruħhom mir-rimedji ordinarji taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, li jipprovdu għal żieda fil-kera quddiem il-Bord kompetenti. Fil-mertu l-allegazzjonijiet kollha tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt għal dawk ir-raġunijiet li ser isegwu; (d) id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 ilhom fis-seħħ minn qabel li l-antekawża tar-rikorrenti kkonċedew il-fond b'titolu ta' kera, u għalhekk huma m'għandhom l-ebda ġustifikazzjoni sabiex jitolbu li huwa ma jistax ikompli jistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-liġi viġenti sabiex ikompli fil-kirja tal-fond *de quo agitur;* (e) mhux minnu li r-rikorrenti qegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-fond għaliex huma ntitolati li jirċievu l-kera; (f) mhux minnu li r-rikorrenti qegħdin ibatu xi piż sproporzjonat, għaliex l-Att X tal-2009 introduċa diversi miżuri sabiex jinħoloq bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien; (g) salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

<u>Provi u riżultanzi</u>

7. Flimkien mar-rikors promotur, ir-rikorrenti esebew is-segwenti dokumenti: (a) affidavit tar-rikorrent Joseph Muscat Azzopardi[7]; (b) kopja tat-testment *unica charta* tal-konjuġi Robert Muscat Azzopardi u Emily née Mifsud[8]; (ċ) kopja ta' kuntratt ta' bejgħ tat-13 ta' Frar, 1984 bejn Maria Anna

---

[7] Dok. JMA1 a *fol.* 8.
[8] *Supra.*

armla ta' Gino Muscat Azzopardi u Vera Agius Muscat u Joseph, Rosaire u Marie Therese aħwa Muscat Azzopardi[9]; (d) kopja tat-testment *unica charta* tal-konjuġi l-Prokuratur Legali Ivo Muscat Azzopardi u Emilie née Gellel[10]; (e) kopja ta' kuntratt ta' bejgħ tal-11 ta' Ġunju, 1975 bejn l-Avukat Goffredo Randon u Frank Debono bħala eżekuturi testamentarji tal-mejjet il-Prokuratur Legali Ugo Muscat Azzopardi u Vera Agius Muscat u Robert Muscat Azzopardi[11]; (f) kopja ta' att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* tal-1 ta' Frar, 2019[12]; (ġ) ċertifikat maħruġ mil-*Land Valuation Office* fl-1 ta' Frar, 2022[13]; (g) kopja ta' żewġ ċedoli ta' depożitu tas-7 ta' Settembru, 2016 u tat-18 ta' Novembru, 2016 rispettivament[14]; u (ħ) kopja ta' estratt mir-Reġistru Elettorali.[15]

8. Fl-affidavit tiegħu, ir-rikorrent **Joseph Muscat Azzopardi** xehed li hu u r-rikorrenti l-oħra huma sidien tal-fond in kwistjoni f'kwoti mhux indaqs, liema fond huma akkwistaw permezz ta' wirt. Iddikjara li l-fond ilu mikri lill-intimat Pace sa mis-sena 1986 u qablu lill-antekawża tiegħu. Huwa spjega kif hu u ħutu r-rikorrenti Rosaire Muscat Azzopardi u Marie-Therese Muscat Azzopardi kienu akkwistaw nofs sehem indiviż tal-fond mill-eredità tal-mejtin ġenituri tagħhom Robert Muscat Azzopardi u Emily Muscat Azzopardi née Mifsud, u dan permezz tat-testment *unica charta* tagħhom tad-9 ta' Mejju, 1968 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat, iżda wkoll permezz ta' kuntratt ta' bejgħ tat-13 ta' Frar, 1984 fl-atti tan-Nutar Joseph F. Abela. Iz-zija tiegħu Vera Agius Muscat née Muscat Azzopardi kienet miżżewġa lil Anthony Agius Muscat, illum mejjet, u miż-żwieġ tagħhom kellhom tliet itfal, li huma r-rikorrenti Anthide Agius Muscat, Hugo

[9] *Supra.*
[10] *Supra.*
[11] *Supra.*
[12] *Supra.*
[13]*Supra.*
[14] *Supra.*
[15] Dok. H a *fol.* 52.

Agius Muscat u Lucienne Cumbo née Agius Muscat. Spjega li zitu kienet wirtet is-sehem ta' 1/6 mingħand il-ġenituri tagħha Ivo Muscat Azzopardi u Emilie Muscat Azzopardi née Ġellel, u dan permezz ta' testment tal-14 ta' Awwissu, 1962 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat. Hija kienet ukoll xtrat żewġ ishma ta' 1/6 kull wieħed permezz ta' kuntratt ta' bejgh tal-11 ta' Ġunju, 1975 fl-atti tan-Nutar Franco Pellegrini u tat-13 ta' Frar, 1984 fl-atti tan-Nutar Joseph F. Abela. Spjega kif il-wirt ta' Anthony Agius Muscat ddevolva skont il-liġi għaliex dan kien miet mingħajr testment, u b'hekk wirtuh martu r-rikorrenti Vera Agius Muscat u uliedhom ir-rikorrenti Anthide Agius Muscat, Hugo Agius Muscat u Lucienne Cumbo née Agius Muscat. B'hekk ir-rikorrenti Vera Agius Muscat wirtet sehem indiviż ta' 1/12 mir-raġel tagħha, u r-rikorrenti uliedhom wirtu 1/36 kull wieħed mingħand missierhom mill-fond in kwistjoni. L-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* huma għamluh fl-1 ta' Frar, 2019 quddiem in-Nutar Miriam Musumeci Macelli, fejn l-ishma rispettivi li ntirtu ġew debitament denunzjati lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni. Ir-rikorrent iddikjara li l-fond mhux dekontrollat. Irrileva li l-fond kien ilu mikri lill-intimat Pace u lil antekawża tiegħu John Pace, għal dawn l-aħħar sittin sena ċirka, bil-kera miżera ta' Lm15.00 fis-sena, u llum il-kera kienet ta' €203.00 *ai termini* tal-Att X tal-2009. Dan filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm iktar minn dak stabbilit mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, u li ftit li xejn inbidlu permezz tal-Att X tal-2009. Ir-rikorrent sostna li l-liġijiet tal-kera qegħdin jiksru d-drittijiet fundamentali tagħhom, u bla dubju hu u ħutu sofrew danni kbar bħala riżultat ta' din il-leżjoni. Spjega li dan kollu seħħ mingħajr l-għażla tagħhom, fejn l-uniku mod li jgawdu ħwejjiġhom kien permezz tal-bejgħ tal-fond. Iżda dan huma ma xtaqux jagħmluh għaliex dejjem kienu jisperaw li tinbiddel il-liġi, u b'hekk ikunu jistgħu jikru l-fond skont is-suq. Stqarr li huwa u l-familjari tiegħu ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-fond mingħajr kumpens xieraq, fejn saħansitra l-uniku kumpens offrut kien żieda kull tliet snin

proporzjonali maż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni, u dan kull tliet snin mill-2010. Qal li fil-fatt il-valur lokatizju tal-fond kien ferm iżjed għoli, u saħansitra kiber b'mod sostanzjali, u dan filwaqt li l-awmenti baqgħu dejjem marbutin mal-għoli tal-ħajja. Ir-rikorrent sostna li għalhekk hu u l-familjari tiegħu qatt ma rċevew kera ġusta skont is-suq, u huma għadhom ibatu sallum l-effetti tal-liġi, filwaqt li l-inkwilini baqgħu jgawdu minn fuqhom fejn ir-rikorrenti għamlu dak li kellu jagħmel il-Gvern permezz tas-Social Services Department. Kompla stqarr li l-liġijiet tal-kera waslu għal sproporzjon kbir bejn id-drittijiet tagħhom bħala sidien u dawk tal-inkwilin. Irrileva li l-avukat tiegħu kien spjegalu li huwa għalhekk għandu dritt li jirċievi kemm danni pekunjarji, kif ukoll dawk mhux pekunjarji, u dan f'ammonti sodisfaċenti għat-telf tar-rikorrenti skont kif deċiż mill-Qorti Ewropea fil-każ **Albert Cassar *vs.* Malta** fit-30 ta' Jannar, 2018. Ir-rikorrent żied igħid li matul is-snin, hu u l-familjari tiegħu sfaw vittmi ta' serq kbir magħmul mill-Gvern Malti stess, u dan minħabba li la kienu jirċievu u lanqas illum m'huma qed jirċievu kera ġusta fuq il-fond, stante li huma qatt ma rċevew il-valur lokatizju tas-suq jew xi ammont viċin tiegħu. Irrileva wkoll li huma kienu ħallsu t-taxxa tas-suċċessjoni fuq il-wirt tal-fond, u dan f'ammont li saħansitra kien ħafna iktar minn dak li huma qatt setgħu jirċievu matul ħajjithom kollha skont il-liġi in kwistjoni. Ir-rikorrenti ssottometta li dan mhuwiex ġust u hemm lok ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu u tal-familjari tiegħu, u b'hekk ir-rikorrenti għandhom jirċievu kumpens ġust, u l-ksur jiġi mwaqqaf darba għal dejjem. Qal li għalhekk kellhom jagħmlu l-kawża odjerna.

9. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Marie Louise Caruana Galea** ppreżentat ir-rapport tagħha[16] fl-14 ta' Novembru, 2022. Wara li ddikjarat li hija kienet aċċediet fil-fond fit-3 ta' Novembru, 2022, u dan fil-preżenza tar-rikorrent

[16] *A fol.* 82 *et seq.*

Joseph Muscat Azzopardi u l-intimat Carmel Pace, spjegat li l-imsemmi fond jikkonsisti f'dar antika jew *townhouse* mibnija fuq żewġ sulari f'żona residenzjali. Indikat il-kejl tal-faċċata tal-fond, u anki l-kejl intern tal-fond kollu, u ddeskriviet kif inhuma mibnija l-kmamar u l-istat tal-finituri tagħhom, li qalet huma f'stat tajjeb. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju kompliet billi rrilevat li l-fond igawdi mis-servizzi tad-dawl, tal-ilma u tad-drenaġġ, u mbagħad għaddiet sabiex tat deskrizzjoni tal-ambjenti nterni tal-kmamar, tal-parapett estern, tal-bitħa retroposta, u tal-bejt. Spjegat li skont in-*North Harbour Local Plan* tal-2006, il-fond jaqa' f'żona residenzjali u li din għandha tibqa' bi predominanza residenzjali, u tiddeskrivi l-użu l-ieħor li huwa wkoll permess inklużi dawk mhux residenzjali sakemm ikunu fuq skala żgħira u ma jħallux impatt negattiv fuq il-lokalità. Qalet li hija kienet qegħda tikkunsidra li l-fond kellu jibqa' b'użu residenzjali, iżda b'potenzjal ta' użu bħala akkomodazzjoni turistika bħal *boutique hotel* żgħira ta' madwar ħames kmamar tas-sodda. Spjegat li l-fond jinstab f'Żona tal-Iżvilupp ġewwa l-konfini taż-Żona Urbana ta' Konservazzjoni (UCA), fejn l-għoli permissibbli huwa ta' *'3 Floors',* u b'riferiment għall-bini adjaċenti u fil-viċinanzi, spjegat ukoll dak li s-Sovrintendenza tal-Wirt Kulturali u l-Awtorità tal-Ippjanar jistgħu japprovaw fir-rigward ta' alterazzjonijiet fil-fond, iżda dejjem skont il-fehma tagħha, l-għoli kellu jkun wieħed ta' tliet sulari meħud mil-livell tat-triq, u ieħor irtirat bi tliet metri jew iktar. Qalet ukoll li l-fond għandu l-potenzjal li jinqasam f'żewġ *units* separati ta' abitazzjoni. Iddikjarat li l-fond jidher fir-ritratti tal-ajru tal-1967 u fis-*Survey Sheet* tal-1968, u għalhekk m'għandux jitqies illegali. Irrilevat li minn spezzjoni viżwali waqt l-aċċess, hija setgħet tikkonstata li fil-parti l-kbira tagħha l-istruttura tal-fond tinsab f'stat tajjeb, għalkemm hemm bżonn li jinbidel it-travu tal-kamra tas-sodda tal-ewwel sular u anki li jissewwew ix-xorok fit-tromba tat-taraġ. Minn riċerka fuq il-MapServer tal-Awtoritàtal-Ippjanar, sabet li ma kien hemm l-ebda

applikazzjoni jew permessi riċenti fir-rigward tal-fond. Imbagħad wara li l-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjegat il-metodoloġija addottata minnha sabiex waslet għall-valur lokatizju tal-fond, ippreżentat żewġ mudelli separati, u wara li ddikjarat li hija kienet qegħda ssejjes ir-riżultat tagħha fuq it-tieni mudell, stante li r-rati ta' kera tal-ewwel wieħed fil-fehma tagħha kienu wisq għoljin, elenkat il-valuri lokatizji tal-fond mis-sena 1967 sas-sena 2017.

10. Waqt l-udjenza tat-18 ta' Novembru, 2022, l-intimat **Carmelo Pace** ippreżenta l-affidavit tiegħu, fejn iddikjara li huwa kien ilu jirrisjedi fil-fond in kwistjoni għal madwar dawn l-aħħar tmienja u tletin sena. Spjega li fil-bidu, dan kien mikri liz-ziju tiegħu John Pace ma' min huwa kien jgħix. Sussegwentement wara l-mewt tal-istess ziju tiegħu, huwa kien avviċina lis-sidien Muscat Azzopardi fejn offrielhom il-kera, iżda dawn qatt m'aċċettawha. Għalhekk huwa dejjem għamel depożitu tagħha fil-Qorti, inkluż l-awmenti. Fil-frattemp, huwa dejjem baqa' jgħix fil-fond anki meta żżewweġ, fejn dan sar id-dar matrimonjali tiegħu u tal-mara li mbagħad kienet mietet. Iddikjara li hu dejjem ħa ħsieb il-fond billi għamel il-manutenzjoni meħtieġa sabiex jinżamm f'kundizzjoni tajba. Spjega li huwa kien bidel is-sistema tal-elettriku u tal-ilma għal dik iktar moderna, biddel il-madum u anki il-gallerija, fost affarijiet oħra. L-intimat Pace stqarr li l-fond jikkostitwixxi l-unika residenza tiegħu, u li hu m'għandu l-ebda proprjetà oħra u lanqas għandu mezzi finanzjarji oħra sabiex jixtri jew jikri proprjetà oħra fejn imur joqgħod. Żied igħid li d-dħul tiegħu huwa wieħed baxx u dejjem kien hekk, tant li ma jippermettix li huwa jfaddal għaliex il-paga sservih bl-eżatt. Qal li llum huwa jaħdem bħala *security,* imma kien għamel żmien jirreġistra.

11. Waqt l-udjenza tal-25 ta' Jannar, 2023, xehed l-intimat Pace prodott in kontro-eżami mir-rikorrenti. Stqarr li huwa kien ilu jgħix fil-fond għal dawn l-

aħħar tletin sena, u qabel l-1990 kien jgħix fil-fond ma' zijuh John Pace sa minn meta kellu xi erbatax-il jew sittax-il sena. Ikkonferma li meta nbidlet il-liġi, huwa kien beda jħallas €185 kera fis-sena. Huwa esebixxa kopji taċ-ċedoli ta' depożitu u anki tan-notamenti dwar diversi ċedoli oħra u li ġew immarkati Dok. CP1.[17]

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

12. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat. Fl-eċċezzjoni tiegħu mfissra fir-raba' paragrafu tar-risposta tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tal-kirja in kwistjoni, anki sabiex jiġi stabbilit meta bdiet din il-kirja, u li l-fond kien oriġinarjament mikri lil John Pace, fejn sussegwentement il-kirja għaddiet lill-intimat Pace, li qiegħed igawdi minn kirja li tiġġedded skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Il-Qorti tikkunsidra li mix-xhieda tal-intimat Pace mogħtija permezz tal-affidavit tiegħu, iżda anki in kontro-eżami, m'hemm lok għall-ebda dubju li l-fond kien oriġinarjament mikri liz-ziju tal-intimat Pace, u sussegwentement il-kirja ntirtet mill-istess intimat Pace mal-mewt ta' zijuh, hekk wara li hu kien ilu jgħix miegħu sa minn meta kellu xi erbatax -il sena. Skont dak li qal fl-affidavit tiegħu, Carmelo Pace ilu jgħix fil-fond għal dawn l-aħħar tmienja u tletin sena. Ir-rikorrent Joseph Muscat Azzopardi ddikjara fl-affidavit tiegħu li l-fond kien ilu mikri lill-imsemmi ziju John Pace għal madwar sittin sena. Filwaqt li l-Qorti tgħid li hija tinstab sodisfatta bil-prova tal-kirja in kwistjoni, u anki li din hija regolata permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, tosserva li m'hemm l-ebda kontestazzjoni fir-rigward ta' dawn il-fatti kif jirriżultaw, u l-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu ma

[17] *A fol.* 116 *et seq.*

jkomplix jinsisti fuq din l-eċċezzjoni tiegħu. Għaldaqstant il-Qorti tiċħadha stante li ma tirriżultax ġustifikata.

13. L-eċċezzjoni mfissra fil-ħames paragrafu tar-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat tolqot it-titolu tar-rikorrenti, fejn huwa jikkontendi li l-istess rikorrenti għandhom *"juru kif, minn meta, u b'liema kwota għandhom titolu validu fil-liġi"* fuq il-fond. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu saħansitra jikkontendi li l-provi tar-rikorrenti ma jurux b'mod ċar kif u meta kull wieħed minnhom akkwista titolu validu fil-liġi fuq il-fond. Il-Qorti iktar 'il fuq f'din is-sentenza kellha l-opportunità li tagħraf u tfisser kif kull wieħed mir-rikorrenti akkwista s-sehem rispettiv tiegħu mill-fond, u tgħid li l-prova li tressqet hija waħda sodisfaċenti, meħud in konsiderazzjoni n-natura tal-proċeduri odjerni li ma jitolbux prova assoluta tat-titolu. Għaldaqstant il-Qorti ma ssibx din l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat ġustifikata, u tiċħadha.

14. Permezz tal-eċċezzjoni tiegħu kif imfissra fis-sitt paragrafu tar-risposta tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li skont l-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, din il-Qorti m'għandhiex tieħu konjizzjoni tal-ilment tar-rikorrenti dwar ksur tal-Ewwel Protokoll b'riferiment għaż-żmien qabel it-30 ta' April, 1987. Il-Qorti tikkondividi l-fehma tal-intimat Avukat tal-Istat, u tgħid li m'hemmx dubju dwar dak li jipprovdi għalih l-imsemmi artikolu, u għaldaqstant filwaqt li tiddikjara li din l-eċċezzjoni hija ġustifikata, tikkunsidra li għandha tilqagħha.

15. Fl-eċċezzjoni tiegħu kif imfissra fit-tmien paragrafu tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat qed jargumenta li *ai termini* tas-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-każ odjern, għaliex il-kirja in kwistjoni hija mħarsa mill-Kap. 69, li daħal fis-seħħ

qabel it-3 ta' Marzu, 1962. Il-Qorti tirrileva li t-talbiet tar-rikorrenti mhumiex imsejsa fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u għaldaqstant hija qegħda tastjeni milli tieħu konjizzjoni ta' din l-eċċezzjoni. L-istess tgħid fir-rigward tal-eċċezzjoni tiegħu mfissra fid-disa' paragrafu tar-risposta tiegħu, għaliex huwa ċar li r-rikorrenti mhumiex qegħdin iressqu talba għall-iżgumbrament tal-intimat Pace.

16. Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Pace qiegħed jikkontendi li huwa għandu jinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju stante li huwa ma jistax ikun meqjus bħala leġittimu kuntradittur, ġaladarba huwa l-Istat biss li jista' jikkommetti vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali u mhux iċ-ċittadin privat. Anki fit-tieni eċċezzjoni tiegħu jagħmel l-istess talba, din id-darba għaliex jikkontendi li huwa qiegħed biss jipprevalixxi ruħu minn disposizzjonijiet leġislattivi validament promulgati u applikabbli fl-Istat Malti, u jekk ir-rikorrenti sofrew ksur, dan ma jista' qatt jiġi attribwit lilu. Il-Qorti tikkondividi l-ħsibijiet tal-intimat Pace, iżda ma tistax tilqa' it-talba tiegħu u teħilsu mill-osservanza tal-ġudizzju għaliex tikkunsidra li huwa għandu kull interess li jipparteċipa fil-proċeduri odjerni ġaladarba dawn jolqtu t-titolu tal-kera miżmuma minnu, u saħansitra l-kera li huwa jħallas lir-rikorrenti. Għaldaqstant il-Qorti ma ssibx dawn l-eċċezzjonijiet tiegħu ġustifikati, u tiċħadhom.

17. Għal dak li jirrigwarda l-ħames eċċezzjoni tal-intimat Pace, il-Qorti filwaqt li tirrileva li r-rikorrenti mhumiex qegħdin jagħmlu talba bħal din, tastjeni milli tieħu konjizzjoni tagħha.

18. Il-Qorti issa ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet l-oħra sollevati mill-intimat l-Avukat tal-Istat u mill-intimat Pace, 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, dawk tal-artikolu

1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, tal-Att X tal-2009, u dawk tal-liġijiet l-oħra viġenti, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Pace b'kera tassew inqas minn dik li huma jistgħu jipperċepixxu fis-suq miftuħ. B'hekk jikkontendu li qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u bl-Artikolu 14 tiegħu, iżda wkoll għaliex ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin.

19. Fil-każ odjern jirriżulta li l-fond in kwistjoni kien ġie għand ir-rikorrenti, kif soġġett għall-kirja li kienet saret madwar sittin sena ilu liz-ziju tal-intimat Pace, u regolata mil-liġi applikabbli qabel l-emendi li ġew fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 1995, hekk kif il-fond iddevolva għal fuqhom in parti mill-wirt tal-ġenituri tagħhom jew permezz ta' xiri ta' diversi ishma. Il-Qorti tgħid li hawnhekk l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali għandu jiġi applikat għall-każ odjern, sabiex b'hekk hija għandha wkoll tikkunsidra l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali fil-konfront tal-antekawża tar-rikorrenti fil-każ tal-ishma li ntirtu mir-rikorrenti Vera Agius Muscat u wliedha r-rikorrenti aħwa Agius Muscat [minn issa 'l quddiem kollha flimkien 'ir-rikorrenti Agius Muscat'], u dan filwaqt li għandu jittieħed in konsiderazzjoni dak li jipprovdi l-artikolu 7 tal-Kap. 319.

20. Din il-Qorti tikkunsidra 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 linteress ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

21. Skont il-ġurisprudenza tal-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' jitqies 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.[18]

22. 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. Mhuwiex 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, hawn 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.

23. Fil-każ **James and Others v. UK**[19], il-Qorti Ewropea spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

[18] Ara Bradshaw and Others v. Malta, App. Nru. 37121/15, deċiża fit-23.10.2018.
[19] App. 8793/79, deċiża fil-21.02.1986.

> *"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".*[20]

24. 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)."*[21]

25. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valur lokatizju annwali ta' €2,400.00 mogħti mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tagħha applikabbli għas-sena 1987, li hija s-sena rilevanti sabiex jitqiesu t-talbiet tar-rikorrenti fil-każ odjern, u anki l-valur lokatizju fis-sena 2021 ta' €11,200.00 meta daħlu fis-seħħ l-emendi għall-Kap. 69 permezz

---

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

tal-Att XXIV tal-2021, u meħud in konsiderazzjoni wkoll (a) il-kera miżera perċepita mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom fil-każ tar-rikorrenti Agius Muscat, fejn dawn wirtu sehem indiviż, u 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 jimmerita l-indħil tal-Istat kif allegat fis-sitt paragrafu tar-risposta tiegħu, fi sfond fejn saħansitra l-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-inkwilini mhumiex f'qagħda finanzjarja li jwettqu l-obbligi tagħhom 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**[22] 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 fil-każ tar-rikorrenti Agius Muscat, 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 fil-każ tar-

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

rikorrenti Agius Muscat, 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 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 basru li s-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.

26. 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**[23], 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*

[23] 26.09.2006.

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. 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, 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)."[24]

28. L-intimat Avukat tal-Istat permezz tal-ħdax-il eċċezzjoni tiegħu, jeċċepixxi wkoll li llum 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. Il-

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

Qorti tagħraf li r-rikorrenti llum bl-applikazzjoni tal-emendi introdotti għall-Kap. 69, senjatament bl-introduzzjoni tal-artikolu 4A, 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 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-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw mill-fatt li wara din id-data, huma ma kellhom 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 ikkristalizzata permezz tal-Kap 69 u tal-Att X tal-2009.[25] Għaldaqstant il-Qorti tqis li għandha tilqa' l- eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat kif imfissra fil-ħdax-il paragrafu tar-risposta tiegħu u b'mod limitat it-tielet eċċezzjoni tal-intimat Pace.

29. 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 matul diversi snin.

30. F'sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[26], 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 ....".*

[25] Ara App.30806/19, Baldacchino and Falzon v. Malta, 14.10.21.
[26] 29.04.2016.

31. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[27], 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."*

32. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[28] 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."*

33. Għalhekk il-Qorti qegħda tieħu in konsiderazzjoni (a) li l-ammont ta' kera li r-rikorrenti 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' Mejju, 1987, u l-28 ta' Mejju, 2021, id-dħul li kienu jirċievu r-rikorrenti kien ikun komplessivament ta' madwar €213,622[29]; (b) li l-valur tiegħu kif sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu, kif evidenti mill-att 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-

[27] 27.06.2019.

[28] 30.09.2016.

[29] 01.05.87-31.12.87: €2,400/12x8=€1,600; 1988-1991: €2,400x4=€9,600; 1992-1996: €3,575x5=€17,875; 1997-2001: €4,050x5=€20,250; 2002-2006: €5,920x5=€29,600; 2007-2011: €8,325x5=€41,625; 2012-2016: €8,880x5=€44,400; 2017-2020: €11,020x4=€44,080; 01.01.21-28.05.21: €11,020/12x5=€4,592. B'kollox: €213,622.

drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat. Il-Qorti tagħraf li l-intimat Pace m'għandux jinżamm responsabbli bl-ebda mod 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 baqgħax ġustifikat.

34. 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.

35. 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 tkun dovuta minn żmien għal żmien fuq il-kirja stmata; u (ċ) il-kera li r-rikorrenti rċevew matul iż-żmien sa mill-1987 mingħand l-inkwilini, u li tirriżulta fl-ammont ta' madwar €3,227.[30] Imbagħad il-Qorti tqis li għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, stante li l-

[30] 1987-2009: (Lm15) €34.94x23=€803.62 (skont ix-xhieda tal-intimat Carmelo Pace a *fol.* 114); 2010-2021: €185x12=€2,220 (skont l-istess xhieda); 2022: €203 (skont ir-rikors promotur). B'kollox: €3,227.

vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti 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.

36. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' sebgħin elf mija tnejn u tletin Euro (€70,132.00)[31] u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' sitt elf 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 skont ir-raba' talba tagħhom, għajr li l-imgħaxijiet għandhom jiddekorru mid-data ta' din is-sentenza li permezz tagħha ġew likwidati.

Decide

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

1) **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat kif imfissra fit-tmien u fid-disa' paragrafi tar-risposta tiegħu, filwaqt li tilqa' dawk l-eċċezzjonijiet tiegħu mfissra fl-aħħar linja tas-sitt paragrafu tal-imsemmija risposta u fil-paragrafi ħdax u tlettax, filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet l-oħra;**

2) **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ħames eċċezzjoni tal-intimat Pace, tilqa' limitatament it-tielet eċċezzjoni tiegħu fir-rigward tal-perijodu**

[31] €213,622-€3,227=€210,395/3=<u>€70,132</u>.

sussegwenti għat-28 ta' Mejju, 2021, filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu.

3) **Tilqa' it-talbiet kollha tar-rikorrenti, u tiddikjara li permezz tal-fatti kif esposti u permezz tat-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, tal-Att X tal-2009 u tal-liġijiet viġenti, li qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita tal-fond lill-intimat Pace, qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u għalhekk tiddikjara l-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti bħala riżultat tat-tħaddim tal-imsemmija disposizzjonijiet li ma tawx lok għal bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, fejn il-kera pagabbli skont l-istess disposizzjonijiet ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-fond, u dan filwaqt li tillikwida l-kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mill-imsemmija rikorrenti fis-somma komplessiva ta' sitta u sebgħin elf mija tnejn u tletin Euro (€76,132.00), 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