QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 27 ta' Ġunju, 2023

Numru 1

Rikors Numru 246/20TA

Stephen Falzon, Mary Rose Vigna; u Joseph Falzon

vs

Avukat tal-Istat; u John Azzopardi

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Kostituzzjonali tar-Rikorrenti ppreżentat fis-26 ta' Ottubru 2020 li permezz tiegħu talbu s-segwenti:-

> "Illi l-esponenti huma sidien tal-fond urban numerat sitta u għoxrin ittra 'A' (26A), fi Triq Ursola fil-Belt Valletta, liema proprjetà hija maħżen f'livell parzjalment sotterran, kif aħjar deskritta fir-rapport imħejji mill-Arkitett u Inġinier Ċivili Godwin Abela li huwa anness u mmarkat bħala Dok A.
>
> Illi l-intimat Azzopardi ilu snin twal, u senjatament minn qabel Ġunju tas-sena elf disa' mija ħamsa u disgħin (1995), jikri din il-proprjetà mingħand l-esponenti, u dan għal kera irriżorja li eventwalment żdiedet għall-ammont ta' mija u sebgħa u tletin Ewro u sebgħa u ħamsin ċenteżmu (€137.57) fis-sena.

Illi l-esponenti ma jaċċettawx il-ħlas tal-kera mingħand l-intimat Azzopardi, fost raġunijiet oħra għaliex iqisu li din il-kirja tivvjola d-drittijiet fondamentali tagħhom.

Illi effettivament l-intimat Azzopardi qed jippretendi li għandu l-jedd jissokta fil-kirja minħabba l-artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili, kif ukoll minħabba d-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitlu 69 tal-liġijiet ta' Malta).

Illi dawn id-disposizzjonijiet tal-liġi jiksru u jilledu d-drittijiet fondamentali ta' l-esponenti, kif tutelati mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u mill-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, in kwantu jwasslu sabiex kirja tibqa' tiġġedded minkejja l-opposizzjoni tas-sid, u versu kera li hija irriżorja u insinjifikanti meta mqabbla mal-valur tal-fond mikri fis-suq attwali.

Illi il-leżjoni tad-drittijiet fondamentali ta' l-esponenti ilha tiġi perpetrata għal snin twal b'mod sistematiku u kontinwu, billi il-kontroll fuq il-kirja konċessa lill-intimat Azzopardi, konsistenti mir-rilokazzjoni kontinwa u mhux interrotta tal-kirja għal bosta snin, kif ukoll l-iffriżar tal-kondizzjonijiet lokatizji għall-perjodu kollu tar-rilokazzjoni, kienu u għadhom jikkostitwixxu interferenza sproporzjonata fit-tgawdija paċifika ta' l-esponenti ta' ħwejjiġhom. Tali interferenza sproporzjonata, anke jekk munita bl-interess ġenerali u pubbliku meħtieġ sabiex jilleġittimaha, qiegħda tqiegħed piż sproporzjonat fuq l-esponenti, in kwantu l-intimati, jew min minnhom, m'humiex qiegħdin jipprovdu għal kumpens xieraq u adegwat sabiex l-esponenti jiġu indennizzati għall-piż li qed jitqiegħed fuqhom.

Illi għaż-żmien kollu tar-rilokazzjoni, l-esponenti ma ngħataw qatt ebda rimedju jew dritt t'azzjoni adegwat, effettiv u idonju sabiex huma jkunu jistgħu jeżiġu l-ħlas ta' kumpens xieraq għall-interferenza sproporzjonata subita minnhom, u dan ukoll jikkostitwixxi leżjoni ta' drittijiet fondamentali, u dan stante ksur tad-dritt tagħhom għal aċċess għal qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali għall-iskop ta' smigħ xieraq dwar id-determinazzjoni tad-drittijiet u ta' l-obbligazzjonijiet ċivili tagħhom.

Illi bl-Att X ta' l-2009, daħlu fis-seħħ sensiela ta' emendi, inkluż u b'mod partikolari bl-introduzzjoni ta' l-artikoli 1531B, 1531D u 1531I. Madanakollu, l-emendi introdotti permezz tal-leġislazzjoni preċitata ma jindirizzawx u wisq inqas jirrimedjaw għal-leżjonijiet subiti mill-esponenti, in kwantu tali emendi:

- jippermettu lill-intimat Azzopardi jibqa' jgawdi l-kirja mogħtija għexieren ta' snin ilu, u li tinsab fi stat ta' rilokazzjoni, anke minkejja l-opposizzjoni tas-sid;
- ma jipprovdux għal żidiet xierqa u adegwati fl-ammont ta' kera pagabbli lill-esponenti;
- ma jagħtux lill-esponenti dritt t'azzjoni jew rimedji adegwati sabiex juri li l-valur lokatizju tal-proprjeta' tiegħu jeċċedi sewwa ż-żidiet konċessi mill-emendi fuq imsemmija.

Illi għalhekk qed isir dan ir-rikors.

Għaldaqstant l-esponenti umilment jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti, previa kull dikjarazzjoni u provvediment ieħor opportun, jogħġobha:

(i) tiddikjara u tiddeċiedi illi d-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini kif ukoll ta' l-Att X ta' l-2009, senjatament iżda mhux biss dawk introdotti fil-Kodiċi Ċivili permezz ta' l-artikoli 1531B, 1531D u 1531I, jiksru d-drittijiet fundamentali ta' l-esponenti kif tutelati permezz ta' l-artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni, u permezz ta' l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni, kif ukoll l-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

(ii) tillikwida l-kumpens pekunjarju kif ukoll morali spettanti lill-esponenti b'konsegwenza tal-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali subiti minnhom;

(iii) tordna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-kumpens pekunjarju kif ukoll morali kif likwidat a tenur tat-talba preċedenti lill-esponenti;

(iv) tordna li l-intimat Azzopardi ma jistgħax aktar jistrieħ fuq dawk id-disposizzjonijiet tal-liġi li dina l-Onorabbli Qorti ssib li qed jagħtu lok għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali ta' l-esponenti;

(v) tagħti dawk l-ordnijiet u direttivi oħrajn kollha li jidhrulha xierqa u neċessarji sabiex il-leżjoni fid-drittijiet fundamentali subita mill-esponenti tiġi rimedjata u titwaqqaf.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati, li huma lkoll inġunti in subizzjoni."

Rat ir-Risposta tal-Intimat Avukat tal-Istat ippreżentata fit-30 ta' Novembru 2020 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

1. "Illi preliminarjament huwa xieraq li ladarba r-rikorrenti qiegħdin jilmentaw li ġew imkasbra fil-jedd ta' ġidhom huma għandom qabel xejn jagħtu prova tat-titolu tagħhom u prova tal-ftehim tal-kirja li qiegħdin jattakkaw b'din il-kawża. Fl-istess waqt iridu jindikaw id-data eżatti ta' meta saru sidien ta' dan il-post għaliex huwa naturali li l-ilment konvenzjonali tagħhom jista' jiġi meqjus biss mid-data ta' meta l-post gie jifforma parti mill partrimonju tagħhom. Ir-rikorrenti ukoll iridu jġibu prova li din il-kirja hija mħarsa mill-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta'Malta);

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma jidhirx li l-ilmenti mqanqla mir-rikorrenti huma ġustifikati għaliex f'każ li l-kera saret wara id-19 ta' Ġunju 1931 (id-data tad-dħul fis-seħħ tal-Kap 69) is-sitwazzjoni li qiegħdin jilmentaw minna r-rikorrenti ġiet maħluqa minnhom stess. Dan jingħad għaliex f'każ li r-rikorrenti (jew il-persuna li daħal fil-ftehim

lokatizju) daħlu għal ftehim lokatizju wara dħul fis-seħħ tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma għażlu li joqgħodu għad-dispożizzjonijiet tal-istess Kapitolu u għaldaqstant kienu konsapevoli tar-reġim legali li jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien u għandu jipprevali l-prinċipju *pacta sunt servanda*;

3. Illi mingħajr preġudizzju ukoll għas-suespost u f'każ li r-rikorrenti xtraw il-propjetà bl-inkwilini ġo fih, huwa magħruf illi l-valur ta' fond b'inkwilinat ikun ferm aktar baxx milli kieku l-fond ikun ħieles minn kwalunkwe piż u/jew obbligu. Dan ifisser illi f'każ li r-rikorrenti akkwistaw il-fond bi prezz aktar favorevoli minħabba li l-fond kien milqut b'dan il-piż temporanju allura l-protezzjoni tal-kirja ma kinitx ħaġa li ġiet imposta b'mod obbligatorju mill-Istat, iżda kienet konsegwenza naturali tal-għażla ħielsa tar-rikorrenti stess li aċċettaw li jakkwistaw il-fond bl-inkwilinati ġo fih. Għażla li ma tistax tħoll ir-rikorrenti bħala xerrejja;

4. Illi mir-rikors promotur jidher li r-rikorrenti qiegħdin jilmentaw mill-Att X tal-2009 iżda dawn l-ilmenti m'humiex ġustifikati għaliex l-għan ta' l-imsemmi Att kien li ssir ġustizzja soċjali mas-sidien ta' proprjetà mikrija u b'mod gradat jilliberalizza l-kirjiet li saru qabel l-ewwel ta' Ġunju, 1995, kif ukoll biex ipoġġi s-sisien li jwassal għall-suq ta' kera li jiffunzjona sew u b'hekk jipprovdi alternattiva xierqa ghall-akkommodazzjoni adegwata u affordabbli;

5. Illi bla ħsara għal dak fuq imsemmi, l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta indikat mir-rikorrenti ma jistax jintlaqat mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta minħabba li skont l-artiklu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetá li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

6. Dejjem bla ħsara għal dak fuq imsemmi, l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta indikata mis-soċjeta` rikorrenti mhuwiex applikabbli għaliex il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta bħala liġi eżistenti qabel l-1962 jinsab protett u mħares bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, *"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tisostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)...";*

7. Illi f'kull każ, l-invokazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa għal kollox improponibbli, għaliex dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid obbligatorju tal-proprjeta`. Tassew sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid imġiegħel jew obbligatorju persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta` bħal meta jkun

hemm ordni ta' esproprijazzjoni ta' xiri dirett. Pero` dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrent mhuwiex milqut fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentmenet għandu jiġi mwarrab;

8. Illi mingħajr ħsara għall-premess, safejn ir-rikorrenti qiegħdin preżumibilment jattakkaw d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-esponent iwieġeb li skont il-*proviso* ta' dan l-artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta` skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesa' sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

9. F'dan il-każ l-indħil tal-Istat fl-użu tal-proprjeta` mikrija mis-soċjeta` rikorrenti taqa' fl-ambitu tal-*proviso* tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja peress li l-miżura ċensurata mir-rikorrenti hija waħda legali għaliex it-tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll tal-valur tal-kera għall-skopijiet kummerċjali toħroġ mill-liġi stess kif anke rikonoxxut mir rikorrenti fir-rikors tagħhom;

10. L-iskop ta' din il-liġi, kif konfermata wara kollox minn ġurisprudenza stabbilita, għandha għan leġittimu u hija fl-interess pubbliku għaliex il-protezzjoni ta' fondi kummerċjali barra li hija maħsuba biex tippreżerva l-vijabbilita` ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, din tipproteġi l-impjieg tal-ħaddiema f'dawn l-intrapriżi, tivvantaġġja lill-konsumatur u tipprovdi stabbilita` fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-azjendi;

11. Illi fuq l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jiżdied jingħad li bid-dħul fis-seħħ tal-artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta l-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar, 2014, qed tiżdied bil-ħamsa fil-mija (5%) kull sena, li ċertament mhijiex zieda negliġibbli;

12. Magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalita` wieħed irid iqis ukol li l-protezzjoni tal-kera skond l-artikolu 1531I tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex għal dejjem, imma hija maħsuba li tintemm fl-2028, li mhuwiex daqstant 'l bogħod. Barra minn hekk, il-manutenzjoni ordinarja li tolqot il-post mikri tmiss biss lill-okkupant u mhux lis-sid;

13. Għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tas-soċjeta` rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita` mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-

ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u għalhekk kull talba marbuta ma' dan l-artikolu mhux mistħoqqa;

14. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso*, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta` ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

15. Illi r-rikorrenti għandhom jġibu prova ċara tal-mod u manjiera qed jinkisirlu d-dritt għal smigħ xieraq (ksur tal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni). Magħdud ma dan, l-esponent jistqarr li dan il-parti tal-ilment mhuwiex imfisser mir-rikorrent fir-rikors kostituzzjonali tiegħu stante illi r-rikorrenti ma ppreċiżawx b'liema mod huwa allegatament ġew mċaħda minn smiegħ xieraq skont il-ħaqq. Għalhekk safejn dan l-ilment huwa miktub fl-astratt, din l-Onorabbli Qorti hija umilment mistiedna li tiskartah u ma tieħux konjizzjoni tiegħu. F'kull każ tajjeb li wieħed jgħid li l-kunċett kollu ta' smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġi sostantiva jew mal-prinċipji tal-ermenewtika legali iżda huwa konċentrat esklussivament fuq il-'procedural fairness' ta' kawża. L-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut ma' xi nuqqas proċedurali u għalhekk dan l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll.

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

Rat ir-Risposta tal-intimat John Azzopardi ppreżentata fil-15 ta' Diċembru 2020 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

"1. Illi huwa minnu li l-intimat John Azzopardi jiddetjeni l-istore *de quo* 26A fi Triq Sant'Ursola, il-Belt Valletta ghal numru twal ta' snin u dana versu l-kera annwali ta' mija u sebgha u tletin euro sebgha u hamsin centezmu (€137.57) pagabbli bil-quddiem;

2. Illi t-talbiet tar-rikors promotur, in kwantu huma diretti kontra l-eccipjent, ghandhom jigu respinti bl-ispejjes kontra r-rikorrenti billi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi huwa qieghed igawdi l-fond in kwistjoni b'titolu validu ta' kera u t-talbiet tar-rikorrenti ma' jistghu qatt jigu akkolti fil-konfront ta' l-eccipjenti;

3. Illi stante li din hija materja ta' idole kostituzzjonali, l-eccipjenti jaghmlu taghhom kwalunkwe eccezzjoni li talvolta tista' tinghata mill-konvenuti l-ohra *nomine*.

4. illi minghajr pregudizzju ghall-premess, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta indikat mir-rikorrenti mhuwiex applikabbli stante illi l-kirja *de quo* hija mharsa bil-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, li hija Ligi protetta

bl-Artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni, stante illi kienet gja ezistenti qabel it-3 ta' Marzu 1962.

5. illi konsegwentament, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistghax jigi invokat fil-kaz tal-kirja *de quo* stante li l-kirja hija wahda protetta taht id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

6. Illi inoltre, in kwantu ghall-fatt li t-talba tar-rikorrenti hija bbazata fuq allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta), jigi rilevat li ma hemm ebda ksur ta' dan l-Artikolu stante illi l-Ligijiet li jirregolaw il-kirja *de quo* ma jipprevedux id-deprivazzjoni totali tal-propjeta', izda *se mai,* jirrigwardaw il-kontroll jew limitazzjoni tal-uzu ta' propjeta'.

7. Illi l-esponenti qeghdin igawdu d-drittijiet taghhom fuq il-propjeta' *de quo* b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skond il-Ligi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita' taht il-Ligijiet tal-Kera u ghalhekk mhux qed jippregudikaw d-drittijiet tar-rikorrenti. Oltre dan, permezz ta' l-Artikolu 1531D tal-Kodici Civili inholoq mekkanizmu ta' awment fil-kera li permezz tieghu l-kera tizdied b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici ta' inflazzjoni.

8. salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tad-19 ta' April 2023 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

<u>Punti ta' fatti</u>

1. Din il-kawża tirrigwarda <u>fond kummerċjali</u> ossia maħżen bin-numru 26A, Triq Ursola, Valletta.

2. Din il-proprjetá ġiet akkwistata mir-Rikorrenti *per via di successione* mill-wirt tal-buż-zijiet tagħhom Teresa, Carmela u Rosaria aħwa Falzon, kif

ukoll mill-wirt ta' Leopoldo Falzon, missier l-istess Rikorrenti Stephen u Joseph Falzon, u oħtu Michelina Spiteri nata Falzon, omm l-istess Rikorrenti l-oħra Mary Rose Vigna. Min-naħa tagħhom, Leopoldo u Michelina aħwa Falzon wirtu l-imsemmija proprjetá mingħand missierhom Philip Falzon li jiġi wkoll in-nannu tar-Rikorrenti u ħu l-istess buż-zijiet Teresa, Carmela u Rosaria aħwa Falzon (ara affidavit tar-Rikorrenti Stephen Falzon, it-testment ta' Philip Falzon a' fol 31, it-testment sigriet ta' Teresa Falzon a' fol 32 u 109, it-testment sigriet ta' Carmela Falzon a' fol 41 u 97, it-testment sigriet ta' Rosaria Falzon a' fol 44 u 104, it-testment ta' Leopold Falzon a' fol 49, riċerki testamentarji ta' Micelina Falzon a' fol 54 u ċertifikati tal-mewt ta' Carmela Falzon a' fol 56 u 58, Theresa Falzon a' fol 57, Rosaria Falzon a' fol 59, Leopold Falzon a' fol 60 u Michelina Spiteri nata Falzon a' fol 61).

3. Jirriżulta li fis-sena 1971, din il-proprjetá kienet ġiet mikrija lill-intimat John Azzopardi bħala maħżen (store) għall-kera ta' LM6 kull tlett xhur, jiġifieri LM24 fis-sena (ara ktieb tal-kera a' fol 70 sa 92 u xhieda tal-inkwilin intimat a' fol 66).

4. L-inkwilin Intimat għadu sal-lum jokkupa l-fond in kwistjoni *ope legis* bl-istess titolu ta' kera. Dan bis-saħħa tal-artikolu 3 tal-Kap 69 li jċaħħad lis-sid milli jirrifjuta li jġedded jew jgħolli l-kirja mingħajr il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera.

5. Fis-sena 2010 il-kera bdiet titħallas skont l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009. Joħroġ li, għal dawn l-aħħar tlett snin jew iktar, ir-Rikorrenti

ddeċidew jirrifjutaw il-kera. Din qed tiġi depożitata il-Qorti mill-inkwilin Intimat (ara xhieda a' fol 68).

Punti ta' Liġi

6. Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-rikorrenti qed jilmentaw li l-applikazzjoni tal-provedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti jiksru d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni sanċit fl-artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni u fl-artikolu 6 u l-Ewwel Artikolu Protokollari tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

7. Dan għaliex il-protezzjoni mogħtijia lill-inkwilini bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 m'humiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwlin. Dan stante li l-kera stabbilita bid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili hija waħda irriżorja meta komparat mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq liberu. Ir-Rikorrenti jinsistu li b'dan il-mekkaniżmu previst mil-liġi huma qatt ma ser jingħataw kirja ekwa għaż-żmien li l-fond ser jibqa' f'idejn l-inkwilin, u b'hekk ir-Rikorrenti ġew u qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetá tagħhom mingħajr ma jingħataw kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond.

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

8. Il-Qrati tagħhna esprimew ruħhom diverżi drabi dwar l-inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għal ilmenti identiċi għal dak odjern. Il-Qorti sejra fost oħrajn tirreferi għal dak konsidrat minn din il-Qorti diverżament presjeduta fil-kawża **Catherine armla min Thomas Cauchi vs L-Avukat Ġenerali** deċiża fl-14 ta' Jannar 2021 f'dan ir-rigward:

"*li safejn l-azzjoni tar-rikorrenti tinbena fuq l-ilment tal-Ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dak l-artikolu jipprovdi li "(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist – (a) għall-ħlas ta' kumpens xieraq; (b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u (ċ) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta. ....";*

Illi jidher li għall-finijiet tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, element siewi u ewlieni li jrid jirriżulta biex wieħed isib ksur tal-jedd imħares taħtu hu dak li t-teħid tal-pussess tal-ħaġa jkun sar b'mod obbligatorju, jiġifieri kontra r-rieda ta' sid il-ħaġa. Din il-Qorti hija tal-fehma li, skond l-aħħar tifsir li ngħata

*mill-Qrati tagħna dwar il-parametri li fihom jista' jirriżulta ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, ma huwiex aktar il-każ li wieħed iqisu biss mil-lenti dejqa tat-teħid għal kollox tal-ġid li jkun: huwa biżżejjed biex jirriżulta ksur tal-imsemmi artikolu fejn jirriżulta li jkun hemm "limitazzjoni tant sostanzjali li fil-prattika tirrendihom kompletament privi mid-dritt ta' tgawdija tal-istess proprjetà"27; 26 Ord. XXI tal-1931 (Kap. 69) (*Kost. 24.6.2016 fil-kawża fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***)*

*Illi f'ċirkostanzi bħal fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha llum, bil-bidliet li ddaħħlu fil-liġi fl-2009 (*Bl-Att X tal-2009*) u fl-2010 (*Bl-Att V tal-2010*) li jolqtu l-kera ta' postijiet urbani li fihom wieħed jgħix, ma jistax jingħad li s-sid ta' post bħal dak mhux f'qagħda aħjar kemm biex jerġa' jieħu lura l-post fil-każijiet xierqa u kif ukoll li jistenna li jirċievi kera miżjud kull tant żmien sakemm il-kirja tkun għadha fis-seħħ. Madanakollu ġie meqjus li r-rimedji provduti ma humiex biżżejjed (*Ara Q.E.D.B. 15.9.2009 fil-kawża fl-ismijiet Amato Gauċi vs Malta (Applik. Nru. 47045/06) § 61*), u n-nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-quantum tal-kera u l-possibiltà li sid jieħu lura l-fond ma ġietx indirizzata kif mixtieq (*Kost. 8.10.2020 fil-kawża fl-ismijiet Anthony Debono et vs. Avukat Ġenerali et § 31*);*

Illi t-tħaddim tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, f'dan il-każ irid jitqies fid-dawl li l-azzjoni tar-rikorrent tinbena fuq dispożizzjonijiet ta' liġi partikolari. Ma hemm l-ebda kontestazzjoni bejn il-partijiet li r-rabta bejn il-partijiet tirreferi għal kirja mħarsa bid-dispożizzjonijiet tal-imsemmija Ordinanza liema liġi

kienet fis-seħħ qabel Marzu tal-1962. Dan qiegħed jingħad fid-dawl ta' dak li jiddisponi l-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni li jgħid: "(9) Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma (a) żżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba; (b) żżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba; (ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew (d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) 1 jew paragrafu (ċ) 2 tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni";

Illi ngħad li għalkemm il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-artikolu 47(9), għalhekk l-Ordinanza, ukoll kif emendata, ma tintlaqatx bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni (Kost. 23.11.2020 fil-kawża fl-ismijiet Josephine Mary sive Joyce Cachia et vs Avukat tal-Istat et § 8), kif ukoll li l-fatt li tiġdid tal-kiri favur il-kerrej isir wara l-1962 ma huwiex relevanti, għaliex ladarba seħħ bis-saħħa ta' liġi li kienet fis-seħħ qabel l-1962, huwa mħares bl-artikolu. 47(9) u ma jintlaqatx bl-

artikolu 37 tal-Kostituzzjoni (Kost. 8.10.2020 fil-kawża fl-ismijiet Anthony Debono et vs Avukat tal-Istat §16);

Illi, għall-kuntrarju ta' dak li tissottometti r-rikorrenti (§§ 70 – 6 tan-Nota ta' Sottomissjonijiet f'paġġ. 116 – 7 tal-proċess), l-emendi li saru fil-liġi bl-Att X tal-2009 ma jistax jingħad li jħaddmu xi waħda mill-eċċezzjonijiet imsemmija fil-proviso tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, għaliex l-effett tagħhom kien maħsub li jtejjeb il-qagħda tas-sidien ta' postijiet mikrija u mhux jagħmilhielhom agħar;

Illi, fil-fehma tal-Qorti, dan ifisser għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti safejn imsejjes fuq il-ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jintlaqa' sewwasew minħabba li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jirregolaw il-kirja mertu tal-każ huma mħarsin mill-Kostituzzjoni nnifisha minn dak li jipprovdi l-artikolu 47 tagħha (Ara Kost. 10.7.2009 fil-kawża fl-ismijiet Avukat Dottor Rene' Frendo Randon et vs Kummissarju tal-Art et; u Kost. 3.2.2012 fil-kawża fl-ismijiet Vica Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et);"

9. Il-Qorti tqis li l-istess insenjament għandu jgħodd hawn ukoll.

<u>Dritt ta' smigħ xieraq a tenur tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u/jew l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.</u>

10. L-Artikolu 39(2) tal-Kostituzzjoni jfittex li jiżgura l-protezzjoni tal-liġi lill-individwu billi jeżiġi li "*Kull qorti jew awtorità oħra ġudikanti mwaqqfa*

b'liġi għad-deċiżjoni dwar l-eżistenza jew l-estensjoni ta' drittijiet jew obbligi ċivili għandha tkun indipendenti u imparzjali; u meta l-proċeduri għal deċiżjoni bħal dik huma mibdija minn xi persuna quddiem qorti jew awtorità oħra ġudikanti bħal dik, il-każ għandu jiġi mogħti smigħ xieraq għeluq żmien raġonevoli."

11. L-Artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni jfittex l-istess protezzjoni billi jeżiġi li "*Fid-deċiżjoni tad-drittijiet ċivili u tal-obbligi tiegħu..., kulħadd huwa ntitolat għal smigħ imparzjali u pubbliku fi żmien raġonevoli minn tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi.*"

12. Ir-rikorrenti jilmentaw li ġie leż lilhom id-dritt taħt dawn l-artikoli mhux għax f'xi proċeduri għal deċiżjoni tad-drittijiet ċivili u tal-obbligi tiegħu huma ma ngħatawx smigħ imparzjali u pubbliku fi żmien raġonevoli minn qorti jew awtoritá oħra ġudikanti indipendenti u imparzjali. Ir-rikorrenti qed isostnu l-ilment tagħhom fuq dawn l-artikoli għaliex id-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 ma jagħtuhomx rimedju adegwat għal raġunijiet minnhom premessi.

13. Din il-Qorti tqis li dan l-ilment ma jinkwadrax ruħhu taħt l-imsemmija artikoli kostituzzjonali u konvenzjonali. Trid tinżamm distinzjoni bejn il-prinċipju ta' smiegħ xieraq u rimedju effettiv. L-ilment huwa indirizzat lejn ir-rimedju. Taħt il-Konvenzjoni, dak tal-ewwel huwa trattat fl-artikolu 6 mentri dak tal-aħħar huwa konċepit fl-artikolu 13. Fil-fatt din il-Qorti hija tal-fehma li huwa ravviżabbli li jkollok smiegħ xieraq għalkemm ma jingħatax rimedju. Per eżempju, dan huwa l-każ f'azzjoni taħt artikolu 469A tal-Kap

12 peress li l-Qorti tista' biss tagħti dikjarazzjoni li l-għemil ta' Awtorita' pubblika huwa ultra vires mingħajr pero', ma tista' tkun sostitwita d-diskrezzjoni tal-imsemmija Awtorita' b'dik tal-Qorti. Huwa għalhekk li din il-Qorti kif presjeduta ma kull darba fejn jintalab il-ksur ta' dak l-artikolu, ma hiex issib li azzjoni taħt dak l-artikolu ma tissodisfax il-prinċipju ta' rimedju effettiv, effikaċi, adegwat u kemm jista' jkun immedjat.

14. L-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni jistipula li "*Kull min ikollu miksura d-drittijiet u l-libertajiet tiegħu kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandu jkollu rimedju effettiv quddiem awtorità nazzjonali…*". Dan l-artikolu jindirizza lil dak l-Appart aġġudikattiv Istituzzjonali, li għandu s-setgħa li jagħti rimedju.

15. Dak l-Appart Istituzzjonali, fil-każ tal-ordinament ġuridiku Malti, hija din il-Qorti fil-kompetenza Kostituzzjonali u mhux il-qrati ordinarji. Minn qari mill-qrib tal-artikolu 13, biex jintalab rimedju jrid ikun hemm ksur. Fi ftit kliem il-ksur għandu l-ewwel ikun aċċertat u b'konsegwenza ta' hekk jingħata rimedju. Dan ifisser li dan l-artikolu jinvesti li, dawk il-Qrati kompetenti tal-pajjiż aderenti għall-Konvenzjoni biex jipprovdu r-rimedju ġialadarba jistabilixxu l-ksur, li jista' jkun kemm mill-Awtorita' Esekuttiva, mil-Liġi fiha innifisha jew minn Sentenza. Fil-kamp aġġudikattiv Malti, l-organu appositu għalhekk huma il-Qrati Ċivili skond artikoli 46 u 4 tal-Kostituzzjoni u Konvenzjoni rispettivament.

16. F'dan ir-rigward issir referenza għas-**Sentenza fl-ismijiet Pauline Cilia vs L-Avukat Ġenerali et deċiża fis-27 ta' Frar 2019** fejn din il-Qorti

diversament presjeduta irriteniet hekk: "*Qed jigi allegat ksur tal-jedd fundamentali tal-rikorrenti taht l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni in kwantu li l-Bord li Jirregola l-Kera kellu idejh marbutin bil-ligi u ma seta' qatt jaghti rimedju effettiv la sabiex tigi awmentata l-kera u lanqas biex ir-rikorrenti tirrifjuta li l-kirja tiggedded. Din il-Qorti tirrileva pero li, f'din il-kompetenza taghha, hija ma tidholx fil-mertu ta' deċizjonijiet tal-Bord li Jirregola l-Kera, ghax mhux kompitu taghha li tirrevedi l-mertu tas-sentenzi moghtija minn Qrati jew Bordijiet ohra. Il-kawza odjerna tirrigwarda biss l-aspetti kostituzzjonali u/jew konvenzjonali tad-drittijiet invokati. Inoltre imkien mill-provi jirrizulta li r-rikorrenti ma nghatax smigh xieraq quddiem il-Bord. Illi ghalhekk il-Qorti ssib li ma jirrizultax li saret xi lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif mitlub. It-talbiet l-ohra ghal kumpens kienu jkunu l-effett naturali tas-sejbien tal-ksur tal-jeddijiet invokati, imma f'dan il-kaz ma hemm ebda lezjoni, ghalhekk f'dan il-kaz it-talbiet erba', hamsa u sitta ma jistghux jintlaqghu.*"

17. Il-Qorti hija ukoll konsapevoli li hemm is-Sentenza Kostituzzjonali per Imħallef Joseph Zammit Mckeon fl-ismijiet **Perit Ian Cutajar et vs Avukat Ġenerali et** mogħtija fis-16 ta' Diċembru 2019 li ssostni mod ieħor. Pero', din il-Qorti kif presjeduta, ma taqbel xejn mar-raġunament f'dik il-Kawża. Għalhekk sa fejn jirrigwarda dan l-ilment il-Qorti ser tkun qiegħda tiċħdu (ara wkoll f'dan is-sens, is-**sentenza mogħtija min din l-istess Qorti fl-ismijiet Joseph Farrugia et vs l-Avukat tal-Istat et, datat 12 t'April 2022**).

L-Artikolu 1 tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni

18. Ir-raġunijiet mogħtija mir-Rikorrenti in sostenn tal-vjolazzjoni protokollari reklamata minnhom, 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. 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 nterferenza ikkawżata 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 mir-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-sentenza **Margaret Caruana et vs L-Avukat Ġenerali et**, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) (per Imħallef Joseph Zammit McKeon), 18 ta' Marzu 2021; ara wkoll fost oħrajn **Rita Falzon vs Dun Saverin sive Xavier Cutajar et**, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) (per Imħallef Francesco Depasquale), 20 ta' Ottubru 2021).

Konsiderazzjonijiet

19. Il-Qorti sejra l-ewwel tindirizza l-ewwel parti tal-ewwel eċċezzjoni ta' natura preliminari tal-prova tat-titolu sollevata mill-Intimat Avukat tal-Istat.

Joħroġ mill-fatti suesposti li din il-proprjetá ġiet akkwistata mir-Rikorrenti *per via di successione* mill-wirt tal-buż-zijiet tagħhom Teresa, Carmela u Rosaria aħwa Falzon, kif ukoll mill-wirt ta' Leopoldo Falzon, missier l-istess Rikorrenti Stephen u Joseph Falzon, u oħtu Michelina Spiteri nata Falzon, omm l-istess Rikorrenti l-oħra Mary Rose Vigna. Min-naħa tagħhom, Leopoldo u Michelina aħwa Falzon wirtu l-imsemmija proprjetá mingħand missierhom Philip Falzon li jiġi wkoll in-nannu tar-Rikorrenti u ħu l-istess buż-zijiet Teresa, Carmela u Rosaria aħwa Falzon (ara affidavit tar-Rikorrenti Stephen Falzon, it-testment ta' Philip Falzon a' fol 31, it-testment sigriet ta' Teresa Falzon a' fol 32 u 109, it-testment sigriet ta' Carmela Falzon a' fol 41 u 97, it-testment sigriet ta' Rosaria Falzon a' fol 44 u 104, it-testment ta' Leopold Falzon a' fol 49, riċerki testamentarji ta' Micelina Falzon a' fol 54 u ċertifikati tal-mewt ta' Carmela Falzon a' fol 56 u 58, Theresa Falzon a' fol 57, Rosaria Falzon a' fol 59, Leopold Falzon a' fol 60 u Michelina Spiteri nata Falzon a' fol 61).

20. Joħroġ minn dan li l-prova tat-titolu ġiet f'dan ir-rigward pjenement sodisfatta. Il-Qorti sejra għaldaqstant tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni.

21. Permezz tat-tieni parti tal-istess eċċezzjoni, l-Intimat Avukat tal-Istat jinsisti li r-Rikorreni għandhom jindikaw id-data ta' meta saru sidien tal-proprjetá in kwistjoni għaliex "*l-ilment konvenzjonali tagħhom jista' jiġi meqjus biss mid-data ta' meta l-post ġie jifforma parti mill-patrimonju tagħhom.*"

22. Fir-rigward tal-fattur taż-żmien minn meta għandu jitqies id-dekorrenza taż-żmien tal-leżjonijiet tad-drittijiet, din il-Qorti hija konsapevoli tas-Sentenza **Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud** datata 27 ta' Jannar 2017 inkwantu jirrigwarda fejn intqal hekk: "*Fir-rigward tal-fattur taz-zmien minn mindu kellha tibda titqies il-lezjoni li sabet l-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva li l-punt tal-partenza mhuwiex iz-zmien meta r-rikorrenti wirtu, inizjalment b'mod parzjali u eventwalment flintier tieghu, il-fond de quo, imma s-sena 1990 meta skadiet il-koncessjoni subenfitewtika ghax dan huwa z-zmien meta l-awturi fid-dritt tar-rikorrenti kellhom jiehdu lura l-fond izda ma setghux minhabba l-intervent legislattiv fuq indikat. F'dak iz-zmien gie impost fuq is-sidien rapport ta' lokazzjoni bejnhom u bejn l-intimati konjugi Cassar Reynaud u l-fatt li kien sussegwentement li l-fond intiret mir-rikorrenti huwa irrelevanti ghall-finijiet ta' dan l-ezami, stante li, kif korrettement sottomess mir-rikorrenti, ladarba l-patrimonju tal-awturi tar-rikorrenti wirtuh ir-rikorrenti t-telf ta' qligh soffert mill-awturi fid-dritt taghhom effettivament sofrewh ukoll l-istess rikorrenti meta wirtu patrimonju anqas minn dak li kienu jirtu kieku mhux ghal-lokazzjoni imposta fuq l-awturi taghhom.*"

23. Pero' din il-Qorti ma taqbilx għal kollox ma' dan ir-raġunament, għaliex kull każ irid jittieħed għalih. Biex l-eredi f'kawżi bħal dan in eżami ikunu f'posizzjoni li jinsistu fuq it-telf monitarju tal-awturi tagħhom, ai fini biss ta' kumpens, ikun utili li jiġi eżaminat il-komportament tal-istess awturi. Altru li l-awtur ta' dak li jkun sa mill-bidu tal-iskadenza taċ-ċens jew kirja,

ikun għamel dak kollu possibbli biex skont il-liġi jirrevendika d-drittijiet proprjetarji tiegħu però dejjem sab l-ostaklu fil-liġi, u altru awturi, li minkejja dak li tgħid il-liġi, baqgħu qatt ma għamlu xejn. Jista' jkun minħabba letarġija jew għax addirittura kienu kuntenti bil-presenza tal-okkupant fil-proprjetá tagħhom. Ai fini ta' kumpens biss, is-suċċessuri tal-awturi f'kawżi ta' din ix-xorta, ma jistgħux jikkapitalizzaw mill-passivitá tal-awturi tagħhom.

24. Fis-sitwazzjoni li għandha quddiemha din il-Qorti, jirriżulta li l-Awturi tar-Rikorrenti, il-buż-zijiet Teresa, Carmela u Rosaria aħwa Falzon, ġew nieqsa fis-snin 1956, 1961 u 1963 rispettivament (ara ċertifikati tal-mewt a' fol 56, 57 u 59). Leopold Falzon, missier ir-Rikorrenti Stephen u Joseph Falzon ġie nieqes fis-sena 1988 mentri Michelina Spiteri, omm ir-Rikorrenti Mary Rose Vigna, ġiet nieqsa fis-sena 2001 (ara ċertifikati tal-mewt a' fol 60 u 61). Minkejja dak li tgħid il-liġi, f'ebda ħin ma nġiebet xi prova ta' opposizzjoni minn naħa tal-Awturi tar-Rikorrenti, bħal ma per eżempju ma aċċettawx il-kera jew għamlu xi intimazzjonijiet legali jew kawżi li minħabba r-reġim legali qatt ma setgħet issir ġustizzja magħhom. L-anqas ma jirriżulta li meta saret il-kirja kienu mhedda minn xi xorta ta' rekwizzjoni u allura ma kellhomx għazla.

25. Il-Qorti sejra għaldaqstant tilqa' limitatament it-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-iStat billi tordna li <u>l-kumpens rimedjali għal leżjoni mġarrba mir-Rikorrenti Stephen u Joseph aħwa Falzon, in kwantu għan-nofs sehem indiviż spettanti lilhom, għandha tibda titqies mid-data li fiha ġie nieqes missierhom, jiġifieri mis-sena 1988. Il-Kumpens rimedjali għal leżjoni</u>

<u>mġarrba mir-Rikorrenti Mary Rose Vigna, in kwantu għan-nofs sehem indiviż spettanti lilha, għandha tibda titqies mid-data li fiha ġiet nieqsa ommha, jiġifieri mis-sena 2001</u>.

26. Permezz tat-tielet parti tal-istess eċċezzjoni preliminari, l-Intimat Avukat tal-Istat qed jeżiġi wkoll li r-Rikorrenti jġibu prova li din il-kirja hija mħarsa mill-Kap. 69. Din il-prova nġabet mill-inkwilin Intimat bil-preżentata tal-kopja tal-ktieb oriġinali tal-kera (a' fol 70 sa 92). Il-Qorti sejra għalhekk tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din il-parti tal-ewwel eċċezzjoni.

27. Il-Qorti sejra issa tgħaddi biex tikkunsidra l-mertu.

28. Safejn l-azzjoni hija mibnija fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni, il-fatti tal-każ in diżamina 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, kif kienu viġenti fiż-żmien li ġiet intavolata din l-azzjoni, huma leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

29. Il-Qorti sejra tiċħad il-bqija tat-talbiet safejn dawn huma mibnija fuq l-artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni. Dan b'applikazzjoni tal-kunsiderazzjonijiet legali ġia esposti supra.

30. Din il-Qorti għalhekk tilqa' l-ewwel talba tar-Rikorrenti limitatament safejn l-istess hija ibbażata fuq l-ewwel artikolu protokollari.

31. Il-Qorti sejra issa tgħaddi biex tikkunsidra t-talbiet rimedjali.

32. Bħala rimedju għal din il-vjolazzjoni, r-Rikorrenti qed jitolbu lill-Qorti tillikwida u tordna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-kumpens pekunjarju kif ukoll morali (ara talba ii u iii), tordna li l-inkwilin intimat ma jistgħax aktar jistrieħ fuq dawk id-disposizzjonijiet tal-liġi li l-Qorti ssib li jagħtu lok għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tal-esponenti (talba iv) u tagħti dawk l-ordnijiet u direttivi oħrajn kollha li jidhrulha xierqa u neċessarji (talba v).

33. Din il-Qorti tara li t-talbiet iv u v huma bbażati fuq l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni li jipprovdi dritt għar-rimedju effettiv quddiem Qorti Nazzjonali. L-artikolu 1531I tal-Kap. 16 introdott bl-Att X tal-2009 u emendat bl-Att XXIII tal-2017, jipprovdi għal rimedju bħal dan billi jtemm fiż-żmien għoxrin sena mill-1 ta' Ġunju 2008 kirja ta' fond kummerċjali miftiehma qabel l-1 ta' Ġunju 1995. Ai termini ta' dan l-artikolu għalhekk, il-kirja tal-fond de quo sejra tintemm fl-1 ta' Ġunju 2028, jiġifieri tmien snin mis-sena li fiha ġiet istitwita din l-azzjoni.

34. Fil-każ **Marshall and Others vs Malta** mogħtija fil-11 ta' Frar 2020, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem qieset li dan ir-rimedju kif provdut fl-artikolu 1531I ma jitqiesx effettiv biss "*in the absence of an award covering future rent until 2028*" (para 75).

35. Tabilħaqq il-Qorti f'dik il-kawża saħqet li "*Indeed, when the measure did pursue a legitimate aim (such as the social protection of needy tenants), the adaptation of the future rent to present circumstances might be sufficient to repair the existing disproportionality and thus bring the violation to an end. The Court notes that, in the present case, despite the less weighty legitimate aim, an adequate future rent in the light of that aim, could nonetheless bring the violation to an end. Moreover,* ***the future rent would have had to be established only until 2028 date when the lease will no longer be protected under Chapter 69 of the Laws of Malta***." (para 72) (emfażi u sottolinear ta' din il-Qorti).

36. B'applikazzjoni għal dan l-insenjament il-Qorti tqis li għandha tipprovdi għal dawn it-talbiet tar-Rikorrenti billi tagħtihom rimedju kompensatorju (bil-mod kif provdut aktar l-isfel f'din is-sentenza) għal kirja futura li huma se jkunu qed jitilfu sas-sena 2028. Dan minħabba l-kera irriżorja perċepita minnhom kif kontrollata skont l-artikolu 1531D introdott bl-Att X tal-2009 u emendat bl-Att V tal-2010. B'dan il-mod il-Qorti tkun qed ittemm il-vjolazzjoni mingħajr ma taffettwa lill-inkwilin Intimat.

37. Għal likwidazzjoni ta' kumpens xieraq il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mir-Rikorrenti fin-nota preżentata minnhom (a' fol 151 para 51) 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. Dan iżda, kif ġia ingħad, mis-sena 1988 in kwantu

<u>għas-sehem ta’ nofs indiviż li jmiss lir-Rikorrenti Stephen u Joseph aħwa Falzon u mis-sena 2001 in kwantu għas-sehem ta’ nofs indiviż li jmiss lir-Rikorrenti Mary Rose Vigna</u>.

38. Fl-evalwazzjoni minnha tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikant bħala kumpens għat-telf ta’ kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, l-QEBD 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.

39. 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 jitqies li t-telf attwali kien inqas min dak iddikjarat, b'mill-inqas 20%.

40. 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.

41. Il-QEBD kkunsidrat li għandu jiġi mnaqqas ukoll l-ammont globali mogħti mill-Qorti nazzjonali, liema ammont jibqa' pagabbli lill-applikant jekk ma jkunx għadu ġie hekk mħallas lilu.

42. 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. Pero' din il-Qorti tagħmilha ċara li fil-waqt bis-sentenza suċitata il-QEBD stabbilit il-prinċipji tal-mod kif għandu jkun kkomputat il-kumpens, dawn qed jitqiesu bħal linja gwida fis-sens li mhux bil-fors għandhom sagramentalment ikunu segwiti għaliex mhux kull każ hu bħal ieħor.

43. Din il-Qorti għaldaqstant issib xieraq li jitħallas kumpens lir-Rikorrenti Stephen u Joseph aħwa Falzon fis-somma għaxart elef ewro (€10,000) u lir-Rikorrenti Mary Rose Vigna fis-somma ta' għaxart elef ewro (€10,000).

44. Il-Qorti qed tillikwida wkoll l-ammont ta' tlett elef ewro (€3,000) oħra bħala kumpens biex tagħmel tajjeb għall-kirja futura li, kif ġia ingħad, ir-Rikorrenti se jkunu qed jitilfu sas-sena 2028 meta l-kirja għandha tintemm a tenur tal-artikolu 1531I tal-Kap. 16. Dawn għandhom jinqasmu indaqs bejn iż-żewġ ċippijiet fuq imsemmija.

45. Dan l-ammont għandu sentendi jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, kif jixhed ismu stess, qed jirrappreżenta l-Istat. L-inkwilin la jaħti għal-liġi u lanqas jista' joffri rimedju. Il-preżenza tiegħu f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju (ara **Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et**, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 27 ta' Ġunju 2019).

Decide

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

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel u t-tielet parti tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

Tilqa' limitatament u ai fini ta' kumpens biss it-tieni parti tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat bil-mod ikkunsidrat f'din is-sentenza.

Tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat limitatament sa fejn dawn jolqtu l-artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni;

Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-Intimat Avukat tal-Istat;

Tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimat John Azzopardi limitatament sa fejn dawn jolqtu l-artikolu 37 Kostituzzjoni ta' Malta;

Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-Intimat John Azzopardi safejn dawn ma humiex kompatibbli ma din is-sentenza;

Tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-Rikorrenti billi tiddikjara u tiddeċiedi illi d-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid ta' Kiri ta' Bini kif ukoll ta' l-Att X ta' l-2009, senjatament dawk introdotti fil-Kodiċi Ċivili, jiksru d-drittijiet fundamentali ta' l-esponenti kif tutelati permezz ta' l-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Tiċħad il-bqija tal-ewwel talba tar-Rikorrenti.

Tilqa' t-tieni talba tar-Rikorrenti u tillikwida l-kumpens pekunjaru lir-Rikorrenti Stephen u Joseph aħwa Falzon fl-ammont ta' **ħdax-il elf u ħames mitt ewro (€11,500)** u lir-Rikorrenti Mary Rose Vigna fl-ammont ta' **ħdax-il elf u ħames mitt ewro (€11,500)**.

Tilqa' t-tielet talba tar-Rikorrenti u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-Rikorrenti l-kumpens hekk likwidat a tenur tat-talba preċedenti.

Tiċħad ir-raba' talba tar-Rikorrenti.

Tiċħad il-ħames talba tar-Rikorrenti.

Bl-ispejjeż kollha, inklużi tal-inkwilin Intimat John Azzopardi, 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