MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-15 ta' Settembru, 2023

Rikors Kostituzzjonali Numru 273/2022 LM

Monica Magro (K.I. nru. 193553M);
Carmen Houlton (K.I. nru. 812950M)

vs.

L-Avukat tal-Istat;
George Cardona (K.I. nru. 826757M);
Doris Cardona (K.I. nru. 867953M)

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fis-27 ta' Mejju, 2022, mir-rikorrenti **Monica Magro (K.I. nru. 193553M)**, u **Carmen Houlton (K.I. nru. 812950M)** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettew dan li ġej:

1. *Illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-utile dominju temporanju tal-fond 41 (ġia 41 u 42, ġia 23 u 24, ġia 10 u 11) fi Triq Anton Buttigieg (qabel magħrufa bħala New Street) Ħamrun;*

2. *Illi skont kif jirriżulta mill-kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia datat 5 ta' Mejju, 1979 (kopja annessa u mmarkata **Dok. MM1),** Anthony Bezzina ġie assenjat* inter alia *l-utile dominju temporanju ta' din il-proprjetà u dan skont kif jirriżulta mit-Tielet Porzjoni tal-indikat kuntratt;*

3. *Illi fit-12 ta' Novembru, 1980 miet Anthony Bezzina u dan skont kif jirriżulta miċ-ċertifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat **Dok. MM2**;*

4. *Illi skont kif jirriżulta mir-riċerki testamentarji pubbliċi u sigrieti (kopja hawn annessa **Dok. MM3** u **Dok. MM4** rispettivament) Anthony Bezzina kellu żewġ testmenti datati 15 ta' Marzu, 1976 u 27 ta' Ottubru, 1976 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia. Illi ai termini tat-testment datat 15 ta' Marzu, 1976 (kopja annessa **Dok. MM5**) Anthony Bezzina istitwixxa bħala eredi universali tiegħu lil uliedu u ċioe lir-rikorrenti Monica Magro u Carmen Houlton, soġġett għall-użufrutt ta' ommhom Mary Bezzina. Għal kull buon fini qed jiġi ddikjarat li t-testment datat 27 ta' Ottubru, 1976 (kopja annessa **Dok. MM6**) ma kellux effett fuq dawn id-dispożizzjonijiet. Illi Mary Bezzina mietet fit-12 ta' Lulju, 2010 u għalhekk l-użufrutt tagħha ġie terminat;*

5. *Illi dan il-fond kien ġie oriġinarjament mikri a favur George Cardona u sussegwentement din il-kirja ntirtet mit-tifel tiegħu u ċioe l-intimat George Cardona li preżentement iħallas kera ta' EUR 209.63 u/jew somma verjuri. Illi l-mara tiegħu Doris Cardona hija intimata f'dawn il-proċeduri għal kull interess li jista' jkollha stante l-komunjoni tal-akkwisti;*

6. *Illi r-rikorrenti qegħdin jippreżentaw estratti mil-*ledger *tagħhom tal-kirja, markati **Dok. MM7**, din hija kirja li ġiet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 u li għalhekk taqa' taħt il-provvedimenti tal-Kap. 69;*

7. *Illi r-rikorrenti jiċċaraw li oriġinarjament dan il-fond kien jikkonsisti f'żewġ fondi u żewġ kirjiet separati (it-tnejn a favur missier l-intimat, li jismu wkoll George Cardona) bin-numri 10 u 11, New Street, Ħamrun. Illi maż-żmien in-numri tal-bibien inbidlu għal 23 u 24 u sussegwentement għal 41 u 42, filwaqt li t-triq issemmiet Triq Anton Buttigieg;*

8. *Illi l-fondi kienu tniffdu internament sabiex saru fond wieħed, tant li l-bieb bin-numru 42 (ġia qabel 24 u ġja qabel 11) kien ingħalaq u sar tieqa. Għalhekk l-uniku bieb għall-fondi huwa mill-bieb 41 (ġia qabel 23 u ġia qabel 10), Triq Anton Buttigieg, Ħamrun, u titħallas kera waħda kif jidher mil-*ledgers*;*

9. *Illi kif jidher anke mill-istess* ledgers *MM7, ir-rikorrenti kienu intavolaw kawża kontra George Cardona (missier l-intimat George Cardona) fejn kienu talbu l-iżgumbrament tal-istess inkwilin inter alia minħabba abbandun tal-fond, kawża li ġiet deċiża fis-16 ta' Jannar, 2014 mill-Bord tal-Kera (rikors 49/2007 GG), u fejn il-Bord ma laqax it-talba tar-rikorrenti;*

10. *Illi in vista tal-fatt li l-kirja tal-fond in kwistjoni kienet soġġetta għall-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ġew għal kollox imġiegħla jibqgħu jirċievu ammont ta' kera ferm baxx mingħajr ebda possibilità li jżidu l-ammont tal-istess hekk kif il-kontroll ta' din il-kirja huwa kompletament f'idejn l-Istat;*

11. *Illi għalhekk ir-rikorrenti (u l-predeċessuri tagħhom) ġew għal kollox imġiegħla kontra r-rieda tagħhom jibqgħu jġeddu l-kera versu l-istess rata skont il-provvediment tal-liġi għal medda ta' aktar minn erbgħin (40) sena u dan mingħajr ebda prospett li xi darba tiġi terminata;*

12. *Illi kien biss fis-sena 2009 jiġifieri ċirka tletin sena wara li nħolqot il-kera li l-Gvern irrikonoxxa l-preġudizzju serju li kienu qegħdin ibatu s-sidien privati bħalma huma r-rikorrenti u għalhekk fid-dawl ta' dan ir-rikonoxximent ġie fis-seħħ l-Att tal-2009, permezz ta' liema ġew introdotti provvedimenti sabiex il-kera tiżdied;*

13. *Illi minkejja dawn l-emendi, ir-rikorrenti baqgħu jbatu l-preġudizzju serju sa reċentement hekk kif ma nżammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-allegat għan pubbliku intiż u d-drittijiet fundamentali tas-sidien għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom, liema drittijiet ma ġewx imħarsa u protetti skont kif trid il-liġi hekk kif il-kera żdiedet b'mod miżeru għal EUR 185 fis-sena;*

14. *Illi oltre hekk ir-rikorrenti m'għandhomx għad-dispożizzjoni tagħhom rimedju effettiv stante li qatt ma setgħu jżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq hekk kif l-ammont ta' kera li huma setgħu effettivament jirċievu huwa dak kif kostrett bl-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

15. *Illi r-rikorrenti jagħmlu referenza għall-kawża* ***Amato Gauci vs Malta*** *numru 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, għal sensiela ta' kawżi oħra rilevanti inkluż il-kawża* ***Zammit and Attard Cassar vs Malta*** *(30 ta' Lulju, 2015) li tittratta fattispecie simili għal dawk odjerni u fejn il-Qorti ta' Strasburg sabet vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid minkejja l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009;*

16. *Illi jirriżulta b'mod ċar u manifest li d-disposizzjonijiet dwar it-tiġdid awtomatiku tal-kera u dwar il-kontroll tal-ammont tal-kera jikkostitwixxu interferenza fl-użu tal-proprjetà tar-rikorrenti, u naqsu milli jżommu bilanċ ġust bejn l-allegat għan pubbliku intiż u d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Il-fatt li bilanċ ċertament m'hemmx f'dan il-każ jirriżulta mid-diskrepanza konsiderevoli li hemm bejn il-kera li titħallas lir-rikorrenti u dik li s-sidien setgħu jiksbu kieku krew il-fond fis-suq miftuħ li mhuwiex regolat mill-protezzjoni li l-Kap. 69 jagħti lill-inkwilin;*

17. *Illi r-rikorrenti jinnnotaw, kif ġie wkoll innotat f'diversi sentenzi fosthom dik fl-ismijiet* ***'Louis Apap Bologna vs L-Avukat Ġenerali'*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Marzu, 2019, li l-qagħda ekonomika tal-pajjiż m'għadhiex bħalma kienet meta daħal fis-seħħ il-Kap. 69 u ċertament marret għall-aħjar. Illi għalhekk l-għan pubbliku li kien hemm oriġinarjament, xi ftit jew wisq sparixxa maż-żmien;*

18. *Illi fir-rigward tal-kontroll tal-*quantum *tal-kera, il-provvedimenti tal-Artikolu 1531Ċ ftit li xejn għamlu sabiex jindirizzaw il-piż sproporzjonat li qegħdin ibatu sidien privati bħalma huma r-rikorrenti hekk kif skont l-istess Artikolu, il-kera żdiedet biss għal EUR 185 fis-sena 2010 u kompliet tiżdied bi ftit skont l-applikazzjoni tal-istess;*

19. *Illi fil-każ Zammit and Attard Cassar vs Malta hawn fuq ċitat, l-EctHR irrimarkat:-*

"While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government".

Għalhekk huwa ċar li l-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 m'għamlu xejn fir-rigward biex jgħin lis-sid privat u jibbilanċja l-piż impost mill-provvediment tal-Kap. 69 hekk kif iż-żieda miżera m'għamlitx wisq sabiex il-kirja ma tibqax staġnata;

20. *Illi agħar minn hekk, ir-rikorrenti ma jistgħux ma jinnutawx li minkejja l-allegat għan pubbliku tal-provvedimenti tal-liġi li jipproteġu din il-kirja u jitfgħu piż sproporzjonat u qawwi fuq ir-rikorrenti, Il-Gvern tul dawn is-snin kollha ma kkontribwixxa bl-ebda mod sabiex itaffi jew iġorr dan it-toqol għall-allegat għan pubbliku;*

21. *Illi għalhekk jirriżulta b'mod ċar li r-rikorrenti sofrew vjolazzjoni tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea kif ratifikata u tagħmel parti integrali mil-Liġijiet ta' Malta f'Kap. 319 hekk kif huma ġew sforzati jibqgħu jikru l-fond tagħhom favur l-okkupanti Cardona versu kera baxxa ferm liema kera hi kompletament ikkontrollata mill-Istat u liema kontroll baqa' persistenti sa żminijiet riċenti;*

22. *Illi r-rikorrenti jagħmlu referenza wkoll għall-kawżi riċenti deċiżi minn din l-Onorabbli Qorti inkluż dawk fl-ismijiet* ***'Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et'*** *deċiża fit-3 ta' Ġunju, 2021 (87/2020 GM), '****Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et'*** *deċiża fid-29 ta' April, 2021 (51/2020 GM) u* ***'Carmel sive Charles Sammut et vs L-Avukat Ġenerali et'*** *deċiża fid-29 ta' April, 2021 (143/2019 FDP) fejn il-Qorti sabet li l-operazzjonijiet*

tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjoni tal-liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-inkwilini u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid privat kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

23. *Illi minkejja li riċentement il-leġislatur introduċa l-Att XXIV tas-sena 2021, din il-liġi ftit li xejn taffiet il-preġudizzju li qegħdin ibatu r-rikorrenti hekk kif xorta waħda:*

    a. *Illimitat iż-żieda fil-kera sa massimu ta' 2% biss tal-valur tal-fond;*
    b. *L-okkupanti Cardona baqgħu jiġu rikonoxxuti bħala inkwilini protetti għal żmien indefinit;*
    ċ. *Il-leġislatur naqas għal kollox milli jintroduċi rimedju effettiv għas-snin ġia passati ta' kera miżera u interferenza fid-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom;*

24. *Illi in vista tas-suespost, ir-rikorrenti qegħdin għalhekk jitolbu dawk ir-rimedji kollha xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi, inkluż iżda mhux limitatament:*

    a. *Dikjarazzjoni li l-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-provvedimenti tal-Kap. 16* inter alia *l-Artikolu 1531Ċ jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom surreferita;*
    b. *Kumpens xieraq pekunjarju u mhux pekunjarju għas-snin kollha li r-rikorrenti batew u qegħdin ibatu l-interferenza fid-drittijiet tagħhom inkluż telf ta' kera li sofrew u qegħdin isofru r-rikorrenti.*

25. *Illi in segwitu għall-proċeduri li r-rikorrenti fetħu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet "Monica Magro et vs George Cardona et" (rikors 618/2021NB) fejn talbu żieda fil-*quantum *tal-kera, l-inkwilini daħlu fi ftehim ġdid ta' kera ta' ħmistax-il sena (kopja annessa* ***Dok. MM8****) u għalhekk ġiet ċeduta l-kawża 618/2021NB. Dan il-ftehim ġdid sar in vista tal-protezzjoni li baqgħu jgawdu l-inkwilini skont il-liġi, fejn xorta dak miftiehem mhumiex termini kummerċjali. Ir-rikorrenti għalhekk irnexxielhom jgħollu l-kera u jiffissaw terminu għat-terminazzjoni ta' din il-kirja bis-saħħa ta' dan il-ftehim bonarju u mhux bis-saħħa ta' xi intervent leġislattiv. Illi dan il-ftehim bonarju sar mingħajr preġudizzju għad-drittijiet tar-rikorrenti fil-konfront tal-Istat inklużi dawn id-drittijiet ta' natura kostituzzjonali;*

26. *Illi l-intimati Cardona huma mdaħħlin bħala parti f'din il-kawża għalhekk biss u unikament għall-integrità tal-ġudizzju u senjatament ai fini tal-aċċess tal-Perit Tekniku. Ir-rikorrenti jagħmluha ċara li f'dawn il-proċeduri kostituzzjonali, huma*

m'għandhomx pretensjonijiet fil-konfront tal-intimati Cardona, u dan in vista tal-ftehim Dok. MM8;

27. Illi r-rikorrenti ma kellhomx għażla għajr li jintavolaw dawn il-proċeduri.

Għaldaqstant, jgħidu l-intimati prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna 'l għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex:

1. *Tiddikjara li l-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-provvedimenti tal-Kap. 16 inter alia l-Artikolu 1531Ċ ivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom bl-indirizz 41, Triq Anton Buttigieg, Ħamrun sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (li tifforma parti integrali mil-liġijiet domestiċi fil-Kap. 319) u dan prevja u jekk hemm bżonn billi tappunta periti nominandi;*
2. *Tiffissa u tillikwida kumpens xieraq (sia pekunjarju u mhux pekunjarju) għas-snin kollha li r-rikorrenti batew vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom u dan prevja u jekk hemm bżonn billi tappunta periti nominandi;*
3. *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati, bl-imgħaxijiet legali.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati u/jew min minnhom li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni u bl-imgħaxijiet legali. B'riżerva għad-drittijiet kollha spettanti lir-rikorrenti u mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe azzjonijiet oħra fil-konfront tal-okkupanti Cardona inkluż għal kwalunkwe ksur tal-kundizzjonijiet tal-kera."

2. Rat ir-risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'] ippreżentata fit-13 ta' Lulju, 2022, fejn ġie eċċepit is-segwenti:

"Jgħid bil-qima:

1. *Illi preliminarjament, jeħtieġ li r-rikorrenti jġibu prova xierqa tat-titolu li jgawdu fuq il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri ossia dak bin-numru 41, Triq Anton Buttigieg, Ħamrun. Għandhom jinġiebu wkoll provi xierqa li juru kif il-fond in mertu huwa tassew soġġett għal kirja li hija mħarsa bid-disposizzjonijiet tal-**Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta)**, u f'każ li r-rikorrenti jirrikonoxxu li l-kirja llum mhix imħarsa bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, għandhom jispeċifikaw liema perijodu jkopri l-ilment kostituzzjonali tagħhom. Fin-nuqqas, ikun nieqes għal kollox l-interess ġuridiku tar-rikorenti sabiex jipproċedu b'din il-kawża;*

2. *Illi fil-mertu, u dejjem jekk jirriżulta li hemm jew li kien hemm kirja protetta taħt id-disposizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, jinkombi fuq ir-rikorrenti li jippruvaw kif huma jew inkella l-anteċessuri fit-titolu tagħhom kienu b'xi mod* 'kostretti' *li jikru l-fond lill-intimati Cardona. Fin-nuqqas ta' din il-prova, l-ilmenti tar-rikorrenti m'għandhomx jiswew għaliex il-protezzjoni tal-kirja ma tkunx xi ħaġa li ġiet imposta b'mod imġiegħel mill-Istat, iżda tkun konsegwenza naturali tal-għażla ħielsa tar-rikorrenti jew tal-anteċessuri tagħha li aċċettaw li jidħlu f'dik l-għamla ta' kuntratt;*

3. *Illi lanqas ma jista' jinstab ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għall-perijodu li matulu r-rikorrenti ma kellhomx jedd li jgawdu l-frott tal-fond in mertu, u ċioe għal dak iż-żmien ta' qabel it-12 ta' Lulju tas-sena 2010, fejn ommhom Mary Bezzina kellha l-użufrutt fuq il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri li allegatament kien u għadu soġġett għal kirja protetta. Dan qed jingħad stante li d-drittijiet fundamentali lamentati mir-rikorrenti jaqgħu fil-kategorija ta' drittijiet 'personalissimi' li mhumiex trasferibbli* 'causa mortis' *u b'hekk ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom għal dawk il-perijodi li matulhom ma kellhom l-ebda jedd li jirċievu xi frottijiet mill-kirja tal-fond in mertu;*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

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

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

6. *Illi f'kull każ, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea biex jilmentaw dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-30 ta' April, 1987. Dan qed jingħad għaliex skont l-Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-*

Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April, 1987 m'għandu jagħti lok għal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin;

7. *Illi bid-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021**, mill-1 ta' Ġunju, 2021 'il quddiem ir-rikorrenti ċertament ma jistgħux jilmentaw aktar min-nuqqas ta' proporzjonalità u minn rilokazzjoni indefinita. In oltre, hawnhekk ir-rikorrenti u l-intimati Cardona daħlu fi ftehim ta' kiri ġdid fit-18 ta' Novembru, 2021, u għalhekk il-kirja tal-fond in mertu hija ormai regolata esklussivament mill-ftehim il-ġdid li qablu dwaru l-partijiet. Isegwi għalhekk illi m'hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u għalhekk kull talba konsegwenzjali marbuta mal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex mistħoqqa;*
8. *Illi ladarba m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, isegwi li t-talbiet konsegwenzjali tagħhom lanqas m'għandhom jintlaqgħu;*
9. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

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

3. Rat ir-Risposta tal-intimati **George Cardona (K.I. nru. 826757M)** u **Doris Cardona (K.I. nru. 867953M)** [minn issa 'l quddiem 'l-intimati Cardona'], li ġiet ippreżentata fid-19 ta' Lulju, 2022, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponu bir-rispett:

1. *Illi ma hemmx kontestazzjoni illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-utile dominju temporanju tal-fond 41, fi Triq Anton Buttigieg qabel magħrufa bħala New Street, fil-Ħamrun;*
2. *Illi preliminarjament jinħass xieraq li ladarba r-rikorrenti qegħdin jilmentaw li ġew imkasbra fil-jedd ta' ġidhom madanakollu r-rikorrenti għandhom jipprovaw it-titolu tagħhom fuq il-fond de quo u ċioe meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika lill-antenati tagħhom u kemm baqa' snin sabiex tiskadi din il-konċessjoni ġialadarba r-rikorrenti qed jiddikjaraw li l-konċessjoni hija waħda temporanja;*
3. *Illi hemm qbil illi dan il-fond kien u għadu jinkera lill-intimati u qabel lil missier l-intimat George Cardona;*
4. *Illi in linea preliminari, l-azzjoni odjerna ma tista' qatt tirnexxi kontra l-esponenti u għalhekk huma ma humiex il-leġittimu kontradittur. Dan jingħad minħabba li l-ebda individwu fil-kapaċità personali tiegħu ma jistgħu jkun qatt soġġett jew misjub ħati ta' leżjonijiet ta' natura kostituzzjonali minħabba l-fatt li minnha*

nnifisha kawża ta' natura kostituzzjonali tirregola r-relazzjoni bejn l-individwu u l-Istat u mhux l-individwi bejniethom. L-intimati jagħmlu referenza għall-kawża Simon Caruana vs l-Onorevoli Prim Ministru numru 4/06 JRM deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-13 ta' Mejju, 2006;

5. *Illi fil-mertu, l-ilmenti kostituzzjonali u konvenzjonali mqanqla mir-rikorrenti ma humiex ġustifikati għaliex is-sitwazzjoni li qed jilmentaw minnha r-rikorrenti ħolquha huma stess (i.e. kienet* self-imposed*). Di fatti huma rrikonoxxew it-titolu tal-intimata tliet darbiet: l-ewwel permezz tal-kawża (bin-numru 49/2007 GG) li r-rikorrenti fetħu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera kontra missier l-intimat George Cardona fejn talbu żgumbrament tal-istess inkwilin, liema kawża ġiet deċiża fit-16 ta' Jannar, 2014 fejn il-Bord tal-Kera ma laqax it-talba tar-rikorrenti, it-tieni permezz ta' kawża oħra miftuħa quddiem il-Bord tal-Kera fl-ismijiet 'Monica Magro et vs George Cardona et' rikors numru 618/2021 liema kawża ġiet ċeduta minħabba l-fatt illi l-inkwilini daħlu fi ftehim ġdid ta' kera ta' ħmistax-il sena (Dok. MM8 ippreżentat mar-rikors promutur);*
6. *Illi mingħajr preġudizzju għal dak fuq espost, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għandu jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet ġenerali, li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali;*
7. *Illi fi kwalunkwe każ, l-esponenti dejjem ottemperaw ruħhom mal-liġijiet viġenti, u huma dejjem ħallsu l-kera dovuta u dejjem wettaq l-obbligi tiegħu skont il-liġi u għaldaqstant ma tista' qatt tiġi attribwita l-ebda ħtija jew nuqqas da parti tiegħu (vide Dok. MM7 ippreżentat mar-rikors promutur);*
8. *Illi fi kwalunkwe każ, it-talbiet tal-atturi huma infondati kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt, u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess;*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż."

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tas-16 ta' Settembru, 2022 ġiet maħtura **l-Perit Elena Borg Costanzi** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, sabiex wara li taċċedi fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, tistabbilixxi l-valur lokatizju tal-istess fond

fis-suq miftuħ tal-proprjetà mill-1987 sas-17 ta' Novembru, 2021, b'intervalli ta' ħames snin kull wieħed.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-3 ta' Marzu, 2023, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza, u fejn il-partijiet ingħataw l-fakultà li jressqu n-noti ta' sottomissjonijiet tagħhom.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mir-rikorrenti u mill-intimati Cardona.

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

4. Jirriżulta li r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond 41 (tul is-snin enumerat b'mod ieħor), Triq Anton Buttigieg, il-Ħamrun [minn issa 'l-fond'], wara li huma wirtu dan il-fond mill-poter tal-ġenituri tagħhom. Fir-rikors promutur tagħhom, ir-rikorrenti spjegaw il-provenjenza tal-fond, u kif missierhom akkwista l-fond permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni, u meta miet missierhom, ommhom wirtet l-użufrutt tal-fond. Ir-rikorrenti, li huma aħwa, wara l-mewt ta' ommhom, li ġiet nieqsa fit-12 ta' Lulju, 2010, wirtu nofs indiviż tal-fond kull wieħed. Ir-rikorrenti spjegaw ukoll li din il-kirja ilha li bdiet mis-snin tmenin, fi kwalunkwe każ minn ferm qabel l-1 ta' Ġunju, 1995. Qabel ġie rikonoxxut fil-kirja l-intimat George Cardona, il-fond kien mikri lil missieru. Ir-rikorrenti qalu li għal dawn is-snin kollha huma rċevew kera li hija irriżorju fl-ammont ta' €209.63 fis-sena, u din il-kirja hija regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, stante nuqqas ta' bilanċ bejn il-jeddijiet li gawdew l-intimati tul is-snin, ewlenija fosthom il-protezzjoni fil-kirja, u l-fatt li r-rikorrenti kienu kostretti josservaw id-disposizzjonijiet tal-liġi, u b'hekk ma kinux liberi li

jagħmlu użu minn ħwejjiġhom jew li jiffissaw ammont ta' kera li jirrispetta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq. In vista ta' dan, ir-rikorrenti talbu lill-Qorti tiddikjara li l-Kap. 69 u l-provvedimenti tal-Kap. 16, senjatament l-artikolu 1531Ċ tiegħu, jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà, kif ukoll talbu lill-Qorti tiffissa kumpens xieraq għas-snin kollha li huma ilhom isofru din il-vjolazzjoni.

5. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li fl-ewwel lok ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond, u li l-kirja in kwistjoni hija regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li r-rikorrenti għandhom iġibu prova li huma kienu kostretti jikru l-fond lill-intimati Cardona, u eċċepixxa li r-rikorrenti ma jistgħu jilmentaw minn ebda ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom qabel ġiet nieqsa ommhom fit-12 ta' Lulju, 2010. L-intimat Avukat tal-Istat qal li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u li l-Kap. 16, il-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 ilkoll għandhom għan leġittimu stante li huma fl-interess ġenerali, u jżommu bilanċ bejn l-interessi tas-sid u dawk tal-inkwilin. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament tal-ħtiġijiet soċjali fil-pajjiż, u qal li wara l-emendi li daħlu fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 2021, sidien ta' proprjetajiet fis-sitwazzjoni tar-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn nuqqas ta' proporzjonalità, jew li huma kostretti jikru l-proprjetà tagħhom b'mod indefinit.

6. L-intimati Cardona eċċepew li huma mhumiex jikkontestaw li r-rikorrenti huma sidien tal-utile dominju temporanju tal-fond, u qalu li r-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond. L-intimati Cardona eċċepew ukoll li huma mhumiex leġittimi kontradditturi f'dawn il-proċeduri, u li r-rikorrenti spiċċaw fis-sitwazzjoni li qegħdin jilmentaw minnha b'azzjoni tagħhom stess. L-

intimati eċċepew ukoll li l-Istat għandu dritt iwettaq liġijiet skont l-interessi ġenerali fil-pajjiż, u li huma min-naħa tagħhom dejjem osservaw il-liġijiet u ħarsu l-obbligi tagħhom bħala inkwilini.

Provi u riżultanzi

7. Flimkien mar-rikors promutur tagħhom, ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tal-kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia tal-5 ta' Mejju, 1979[1], li permezz tiegħu l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri mess lil missierhom Anthony Bezzina; kopja taċ-ċertifikat tal-mewt ta' Anthony Bezzina[2]; kopja tar-riċerki testamentarji pubbliċi u sigrieti ta' Anthony Bezzina[3]; kopja tat-testment ta' Anthony Bezzina fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia tal-15 ta' Marzu, 1976[4]; kopja tat-testment ta' Anthony Bezzina fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia tas-27 ta' Ottubru, 1976[5]; kopja ta' estratt mil-*ledger* tal-kirjiet fir-rigward tal-fond[6]; u kopja tal-ftehim ta' kera l-ġdid[7], li permezz tiegħu l-partijiet qablu li l-kirja tal-fond kellha tiġi tterminata b'effett mis-17 ta' Novembru, 2021, u li l-ammont tal-kera l-ġdid fir-rigward tal-fond għandu jkun ta' €250 fix-xahar pagabbli kull sena bil-quddiem. Permezz ta' dan il-ftehim il-partijiet ftehmu wkoll li l-kirja għandha togħla b'10% kull ħames snin fuq il-kera kurrenti, kif ukoll li l-inkwilini għandhom ikunu responsabbli għall-manutenzjoni u r-riparazzjoni ta' natura ordinarja u straordinarja tal-fond.

8. Ir-rikorrenti **Monica Magro** fl-*affidavit* tagħha[8], spjegat li hi u oħtha r-rikorrenti l-oħra, fetħu poċeduri separati bħala sidien tal-utile dominju

[1] *A fol.* 8 tal-proċess.
[2] *A fol.* 48 tal-proċess.
[3] *A fol.* 49 *et seq.* tal-proċess.
[4] *A fol.* 53 tal-proċess.
[5] *A fol.* 58 tal-proċess.
[6] *A fol.* 60 tal-proċess.
[7] *A fol.* 67 tal-proċess.
[8] *A fol.* 84 tal-proċess.

temporanju tal-fond 41, (ġia 41 u 42, ġia 23 u 24, ġia 10 u 11), Triq Anton Buttigieg (ġia New Street), il-Ħamrun, li qabel kienet proprjetà ta' missierhom Anthony Bezzina, li ġiet assenjata lilu permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni li kien sar fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia tal-5 ta' Mejju, 1979. Ir-rikorrenti Magro spjegat ukoll li hi u oħtha huma l-eredi ta' missierhom. Qalet li l-fond kien ilu żmien twil mikri b'kirja protetta, u li qabel ma l-fond inkera lill-intimati, dan kien mikri lil missier l-intimat George Cardona. Qalet li l-kirja ilha fis-seħħ minn qabel Ġunju tal-1995, u għalhekk din baqgħet tiġġedded minn żmien għal żmien b'kera ta' €209.63 fis-sena. Ir-rikorrenti Magro kompliet tgħid li wara l-emendi leġislattivi promulgati fis-sena 2021, hi u oħtha ddeċidew li jiftħu proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, fejn talbu li jsir it-test tal-mezzi tal-inkwilini Cardona sabiex ikun hemm żieda fil-kera, u sabiex jekk jiġi stabbilit li dawn għandhom biżżejjed mezzi, hi u oħtha jkunu jistgħu jieħdu l-fond lura. Qalet li waqt il-pendenza ta' dawk il-proċeduri, il-partijiet tkellmu bejniethom u laħqu ftehim ġdid dwar il-kirja, u dan b'effett mit-18 ta' Novembru, 2021. Ir-rikorrenti spjegat li għalhekk l-unika raġuni għalfejn il-konjugi Cardona huma parti mill-kawża hija purament għal skopijiet ta' aċċess lill-perit, hekk kif ir-relazzjoni bejn il-partijiet hija regolata bl-imsemmi ftehim ġdid.

9. Ir-rikorrenti qalet ukoll li kienu hi u oħtha li ħadu l-inkarigu li jaslu fi ftehim mal-intimati Cardona, u li kien għall-Istat huma jibqgħu b'kirja protetta u bi dħul ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-fond fis-suq. Qalet ukoll li hi u oħtha rriservaw id-drittijiet kostituzzjonali kollha tagħhom fuq il-fond, u li għalhekk dan il-ftehim intlaħaq mingħajr preġudizzju għad-drittijiet tar-rikorrenti. Ir-rikorrenti Magro qalet li hi u oħtha kienu ilhom diversi snin imdejqa bil-kera li kienu jirċievu għall-fond, u kien hemm żmien meta kienu bdew proċeduri għall-iżgumbrament ta' missier George Cardona mill-fond

stante l-abbandun tal-istess fond. Qalet li però t-talbiet tar-rikorrenti f'dawk il-proċeduri ġew miċħuda, u kien għalhekk li hi u oħtha kellhom jibqgħu jirrikonoxxu lil missier George Cardona bħala inkwilin, u wara l-mewt tiegħu kellhom jirrikonoxxu lil ibnu l-intimat bħala inkwilin. Qalet ukoll li hi u oħtha kellhom jibqgħu jbaxxu rashom għall-kera irriżorja li kienu qegħdin jirċievu, bi preġudizzju għad-drittijiet tagħhom. Qalet li kemm hi kif ukoll oħtha kienu ilhom żmien twil jixtiequ li tal-anqas jgħollu l-kera b'mod li jkun jirrifletti l-valur lokatizju tal-fond fis-suq liberu sabiex ikunu jistgħu jgawdu ħwejjiġhom, imma minħabba l-provvedimenti tal-liġi, huma ma setgħux jagħmlu dan. Hija kompliet tgħid li dan jammonta għal teħid forzuż tal-proprjetà tagħhom, u li għalhekk hi u oħtha sofrew minn vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ir-rikorrenti Monica Magro qalet li kien l-Istat li kellu jipprovdi għall-ħtiġijiet ta' akkomodazzjoni ta' persuni fil-bżonn bħall-intimati Cardona, u filwaqt li kienu saru emendi leġislattivi fl-2009, dawn ftit li xejn taffew il-preġudizzju li kienu qegħdin isofru hi u oħtha. Qalet ukoll li wara l-emendi leġislattivi li saru fl-2021, il-kera xorta waħda ma kinitx ser tirrifletti l-valur lokatizju tal-fond fis-suq, u hi u oħtha xorta waħda ma kinux ser igawdu ħwejjiġhom għaliex l-intimati Cardona kienu ser jibqgħu protetti fil-kirja. Finalment, ir-rikorrenti Monica Magro qalet li hi u oħtha ma kellhom l-ebda għażla għajr li jiftħu dawn il-proċeduri sabiex jiġi indirizzat il-preġudizzju soffert minnhom tul is-snin, minħabba f'liġi li ma żammitx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Flimkien mal-*affidavit* tagħha, ir-rikorrenti Monica Magro ppreżentat kopja tas-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tas-16 ta' Jannar, 2014 fl-ismijiet **Mary Bezzina et *vs.* George Cardona**.[9]

[9] *A fol.* 88 tal-proċess.

10. Permezz ta' nota, ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll kopja tal-kuntratt tal-25 ta' April, 1921 fl-atti tan-Nutar Francesco Giorgio Schembri[10], li permezz tiegħu Giovanni Bezzina, in-nannu tar-rikorrenti, kien akkwista l-utile dominju temporanju tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, għaż-żmien li kien fadal minn 150 sena li bdew jiddekorru mill-21 ta' Marzu, 1888, sabiex b'hekk għandu jirriżulta li din il-konċessjoni enfitewtika tiġi fi tmiemha fl-20 ta' Marzu, 2038. Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll kopja taċ-ċertifikat tal-mewt ta' ommhom Mary Bezzina li mietet fit-12 ta' Lulju, 2010[11], kif ukoll kopja tar-riċerki testamentarji pubbliċi u sigrieti tal-istess Mary Bezzina.[12]

11. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Elena Borg Costanzi**, ppreżentat ir-rapport tagħha fil-25 ta' Ottubru, 2022[13], fejn spjegat li hija kienet għamlet aċċess fil-fond fl-20 ta' Ottubru, 2022, u fejn setgħet tikkonstata li dan huwa fond mibni fuq żewġ sulari bl-arja tiegħu, fi triq residenzjali formanti parti minn sensiela ta' djar simili. Qalet li l-fond jinsab fil-qalba tal-*Urban Conservation Area* tal-Ħamrun, ftit metri 'l fuq mill-Knisja Parrokkjali, u minn fuq il-bejt wieħed jista' jara veduta imponenti tal-koppla tal-istess knisja. Qalet li l-fond huwa mibni b'ġebla tal-franka, b'soqfa tax-xorok fuq travi tal-injam, u bi travi tal-ħadid fis-sular ta' fuq. Qalet li hemm bżonn ta' manutenzjoni f'xi partijiet. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjegat li mill-Pjan Lokali jirriżulta li dan il-fond qiegħed f'*residential zone* bil-potenzjal li tinbena parti mill-arja tiegħu. Qalet li biex waslet għall-valutazzjoni tal-fond, hija applikat il-*comparison method,* u għalhekk ikkonsidrat proprjetajiet simili fiż-żona, u l-prezzijiet tal-bejgħ tagħhom. Fil-parti konklussiva tar-rapport tagħha l-Perit Tekniku Ġudizzjarju qalet li l-valur tal-fond fis-suq huwa ta' €220,000. Qalet li l-valur lokatizju tal-istess fond fis-

[10] *A fol.* 95 tal-proċess.
[11] *A fol.* 109 tal-proċess.
[12] *A fol.* 110 tal-proċess.
[13] *A fol.* 115 tal-proċess.

suq miftuħ bejn l-1987 u l-2021 kien ta' - €850 fis-sena fl-1987; €1,400 fis-sena fl-1993; €2,200 fis-sena fl-1999; €3,000 fis-sena fl-2005; €4,800 fis-sena fl-2011, u €5,600 fis-sena fl-2017.

12. L-intimati ppreżentaw kopja tal-irċevuti tal-kera li huma ħallsu tul is-snin, in sostenn tal-eċċezzjoni tagħhom li huma dejjem ħallsu l-kera dovuta.[14]

Konsiderazzjonijiet legali

13. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimati. Fl-ewwel lok il-Qorti tosserva li filwaqt li l-intimati Cardona jgħidu li m'hemm l-ebda kontestazzjoni li r-rikorrenti huma sidien tal-utile dominju temporanju tal-fond, fl-istess waqt jeċċepixxu li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond. Dan meta l-intimati Cardona dejjem irrikonoxxew li r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond u li l-kera dovuta għandha titħallas lilhom. Fil-fehma tal-Qorti, u dan anki b'riferiment għall-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat, m'hemm l-ebda dubju li r-rikorrenti rnexxielhom jippruvaw, kemm permezz tal-mod kif spjegaw il-provenjenza tal-fond, kif ukoll permezz tal-provi dokumentarji mressqa minnhom, li huma sidien tal-fond. Mill-provi miġjuba m'għandu jkun hemm l-ebda dubju lanqas li din il-kirja kienet regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan in vista tad-diversi riċevuti tal-kera li jirrisalu għal qabel l-1995, u li juru li fil-fatt l-ammont ta' kera li qiegħed jitħallas għal dan il-fond huwa wieħed irriżorju ferm, u li żdied bi ftit fl-aħħar snin wara l-emendi leġislattivi ppromulgati bl-Att X tal-2009. Għaldaqstant l-eċċezzjonijiet sollevati kemm mill-intimat Avukat tal-Istat kif ukoll mill-intimati Cardona fir-rigward tal-prova

[14] *A fol.* 133 tal-proċess.

tat-titolu, u tal-prova li r-relazzjoni lokatizja hija regolata mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, qegħdin jiġu miċħuda.

14. L-intimati Cardona jeċċepixxu wkoll li huma mhumiex leġittimi kontradditturi f'dawn il-proċeduri. Ir-rikorrenti spjegaw li wara li mar-rikorrenti ntlaħaq ftehim lokatizju ġdid, il-preżenza tal-intimati Cardona f'dawn il-proċeduri kienet meħtieġa biss għaliex kellhom jagħtu aċċess għall-fond lill-Perit Tekniku Ġudizzjarju. Ir-rikorrenti ċċaraw ukoll li huma m'għandhom l-ebda pretensjonijiet fil-konfront tal-intimati Cardona. Il-Qorti hija tal-fehma li f'każijiet ta' din ix-xorta, l-integrità tal-ġudizzju titlob li kull min għandu interess fil-fond li jifforma l-mertu tal-kawża, għandu jkun parti mill-proċeduri, għaliex wara kollox hija l-kirja li jgawdu l-intimati li qegħda tiġi ttrattata b'dawn il-proċeduri, minkejja li kif jgħidu tajjeb ir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, huma mhumiex jitolbu l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond.

15. Il-Qorti ma tarax lanqas għal liema raġuni l-intimati qegħdin jgħidu li s-sitwazzjoni li qegħdin jilmentaw minnha r-rikorrenti ħolquha huma stess, u dan għaliex huwa evidenti li l-ante-kawża tar-rikorrenti ppruvaw jimmassimizzaw il-qliegħ tagħhom mill-kapital li kellhom għad-dispożizzjoni tagħhom. Dan seta' jsir biss entro l-qafas regolatorju legali viġenti fiż-żmien li fih ingħatat il-kirja, u għalhekk l-ante-kawża tar-rikorrenti kienu kostretti jassoġġettaw il-fond tagħhom għal kirja protetta. Jekk l-ante-kawża tar-rikorrenti ma ridux li jagħmlu dan, huma setgħu biss jirrifjutaw li jikru l-fond tagħhom, bir-riskju li l-fond ikun suġġett għal liġijiet u impożizzjonijiet oħra mill-Istat, bħal ma hija per eżempju r-rekwiżizzjoni. Għaldaqstant mhuwiex ġustifikat li jingħad li r-rikorrenti infliġġew din is-sitwazzjoni fuqhom stess.

16. Il-Qorti tqis li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [hawnhekk 'il-Konvenzjoni Ewropea'] jipprovdi kif ġej:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.
>
> Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
>
> Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

17. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem [hawnhekk 'il-Qorti Ewropea'], il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. 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.[15]

18. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Kodiċi Ċivili saru fil-kuntest ta' 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, partikolarment fis-snin ta' wara t-Tieni Gwerra Dinjija, meta s-sitwazzjoni fil-qasam tal-akkomodazzjoni f'pajjiżna kienet waħda mwiegħra. Il-provvista ta' akkomodazzjoni socjali hija primarjament id-dmir tal-Istat, li kif sewwa jirrileva

[15] Ara **Bradshaw and Others v. Malta**, App. Nru. 37121/15, 23.10.2018.

l-intimat Avukat tal-Istat, hawnhekk għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li l-interess pubbliku jintlaħaq ukoll fis-settur tal-akkomodazzjoni soċjali. Madankollu 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 privata tiegħu.

19. Fis-sentenza fl-ismijiet **James and Others *v.* UK**[16], il-Qorti Ewropea spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

> *"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, "depending upon the circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest … The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".*[17]

20. 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 tal-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*

[16] App. 8793/79, 21.02.1986.
[17] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, **Victor Gatt et *vs.* Avukat Generali et**, 05.07.2011, u Q.Kost. 467/1994, **Cutajar noe *vs.* Il-Kummissarju tal-Art et**, 30.11.2001.

> *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)."*[18]

21. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju tal-proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valur lokatizju annwali ta' €850 stabbilit mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tagħha għas-snin 1987-1992, u ta' €5,600 fis-sena fl-2021, meta mbagħad daħlu fis-seħħ l-emendi leġislattivi ppromulgati bl-Att XXVI tal-2021, u meħuda in konsiderazzjoni wkoll (a) il-kera annwali baxxa perċepita mir-rikorrenti; 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 fi sfond fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż saħansitra tjiebet ferm miż-żmien li fih saru l-liġijiet 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. Dan filwaqt li tqis ukoll li r-rikorrenti kienu qegħdin jgħixu fi stat ta' inċertezza dwar meta u jekk qatt jerġgħu jieħdu lura l-pussess tal-fond proprjetà tagħhom. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar v. Malta**[19], 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 ġew limitati sew permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. 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

---

[18] **Bradshaw and Others v. Malta** *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, **Zammit and Attard Cassar v. Malta**, 30.07.2015.
[19] App. 50570/13, 30.01.2018.

leġittimu għal tali ndħil fil-każ odjern. Il-Qorti għalhekk qegħda tagħraf sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti ġew kostretti li jġorru piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, huma ġarrbu ksur tal-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom.

22. 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**[20]:

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

[20] 26.09.2006.

23. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, ġew leżi il-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Huwa għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti minħabba f'dan il-ksur.

24. F'sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[21], 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. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[22], 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."*

[21] 29.04.2016.
[22] 27.06.2019.

26. Għalhekk il-Qorti qegħda tieħu in konsiderazzjoni (a) l-ammont ta' kera li l-intimati Cardona kien ikollhom iħallsu li kieku l-fond kien mikri skont il-kirjiet prevalenti fis-suq miftuħ bejn l-1987 u l-1 ta' Ġunju, 2021, li hija d-data li fiha daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, u nbdew dawn il-proċeduri, huwa ferm akbar minn dak attwalment ipperċepit mis-sidien fis-somma ta' ċirka €3,562.38[23], fejn d-dħul tal-imsemmija sidien kellu jkun saħansitra ta' madwar €86,450[24]; u (b) il-valur tiegħu kif sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tas-sidien tal-fond, inklużi dawk tar-rikorrenti, u l-għan pubbliku li għalih ġew ippromulgati ċerti liġijiet, u għaldaqstant tikkonsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat.

27. Kif diġà kellha l-opportunità li ttenni 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.

28. Fil-każ odjern, għajr għall-fatt li kien hemm telf sostanzjali fil-kera li seta' ġiet ipperċepita, ma jirriżultawx danni pekunjarji oħra li jistgħu jiġu faċilment

[23] Min-nota ta' sottomissjonijiet ippreżentata mir-rikorrenti, jirriżulta li dawn irċevew ħlas ta' €58.23 għal 22 sena (bejn l-1987 u l-2009), €185 bejn l-2010 u l-2012; €197.58 bejn l-2013 u l-2015; €203.14 bejn l-2016 u l-2018; u €209.64 bejn l-1 ta' Jannar, 2019 sat-18 ta' Novembru, 2021, li hija d-data li fiha l-kirja ġiet fi tmiemha bi ftehim bejn il-partijiet, għalkemm għall-finijiet tal-komputazzjoni tat-telf soffert, il-Qorti sejra tillimita ruħha sad-data tal-1 ta' Ġunju, 2021, li hija d-data li fiha daħlu fis-seħħ l-emendi leġislattivi.

[24] Għas-snin bejn l-1987 u l-1992 il-kera annwali kellha tkun ta' (€850 x 5); + (€1,400 x 5) għas-snin bejn l-1993 u l-1998; + (€2,200 x 5) għas-snin bejn l-1999 u l-2004; + (€3,000 x 5) għas-snin bejn l-2005 u l-2010; + (€4,800 x 5) għas-snin bejn l-2011 u l-2016; + (€5,600 x 4.5) għas-snin bejn l-2017 u l-2021 – total ta' €86,450.

komputati. Imbagħad il-Qorti tqis li għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, stante li l-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.

29. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' tmienja u għoxrin elf Euro (€28,000)[25], u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' għaxart elef u mitejn Euro (€10,200)[26], għandhom ikunu kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Il-Qorti tirrileva li d-danni qegħdin jiġu kkomputati fuq il-medda ta' snin ta' bejn l-1987 u l-2021 għaliex il-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta daħal fis-seħħ fl-1987, u għaliex f'nofs is-sena 2021 il-leġislatur ħaseb biex jintroduċi emendi leġislattivi biex jindirizzaw l-anomaliji li kien hemm fil-liġi. Il-Qorti finalment tirrileva li l-komputazzjoni tad-danni sofferti f'każijiet bħal dawn għandha tinkludi l-perijodu ta' żmien li fih il-fond in kwistjoni kien fil-pussess tal-antekawża tas-sidien attwali, u dan in linea mad-deċiżjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Radmilli *v.* Malta (28711/19)**, fejn ġie spjegat illi:

> *"There is therefore no reason to exclude the years during which the applicant only part-owned the property, or those where it was held by the applicant's ascendant – bearing in mind, however that the disproportionality must not have arisen immediately."*

Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti solidalment, stante li kif sewwa jirrilevaw l-intimati Cardona, huma m'għandhomx jaħtu għall-għemil tal-Istat.

---

[25] €86,450-€3,562.38 = €82,887.62 / 3 = €27,630.

[26] 34 x €300.

Decide

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

1) **Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha sollevati mill-intimati Cardona safejn inkompatibbli mal-kumplament ta' din id-deċiżjoni;**

2) **Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat safejn inkompatibbli ma' din id-deċiżjoni;**

3) **Tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti, tiddikjara li l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili li jirregolaw ir-relazzjoni lokatizja mertu ta' dawn il-proċeduri, hija leżiva tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li tifforma parti integrali mil-liġijiet domestiċi permezz tal-Kap. 319;**

4) **Tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti fl-ammont ta' tmienja u tletin elf u mitejn Euro, (€38,200), li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat.**

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 mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur