MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-15 ta' Settembru, 2023

Rikors Kostituzzjonali Numru 243/2022 LM

Modesta Farrugia (K.I. nru. 779046(M)) u
Caterina *sive* Catherine Ciappara (K.I. nru. 0639258(M))

vs.

Avukat tal-Istat
u
Michelina *sive* Lina Callus (K.I. nru. 0075469(M))
u għal kull interess li jista' jkollhom Antonella Callus (K.I. nru. 0214092(M)) u Francesco Callus (K.I. nru. 0082097(M))

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors Kostituzzjonali mressaq fid-19 ta' Mejju, 2022, mir-rikorrenti **Modesta Farrugia (K.I. nru. 779046(M))** u **Caterina *sive* Catherine Ciappara (K.I. nru. 0639258(M))** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettew dan li ġej:

"Jesponu bir-rispett:

1. *Illi l-esponenti huma proprjetarji tal-fond bin-numru 21, 'Jacqueline', fi Triq Dun Rajmond Ellul (ġjà Triq Ġużeppi d'Arena), il-Qrendi.*
2. *Illi missier l-esponenti, Michelangelo Ellul, kien akkwista porzjoni t'art fabbrikabbli magħrufa bħala 'l-Ġnien' fi Triq il-Ħniena, il-Qrendi, permezz ta' diversi kuntratti, ossia permezz ta' (i) kuntratt ta' diviżjoni datat 14 ta' Frar 1965, in atti tan-Nutar Dr Nicola Said (**Dok MF1**); (ii) kuntratt ta' permuta datat 18 ta' Lulju 1965, in atti tan-Nutar Dr Nicola Said (**Dok MF2**); u (iii) kuntratt ta' bejgħ datat 3 ta' Diċembru 1965, in atti tan-Nutar Dr Nicola Said (**Dok MF3)**;*
3. *Illi sussegwentement, missier l-esponenti bena diversi proprjetajiet fuq l-imsemmija art inkluż il-fond in kwistjoni, li llum il-ġurnata jinsabu fi tliet toroq differenti u dan stante li maż-żmien infetħu żewġ toroq li jmissu ma' Triq il-Ħniena ossia Triq Dun Rajmond Ellul (ġjà Triq Ġużeppi d'Arena) u Triq Ġużeppi Muscat (ġjà triq ġdida fi Triq Ġużeppi d'Arena), il-Qrendi.*
4. *Illi meta miet missierhom, l-esponenti, flimkien ma' ħuhom Giuseppe (illum mejjet) wirtu in-*nuda proprietas *ta' sest (1/6) indiviż kull wieħed tal-imsemmija proprjetajiet, soġġett għall-użufrutt t'ommhom Vincenza Ellul, permezz tat-testment* unica charta *datat 6 ta' Ġunju 1968, in atti tan-Nutar Dr Nicola Said (**Dok MF4)**.*
5. *Illi wara l-mewt ta' ħuhom Giuseppe, omm l-esponenti Vincenza Ellul, akkwistat sehem Giuseppe mill-proprjetajiet in kwistjoni, ossia n-*nuda proprietas *ta' sest (1/6) indiviż, permezz ta' kuntratt ta'* datio in solutum *datat 18 ta' jannar 1993, in atti tan-Nutar Dr Victor John Bisazza (**Dok MF5)**.*
6. *Illi inoltre, wara l-mewt t'ommhom, il-proprjetajiet in kwistjoni ddevolvew fuq l-esponenti in piena u assoluta proprjetà b'mod indiviż, permezz tat-testment datat 10 ta' Mejju 2002, in atti tan-Nutar Dr Joseph Tabone (**Dok MF6**).*
7. *Illi l-fond in kwisjtoni jinsab mikri lill-intimata Callus li għal snin sħaħ ilha tokkupa l-imsemmi fond b'kera kkontrollata li tiġġedded* ex lege *bla prospett ta' terminazzjoni.*
8. *Illi preżentament, l-intimata qed tħallas l-kera irriżorja ta' tmien mitt Euro (€800) fis-sena, ossia l-minimu stabbilit mil-liġi, u dan filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar.*
9. *Illi qabel l-emendi tal-Att X tal-2009 u dawk riċenti tal-Att XXIV tal-2021, kien japplika l-prinċipju ta' "kera xierqa" a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-Ordinanza li Trażżan il-Kera fuq id-Djar, Kap. 116 tal-Liġijiet ta' Malta, liema kera xierqa*

ma setgħet qatt teċċedi dak li kien hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ossia kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi ta' fond kieku kien inkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awwissu 1914.

10. *Illi dan ifisser illi l-esponenti u l-antekawża tagħhom ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni u jirċievu kera ġusta, tenut kont tal-fatt li bil-liġi, dak li setgħu u li kienu effettivament jirċievu kien kera kif stipulat fl-1914 u baqa' hekk sal-2010.*

11. *Illi bl-emendi tal-Att X tat-2009, il-kera tal-fond in kwistjoni bdiet tiġi awmentata kull tliet snin b'żidiet irriżorji ai termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, għab-bażi tal-Indiċi ta' Inflazzjoni. Għalkemm l-Att X tal-2009 taffa xi ftit l-inġustizzji li l-liġijiet tal-kera kienu qed joħolqu fil-konfront tas-sidien tal-proprjetà, l-istess Att bl-ebda mod ma għamel ġustizzja mal-esponenti u dan peress li bl-istess liġi, l-intimata Callus ngħatat il-jedd li tibqa' tirrisjedi fil-fond.*

12. *Illi riċentament, is-sitwazzjoni tranġat ftit bl-introduzzjoni tal-Att XXVI tal-2021 li permezz tiegħu, l-esponent* qua *sidien, ingħataw il-jedd li jipproċedu kontra l-intimata Callus sabiex il-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ. Irid jingħad però li din iż-żieda tapplika biss b'effett mill-1 ta' Jannar, 2021, u bl-ebda mod ma tikkumpensa lill-esponenti għad-danni kollha subiti minnhom qabel l-introduzzjoni ta' dan l-Att. Inoltre, għalkemm dan l-Att kompla taffa l-inġustizzji gravi li kienu viġenti sa qabel l-introduzzjoni tiegħu, l-awment xorta waħda ma jirriflettix il-kirjiet fis-suq liberu u miftuħ.*

13. *Illi b'dan il-mod, l-esponenti ġew u effettivament għadhom qed jiġu pprivati mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, mingħajr mhu qed jingħataw kumpens xieraq u dan stante li l-kera li qed jipperċepixxu bl-ebda mod ma tqarreb lejn il-valur lokatizju reali tal-istess fond.*

14. *Illi tali privazzjoni tal-proprjetà tikkostitwixxi leżjoni tad-dritt fundamentali tal-esponenti kif sanċit bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.*

15. *Illi l-esponenti, b'mod partikolari qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVI tal-2021, ma kellhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u dan stante li l-istess esponenti ma setgħux jawmentaw il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq, minħabba li dak li effettivament setgħu jirċievu kien limitat bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

16. *Illi għad illi l-Istat għandu marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa biex jassikura abitazzjoni diċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, huwa għandu però jassigura wkoll li bejn il-mezzi adoperati u l-iskop li jrid jintlaħaq, ikun hemm proporzjon bejn il-piż li jrid ibati s-sid li l-proprjetà tiegħu ma tistax tinkera liberalment bil-valur tas-suq miftuħ, u l-interess tas-soċjetà in ġenerali u li b'din l-inġerenza, is-sid ma jkunx assoġġettat għal* disproportionate burden.

17. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġà kellha l-okkażjoni tikkumenta f'każijiet li rrigwardjaw lil Malta billi ssenjalat li, għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni diċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li individwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjetà għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni.*

18. *Illi fil-fatt, fis-sentenza fl-ismijiet* Ghigo vs Malta *deċiża fis-26 ta' Settembru, 2006, il-Qorti Ewropea sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjetà tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel stante li kien jirċievi biss ħamsa u ħamsin Euro (€55) fis-sena bħala kera. Inoltre, fis-sentenza fl-ismijiet* Fleri Soler et. vs Malta *mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta, kif ġara wkoll fis-sentenza fl-ismijiet* Franco Buttigieg & Others vs Malta, *deċiża fil-11 ta' Diċembru, 2018 u fis-sentenza fl-ismijiet* Albert Cassar vs Malta, *deċiża fit-30 ta' Jannar, 2018.*

19. *Illi fis-sentenza surriferita ta'* Fleri Soler et vs Malta, *il-Qorti ssenjalat li:*

> "Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a *'legitimate aim' in the 'general interest', but* ***there must also be 'a reasonable relation of proportionality' between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State****, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a* ***'fair balance' that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights"****.*

20. *Illi in vista tal-każistika surriferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, ċertament li ma hemm ebda dubju li din l-Onor. Qorti għandha tiddeċiedi l-kawża odjerna billi ssib li r-rikorrenti nkisirilhom d-dritt fundamentali tagħhom kif sanċit bl-imsemmi Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.*

21. *Illi inoltre, b'sentenza deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, fl-applikazzjoni numru 47045/06 fl-ismijiet* Amato Gauci vs Malta, *ġie deċiż ukoll li, f'każ simili bħal dan, ir-rikorrenti għandhom dritt jitolbu, barra dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali, id-danni kollha li huma sofrew minħabba din it-tali leżjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.*

22. *Illi fid-dawl ta' dan, l-esponenti għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji f'ammonti sodisfaċenti għat-telf minnhom subit, kif ġie deċiż mill-Qorti Ewropea fis-sentenzi fl-ismijiet* Albert Cassar vs Malta, *deċiża fit-30 ta' Jannar, 2018 u* Franco Buttigieg & Others vs Malta, *deċiża fil-11 ta' Diċembru, 2018.*

23. *Illi l-kawża odjerna qed tiġi limitata għall-effett tagħha sal-31 ta' Diċembru, 2020, wara liema perijodu, l-esponenti qed jirriżervaw d-dritt li jipproċedu b'kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera a tenur tal-Att XXIV tal-2021. Madanakollu, l-esponenti jippretendu li huma għandhom jirċievu d-danni kemm pekunjarji u dawk non-pekunjrji ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, li huma sofrew tul iż-żmien sas-sena 2020, b'riżerva għal kull azzjoni oħra biex l-Att XXIV tal-2021 jigi dikjarat ukoll li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tal-esponenti, kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.*

24. *Illi l-esponenti jiddikjaraw li huma jafu personalment b'dawn il-fatti u għal dan il-għan qed jiġi anness affidavit tal-esponenti Modesta Farrugia (**Dok MF7**).*

Tgħid għalhekk l-intimata, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premess, kif ukoll għal dawk kollha li jistgħu jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dawn il-proċeduri, għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandiex:

i. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-liġijiet tal-kera viġenti qed jagħtu lok għal tiġdid ta' kirja* ope legis *lill-intimata Callus tal-fond bin-numru 21, 'Jacqueline', fi Triq Dun Rajmond Ellul (ġjà Triq Ġużeppi d'Arena), il-Qrendi bil-konsegwenza li jirrenduha impossibbli li r-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom.*

ii. *Konsegwentement tiddikjara li bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li tiregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-liġijiet tal-kera viġenti, ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom bin-numru 21, 'Jacqueline', fi Triq Dun Rajmond Ellul (ġjà Triq Ġużeppi d'Arena), il-Qrendi u dan bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea*

dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u b'hekk tagħtihom ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni, inkluż dikjarazzjoni li l-intimata ma tistax tibqa' tistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tibqa' tokkupa l-fond in kwistjoni;

iii. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li ma kkreawx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;*

iv. *Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti skont il-Liġi u ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem; u*

v. *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati skont il-Liġi u ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimat Avukat tal-Istat u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni."

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fit-28 ta' Ġunju, 2022, fejn ingħad kif ġej:

"Jgħid bil-qima:-

1. *Illi qabel xejn, ir-rikorrenti jeħtieġu li jġibu prova ċara li l-proprjetà* 'tal-fond bin-numru 21, 'Jacqueline', fi Triq Dun Rajmond Ellul (ġjà Triq Ġużeppi d'Arena), il-Qrendi' *tappartjeni lilhom;*
2. *Illi preliminarjament u bla ħsara għas-suespost, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova xierqa li turi kif il-proprjetà in kwistjoni hija tassew soġġetta għall-kirja protetta taħt id-diposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, id-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u l-provvedimenti tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, inkluż tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*
3. *Illi bla ħsara għas-suespost, il-pretensjonijiet u t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom;*
4. *Illi bla ħsara għas-suespost, jekk jirriżulta li hemm kirja protetta taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009*

u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, ma jista' qatt jinstab ksur għaż-żmien tat-terminu oriġinali tal-kirja li jista' jirriżulta waqt it-trattazjoni tal-kawża. Kull ilment marbut mal-kondizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-kirja huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li setgħu kkuntrattaw ir-rikorrenti jew l-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrenti u dan dejjem skont il-prinċipju fondamentali ta' pacta sunt servanda;

5. *Illi bla ħsara għas-suespost, f'kull każ ma jistax jinstab ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għal dawk il-perijodi li l-istess rikorrenti ma kellhom l-ebda jedd fil-liġi li jirċievu l-frottijiet tal-istess proprjetà in mertu;*

6. *Illi bla ħsara għas-suespost, anke għall-perijodu ta' wara l-iskadenza tat-terminu oriġinali tal-kirja u l-perijodu ta' minn meta r-rikorrent seta' beda jkollhom jedd li jirċievu l-frottijiet tal-istess proprjetà, id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti xorta waħda ma ġewx u ma humiex jiġu mittiefsa;*

7. *Illi bla ħsara għal premess, in kwantu qiegħda tiġi allegata leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ta' proprjetà kif sanċiti taħt l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, jiġi eċċepit li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, din l-Onorabbli Qorti ma tista' qatt issib ksur tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan qiegħed jintqal għaliex kemm id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 116 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll dawk tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta daħlu fis-seħħ qabel it-tlieta (3) ta' Marzu tas-sena elf, disa' mija u tnejn u sittin (1962) u għaldaqstant kemm l-Ordinanza li Trażżan il-Kera fuq id-Djar, l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif ukoll il-Kodiċi Ċivili huma mħarsa bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni;*

8. *Illi bla ħsara għal dak kollu diġà eċċepit u fejn qiegħda tiġi allegata leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ta' proprjetà kif sancit taħt l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, l-esponent jeċepixxi l-inapplikabbilità ta' dan l-artikolu peress illi dan japplika biss f'każijiet ta' teħid forzjuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzjuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern, it-tali żvestiment ma sarx u dan peress li r-rikorrenti ma tilfux id-drittijiet kollha fuq il-fond soġġett għall-kirja in kwistjoni;*

9. *Illi mingħajr preġudizzju għall-paragrafu preċedenti,* dato ma non concesso *li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta japplika għal dan il-każ, xorta waħda ma hemmx ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewoprea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);*

10. *Illi bla ħsara għas-suespost, mil-lenti tal-**ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-***

***Bniedem u Libertajiet Fondamentali**, l-esponent iwieġeb li skont il-*proviso *ta' dan l-artikolu Konvenzjonali, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. Għalhekk ma jistax jinstab ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);*

11. *Illi bla ħsara għas-suespost, id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 116 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll dawk tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009, l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll l-Att XXIV tal-2021 u l-liġijiet viġenti għandhom: (i) 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) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid u ċioe' l-persuna li għandha dritt li tirċievi l-frott tal-kera, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali. Għalhekk ma ġewx vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom u ma hemmx ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);*
12. *Illi dejjem bla ħsara għal dak sueċċepit, f'kull każ, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-ewwwel (1) artikolu tal-ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali biex jilmentaw dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987). Dan qed jingħad għaliex skont l-artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet tal-Bniedem li jsir qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmein (1987) ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta;*
13. *Illi bla ħsara għas-suespost, ir-rikorrenti jagħmlu referenza għall-Att XXVI tal-2021. L-esponent qiegħed jifhem li n-numru tal-Att indikat fir-rikors promotur huwa skorett u għalhekk kellu jaqra l-Att XXIV tal-2021. Bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Skont l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sid il-kera jista' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors. Din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb u ġust bejn l-interessi tas-sid il-kera u tal-kerrej.*

Illi in oltre u mingħajr preġudizzju għas-suespost, dejjem skont l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-fond u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilina ma ħaqqiex ikollha protezzjoni mill-Istat. Tajjeb li jiġi mfakkar li tali eżerċizzju ma huwiex wieħed ta' darba u daqshekk, iżda skont l-artikolu 4A(8) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jista' jerġa' jiġi mwettaq f'kull waqt li jkun hemm xi tibdil fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tal-kerrej. Għaldaqstant l-ewwel (i) talba sabiex din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi li l-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-liġijiet viġenti 'jirrenduha impossibli li r-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom' *hija infondata u għandha tiġi miċħuda;*

14. *Illi bla ħsara għas-suespost, kwalunkwe ilment dwar l-Att XXIV tal-2021 huwa intempestiv, tant li r-rikorrenti fir-rikors promotur stess iddikjaraw li qegħdin jirriżervaw id-dritt tagħhom sabiex jipproċedu b'kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera a tenur tal-Att XXIV tal-2021 u li qed jillimitaw dak lamentat fir-rikors sas-sena 2020;*

15. *Illi bla ħsara għas-suespost, in kwantu ġie allegat li r-rikorrenti ma kellhomx rimedju effettiv* ai termini *tal-**Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali**, l-esponent iwieġeb li din hija wkoll infondata;*

16. *Illi bla ħsara għas-suespost, stante li ma ġewx u ma humiex qegħdin jiġu leżi id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, jsegwi li t-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda;*

17. *Illi bla ħsara għas-suespost, f'każ li l-Onorabbli Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti, fosthom il-likwidazzjoni u kundanna ta' ħlas ta' kumpens;*

18. *Illi bla ħsara għas-suespost, ir-rikorrenti lanqas ma għandhom raġun jinvokaw l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali, għaliex dan l-artikolu japplika biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Filfatt dan l-artikolu ma jifformax parti mil-liġi Maltija għaliex mhuwiex inkluż fit-tifsira ta'* 'Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali *fl-artikolu 2 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas ma ġie traspost fil-liġi domestika skont l-artikolu 3(3) tal-Kapitolu 304 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk l-aħħar tlett talbiet tar-rikorrenti u ċioe' t-talbiet numru (iii), (iv) u (v) huma għal kollox insostenibbli u għandhom jiġu miċħuda;*

19. *Illi f'kull każ u strettament bla ħsara għal dak kollu ġia eċċepit, anke li kieku għal grazzja tal-argument din l-Onorabbli Qorti kellha ssib xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tiddeċiedi li tordna lill-esponent iħallas xi kumpens*

lir-rikorrenti, dan għandu jkun aġġustat sabiex jirrifletti d-data ta' minn meta kienu intitolati jgawdu l-frottijiet mill-proprjetà sal-31 ta' Diċembru 2020 kif indikat mir-rikorrenti;

20. *Illi strettament bla ħsara għal dak kollu ġia eċċepit, f'każ li l-Onorabbli Qorti ssib li hemm kirja u l-kirja hija protetta skont il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kwalunkwe protezzjoni li jgawdu minnha l-intimati Michelina sive Lina Callus, Antonella Callus u Francesco Callus taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma għandhiex tiġi preġudikata. In oltre, din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-*fora *addatata sabiex tordna l-iżgumbrament ta' inkwilini. Din l-Onorabbli Qorti għandha ukoll tiċħad it-talba tar-rikorrenti fejn talbu lil din l-Onorabbli Qorti tiddikjara* 'li l-intimata ma tistax tibqa' tistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tibqa' tokkupa l-fond in kwistjoni';

21. *Illi bla ħsara għal suespost, jekk jirriżulta li uħud mill-intimati ġew imħarrka f'din il-kawża għal xejn b'xejn, l-esponent jeċepixxi li r-rikorrenti għandhom jiġu ordnati iħallsu l-ispejjeż relatati mal-intimati li ma kellhomx jiġu mħarrka bħala intimati;*

22. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permess bil-liġi.*

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

3. Rat ir-risposta tal-intimati **Michelina *sive* Lina Callus (K.I. nru. 0075469(M))** u għal kull interess li jista' jkollhom **Antonella Callus (K.I. nru. 0214092(M))** u **Francesco Callus (K.I. nru. 0082097(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-intimati Callus'], ippreżentata fl-14 ta' Settembru, 2022, fejn ġie eċċepiet is-segwenti:

"Jesponu bir-rispett:

1) *Illi preliminarjament l-initimati jeċċepixxu illi huma mhumiex il-legittimi kuntradditturi fil-kawża odjerna stante illi r-rikorrenti qed jattakkaw il-liġijiet tal-kera viġenti u ebda mit-talbiet tar-rikorrenti, inkluż dawk għall-ħlas ta' kumpens mhux qed isiru fil-konfront tal-esponenti;*

2) *Illi r-rikorrenti ntavolaw ukoll rikors quddiem il-Bord li Jirregola il-Kera fl-ismijiet Caterina sive Catherine Ciappara (K.I. 0639258(M)) v. Michelina sive Lina Callus (K.I. 0075469) u għal kull interess li jista' jkollhom: Antonella Callus (024092M)u Francesco Callus (K.I. 0082097(M)) u Awtorità tad-Djar (bħala Amicus Curiae)*

liema rikors iġib in-numru 439/2022, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu lill-Bord jirrevedi l-ammont u l-kundizzjonijiet tal-kera u dan ai termini tal-artikolu 4A(2) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

3) *Illi l-fatt li r-rikorrenti intavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera jipprova suffiċjentament li l-liġi tipprovdi għal rimedji ordinarji tant hu hekk li r-rikorrent ħassew il-ħtieġa li jirrikorru għalihom;*

4) *Illi għaldaqstant ir-rikorrenti naqsu milli jeżawrixxu l-proċeduri ordinarji qabel jintavolaw ir-rikors preżenti;*

5) *Illi mingħajr preġudizzju għal dak ġià eċċepit, l-intimati qegħdin igawdu minn kirja li tibbenefika mill-protezzjoni tal-liġi u li huma dejjem aġixxew skont il-liġijiet viġenti matul it-terminu tal-kirja;*

6) *Illi għalhekk mhux fil-kompitu tal-esponenti li jwieġbu għal talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali stante li dawn mhumiex obbligi li jorbtu lilhom;*

7) *Illi bla preġudizzju għas-suespost, it-talba għal dikjarazzjoni li l-liġi li permezz tagħha il-kirja inkwistjoni tikseb il-protezzjoni tivvjola id-drittijiet fundamentali sanċiti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea mhix ġustifika fil-każ odjern;*

8) *Illi għal kuntrarju ta' dak espost mir-rikorrenti, u bla preġudizzju għas-suesppost, l-Att XXIV tal-2021, jipprovdi għal mekkaniżmu fejn permezz ta' rikors sid ta' proprjetà mikrija ai termini tal-istess Kapitolu 69 tal-liġijiet ta' Malta, jista' permezz ta' rikors jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kera kif ukoll reviżjoni tal-pagament tal-kera, proċess li l-istess rikorrenti utilizza fil-kawża bin-numru 439/2022 quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera;*

9) *Illi permezz tal-Att XXVII tal-2021, l-intendiment tal-leġislatur kien li jilħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin;*

10) *Illi di più u mingħajr preġudizzju għas-suespost, mhuwiex minnu illi hemm impossibilità sabiex ir-rikorrenti jieħdu l-pussess tal-proprjetà lura u dan għaliex il-liġi tipprovdi kif dan jista' jseħħ;*

11) *Illi għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija, l-esponenti jitlobu umilment lil din l-Onorabbli Qorti biex tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra tagħhom;*

12) *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Bl-ispejjeż kontra l-atturi minn issa nġunti in subizzjoni."

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tat-2 ta' Novembru, 2022, ġie maħtur i**l-Perit Konrad Xuereb** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, li ppreżenta r-rapport tiegħu fis-7 ta' Diċembru, 2022, u ħalfu fit-23 ta' Jannar, 2023.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-8 ta' Marzu, 2023, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

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

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

4. Jirriżulta li r-rikorrenti huma sidien tal-proprjetà bin-numru 21 u bl-isem 'Jacqueline', f'Triq Dun Rajmond Ellul ġja Triq Ġużeppi d'Arena, il-Qrendi, [minn issa 'l quddiem 'il-fond']. L-imsemmi fond ippervjena lilhom flimkien ma' ħuhom il-mejjet Joseph Ellul (i) in kwantu għal sest indiviż kull wieħed mill-wirt ta' missierhom il-mejjet Michelangelo Ellul permezz tat-testment *unica charta* tiegħu tas-6 ta' Ġunju, 1968, fl-atti tan-Nutar Nicola Said[1], kif soġġett għad-dritt ta' użufrutt favur ommhom Vincenza Ellul illum mejta; (ii) in kwantu għal nofs kull wieħed mill-wirt ta' ommhom l-imsemmija Vincenza Ellul permezz tat-testment tagħha tal-10 ta' Mejju, 2002, fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone[2], wara li din kienet akkwistat in-*nuda proprietas* ta' sest indiviż mingħand l-armla ta' ħuhom permezz ta' kuntratt ta' *datio in solutum* tat-18 ta' Jannar, 1993, fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza.[3] Jingħad li missierhom kien akkwista l-art magħrufa bħala 'il-Ġnien' f'Triq il-Ħniena, il-Qrendi, fejn sussegwentement inbena l-fond, permezz ta' dawn il-kuntratti: (i) kuntratt ta' diviżjoni tal-14 ta' Frar, 1965, fl-atti tan-Nutar Nicola

[1] Vera kopja Dok. MF4 *a fol.* 41.
[2] Vera kopja Dok. MF6 *a fol.* 52.
[3] Vera kopja Dok. MF5 *a fol. 45.*

Said[4]; (ii) kuntratt ta' permuta tat-18 ta' Lulju, 1965, fl-atti tan-Nutar Nicola Said[5]; u (iii) kuntratt ta' bejgħ tat-3 ta' Diċembru, 1965, fl-atti tan-Nutar Nicola Said.[6] Ir-rikorrenti jirrilevaw li l-fond jinsab mikri lill-intimata Michelina *sive* Lina Callus għal bosta snin, fejn hija qegħda tokkupa l-fond b'kera kkontrollata, u fejn il-kirja tiġġedded *ex lege* mingħajr l-ebda prospett tat-tmiem tagħha. Jgħidu li l-kera li tħallas l-imsemmija intimata hija ta' €800 fis-sena, u li din hija kera irriżorja fejn il-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa tassew iktar. Ir-rikorrenti jgħidu li qabel ma ġew fis-seħħ l-emendi tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXIV tal-2021, kien japplika l-prinċipju ta' 'kera xierqa' skont l-artikoli 3 u 4 tal-Ordinanza li Trażżan il-Kera fuq id-Djar [Kap. 116], fejn din ma setgħet qatt tkun iktar minn dik indikata fl-artikolu 4 tal-Kap. 69, jiġifieri kumpens rappreżentanti il-kera skont il-liġi kieku l-imsemmi fond inkera f'kull żmien qabel l-4 ta'Awwissu, 1914. Jgħidu li għalhekk huma u anki l-antekawża tagħhom ma setgħu qatt jikru l-fond filwaqt li jirċievu kera ġusta, stante li dak li setgħu jirċievu u li fil-fatt kienu qegħdin jirċievu, kien marbut mas-sena 1914. Imbagħad permezz tal-emendi tal-Att X tal-2009, il-kera bdiet tawmenta kull tliet snin, iżda b'mod irriżorju, u l-inkwilina baqgħet iżżomm il-jedd li tirrisjedi fil-fond. Ir-rikorrenti jissottomettu li ftit ilu bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV *[recte]* tal-2021, huma ngħataw il-jedd li jitolbu sabiex il-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tal-fond fis-suq miftuħ. Jgħidu li madankollu ż-żieda kienet applikabbli mill-1 ta' Jannar, 2021, u bl-ebda mod ma tikkumpensahom għad-danni li sofrew qabel din id-data, filwaqt li l-awment mhux konformi mal-kirjiet fis-suq liberu u miftuħ. Għalhekk, ir-rikorrenti jsostnu li sallum huma ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, u dan mingħajr kumpens xieraq ġaladarba l-kera li huma jirċievu ma tqarribx lejn il-valur lokatizju reali tal-fond. Dan jgħidu li jikkostitwixxi

[4] Vera kopja Dok. MF1 *a fol.* 7.
[5] Vera kopja Dok. MF2 *a fol.* 34.
[6] Vera kopja Dok. MF3 *a fol.* 38.

ksur tad-dritt fundamentali tagħhom kif protett mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'l quddiem 'il-Kostituzzjoni'] u mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni']. Jikkontendu li qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV *[recte]* tal-2021, huma ma kellhomx rimedju effettiv *ai termini* tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni, u dan stante l-limitazzjoni mposta mill-Kap. 69 fuq il-kera li huma setgħu jitolbu. Filwaqt li r-rikorrenti jagħrfu li l-Istat għandu marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa sabiex jassikura residenza diċenti għal min ma jiflaħx għaliha bil-mezzi tiegħu, jikkontendu li huwa għandu wkoll jaċċerta li bejn il-mezzi addottati u l-iskop li jrid jintlaħaq, hemm proporzjon bejn il-piż fuq is-sid u l-interess tas-soċjetà in ġenerali, fejn is-sid m'għandux ibati *'disproportionate burden'.* Jgħidu li hawnhekk il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il-Qorti Ewropea'] kellha l-opportunità li tirrileva li fejn l-individwu jiġi mċaħħad mill-użu liberu tal-proprjetà għal ħafna snin kif soġġett għal kera miżera, dan jikkostitwixxi leżjoni tad-dritt tiegħu. Hawnhekk ir-rikorrenti jagħmlu riferiment għal diversi deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea, u jiċċitaw silta minn dak li qalet fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **Fleri Soler et *v.* Malta**. Fid-dawl ta' dan kollu jgħidu li din il-Qorti għandha ssib leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom kif protett mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Jgħidu li fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Amato Gauci *v.* Malta** tal-15 ta' Settembru, 2009, App. Nru. 47045/06, ġie deċiż ukoll li f'każ simili li r-rikorrenti għandhom ukoll id-dritt li jitolbu għad-danni kollha li huma sofrew riżultat tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk jgħidu li huma għandhom jirċievu kemm danni pekunjarji u anki dawk mhux pekunjarji, u dan f'ammont sodisfaċenti sabiex jagħmel tajjeb għat-telf minnhom subit skont kif deċiż mill-Qorti Ewropea fis-sentenzi fl-ismijiet **Albert Cassar *v.* Malta** deċiża fit-30 ta' Jannar, 2018, u **Franco Buttigieg & Others v. Malta** deċiża fil-11 ta' Diċembru,

2018. Ir-rikorrenti ddikjaraw li l-kawża ntavolata minnhom kienet tolqot il-perijodu li jagħlaq fil-31 ta' Diċembru, 2020, u għar-rigward tal-perijodu li jsegwi huma qegħdin jirriżervaw id-dritt li jipproċedu b'kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera a tenur tal-Att XXIV tal-2021. Jgħidu li huma jippretendu li għandhom jirċievu danni pekunjarji u dawk mhux pekunjarji skont l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni sabiex jagħmlu tajjeb għall-ksur li sofrew sas-sena 2020, u b'riżerva għal kull azzjoni oħra intiża sabiex l-Att XXIV tal-2021 jiġi dikjarat li jikser id-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni. Għalhekk qegħdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex tiddikjara li bil-ħdim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-liġijiet tal-kera viġenti, qed jingħata lok għal rilokazzjoni favur l-intimata Callus b'konsegwenza li huwa mpossibbli li huma jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom. Bl-istess mod jgħidu li l-Qorti għandha tiddikjara li ġew miksura d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-fond kif sanċiti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Jgħidu li mbagħad għandha tgħaddi sabiex tagħtihom ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fiċ-ċirkostanzi, anki billi tidikjara li l-inkwilina ma tistax tibqa' tistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 sabiex tibqa' tokkupa l-fond in kwistjoni. Jitolbu lill-Qorti sabiex tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti minnhom *ai termini* tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, u tillikwida l-imsemmi kumpens u danni pekunjarji u mhux pekunjarji, filwaqt li tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess skont il-liġi u skont l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Jitolbu sabiex l-ispejjeż ikunu a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

5. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi s-segwenti: (a) ir-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara li l-fond jappartjeni lilhom; (b) huma wkoll għandhom iġibu prova tajba li turi li l-fond huwa soġġett għal kirja protetta taħt

id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, tal-Att X tal-2009, u tal-Kap. 16 inkluż dawk tal-artikolu 1531Ċ; (ċ) il-pretensjonijiet u t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom; (d) ma jistax jinstab ksur fir-rigward tat-terminu oriġinali tal-kirja fejn il-kundizzjonijiet imposti huma attribwibbli għall-ftehim li sar mir-rikorrenti jew mill-antekawża tagħhom, u dan skont il-prinċipju *pacta sunt servanda;* (e) ma jistax jinstab ksur fir-rigward tal-perijodu fejn ir-rikorrenti ma kellhom l-ebda jedd fil-liġi li jirċievu l-frottijiet tal-fond; (f) id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ma ġewx u ma humiex qegħdin jiġu mittiefsa; (ġ) ma jistax jinstab ksur tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għaliex id-disposizzjonijiet tal-Kap. 116, tal-Kap. 69 u tal-Kap. 16 daħlu fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu, 1962, u għalhekk huma mħarsa permezz tas-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni; (g) l-inapplikabbilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li dan jgħodd biss f'każ ta' teħid forzuż ta' proprjetà, u fil-każ odjern ir-rikorrenti ma tilfux id-drittijiet tagħhom fuq il-fond; (għ) m'hemmx ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni; (ħ) skont il-proviso tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa sabiex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali, u għalhekk ma jistax jinstab ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni; (h) id-disposizzjonijiet tal-Kap. 116, tal-Kap. 69, tal-Att X tal-2009, l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, u tal-Att XXIV tal-2021, flimkien mal-liġijiet viġenti, għandhom: (I) għan leġittimu stante li joħorġu mil-liġi; (II) huma fl-interess ġenerali għaliex huma ntiżi sabiex jipproteġu persuni milli jitkeċċew mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (III) iżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-inkwilin, u tal-poplu b'mod ġenerali, u għalhekk m'hemmx ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni; (i) fid-dawl tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 7 tal-Kap. 319, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-Artikolu 1 tal-Ewwel

Protokoll tal-Konvenzjoni sabiex jilmentaw dwar dak li seħħ qabel it-30 ta' April, 1987; (ie) bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti skont l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera li jirrevedi l-kera annwali għal ammont li ma jeċċediex it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar tas-sena fejn huma jintavolaw ir-rikors, sabiex b'hekk dan l-awment joħloq bilanċ siewi bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini, u dan filwaqt li skont l-istess artikolu 4A ir-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-fond u ma jġeddux il-kirja jekk juru li l-inkwilina ma jistħoqqiliex il-protezzjoni tal-Istat, u dan jista' jerġa' jsir jekk ikun hemm bidla fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tal-kerrej; (j) kull ilment dwar l-Att XXIV tal-2021 huwa intempestiv, tant li r-rikorrenti stess fir-rikors promotur stqarrew li huma qegħdin jirriżervaw id-dritt tagħhom sabiex jintavolaw kawża quddiem il-Bord a tenur ta' dan l-Att, u li huma kienu qegħdin jillimitaw l-ilment tagħhom sas-sena 2020; (k) hija infondata l-allegazzjoni tar-rikorrenti li huma ma kellhomx rimedju effettiv *ai termini* tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni; (l) ġaladarba ma ġewx u mhumiex qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, jsegwi li t-talbiet kollha tagħhom għandhom jiġu miċħuda; (m) fil-każ li l-Qorti tikkonstata ksur, dikjarazzjoni għandha tkun suffiċjenti u m'hemmx lok għal rimedji oħra kif mitluba; (n) ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni stante li dan japplika biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin, stante li jagħmilx parti mil-liġi Maltija; (o) jekk il-Qorti tiddeċiedi li huwa għandu jħallas xi kumpens lir-rikorrenti, dan għandu jkun aġġustat sabiex jirrifletti d-data ta' minn meta kienu intitolati jgawdu l-frottijiet mill-fond sal-31 ta' Diċembru, 2020, kif indikat minnhom stess; (p) kwalunkwe protezzjoni li jgawdu l-intimati l-oħra taħt il-Kap. 69 m'għandhiex tiġi ppreġudikata, u dan filwaqt li l-Qorti mhijiex il-*fora* addattata fejn għandu jiġi ddikjarat l-iżgumbrament tal-inkwilini; (q) jekk jirriżulta li uħud

mill-intimati ġew imħarrka għalxejn, għandhom ikunu r-rikorrenti li jiġu ordnati jħallsu l-ispejjeż relattivi; (r) salv eċċezzjonijiet oħra.

6. L-intimati Callus jeċepixxu s-segwenti: preliminarjament (a) huma mhumiex leġittimi kuntraditturi stante li l-ebda talba m'hija qegħda ssir fil-konfront tagħhom; (b) ir-rikorrenti ntavolaw rikors quddiem il-Bord fl-ismijiet **Caterina sive Catherine Ciappara (K.I. nru. 0639258(M)) v. Michelina sive Lina Callus (K.I. nru. 0075469(M)) u għal kull interess li jista' jkollhom: Antonella Callus (K.I. nru. 024092(M)) u Francesco Callus (K.I. nru. 0082097(M)) u Awtorita' tad-Djar (bħala amicus curiae)** li jġib in-numru 439/2022, fejn huma talbu għal reviżjoni tal-kera u tal-kundizzjonijiet tal-kirja *ai termini* tas-subartikolu 4A(2) tal-Kap. 69; (ċ) il-proċeduri msemmija huma xhieda li l-liġi tagħti lok għal rimedji ordinarji, tant li r-rikorrenti rrikorrew għalihom; (d) ir-rikorrenti għalhekk m'eżawrewx r-rimedji ordinarji; (e) mingħajr preġudizzju, huma qegħdin igawdu minn kirja protetta mil-liġi u li huma dejjem ħarsu; (f) mhux fil-kompitu tagħhom li jwieġbu għat-talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali, għaliex dawn l-obbligi ma jorbtux lilhom; (ġ) it-talba għal dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti mhijiex ġustifikata; (g) bla preġudizzju, l-Att XXIV tal-2021 jipprovdi li sid il-proprjetà mikrija jista' *ai termini* tal-Kap. 69 jitlob permezz ta' rikors li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kirja u anki li ssir reviżjoni tal-kera, proċeduri li saru mir-rikorrenti stess permezz tar-rikors nru. 439/2022 quddiem il-Bord; (għ) l-intenzjoni tal-leġislatur wara l-Att XXIV tal-2021 kienet li jintleħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u dawk tal-inkwilin; (ħ) mhuwiex minnu li mhux possibbli li l-fond ma jistax imur lura għand is-sidien għaliex il-liġi tipprovdi mod ieħor; (h) għal dawn ir-raġunijiet, huma jitolbu sabiex il-Qorti tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjeż; (i) salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Provi u riżultanzi

7. Flimkien mar-rikors promotur, ir-rikorrenti esebew is-segwenti dokumenti: (a) vera kopja ta' kuntratt ta' diviżjoni tal-14 ta' Frar, 1965[7]; (b) vera kopja ta' kuntratt ta' permuta tat-18 ta' Lulju, 1965[8]; (ċ) vera kopja ta' kuntratt ta' bejgħ tat-3 ta' Diċembru, 1965[9]; (d) vera kopja ta' testment *unica charta* ta' Michelangelo u Vincenza konjuġi Ellul tas-6 ta' Ġunju, 1968[10]; (e) vera kopja ta' kuntratt *datio in solutum* tat-18 ta' Jannar, 1993[11]; (f) vera kopja ta' testment pubbliku magħmul minn Vincenza Ellul fl-10 ta' Mejju, 2002[12]; u (ġ) affidavit ta' Modesta Farrugia.[13]

8. Fl-imsemmi affidavit, ir-rikorrenti **Modesta Farrugia** kkonfermat li hi u oħtha r-rikorrenti l-oħra, huma proprjetarji tal-fond. Spjegat li missierhom Michelangelo Ellul kien akkwista porzjoni ta' art fabbrikabbli magħrufa bħala 'il-Ġnien' fi Triq il-Ħniena, il-Qrendi, u dan permezz tas-segwenti kuntratti: (a) kuntratt ta' diviżjoni tal-14 ta' Frar, 1965[14]; (b) kuntratt ta' permuta tat-18 ta' Lulju, 1965[15]; u (ċ) kuntratt ta' bejgħ tat-3 ta' Diċembru, 1965.[16] Kompliet tgħid kif missierha sussegwentement bena diversi proprjetajiet fuq din l-art u meta miet, hi, oħtha u ħuha Giuseppe (illum mejjet) wirtu in-*nuda proprietas* ta' sest (1/6) indiviż kull wieħed minn dawn il-proprjetajiet, kif soġġett għad-dritt ta' użufrutt favur ommhom Vincenza Ellul, u dan permezz tat-testment tiegħu *unica charta* tas-6 ta' Ġunju, 1968.[17] Ir-rikorrenti rrilevat li mal-mewt ta' ħuhom

---

[7] *Supra.*
[8] *Supra.*
[9] *Supra.*
[10] *Supra.*
[11] *Supra.*
[12] *Supra.*
[13] Dok. MF7 *a fol.* 54.
[14] *Supra.*
[15] *Supra.*
[16] *Supra.*
[17] *Supra.*

Giuseppe, ommhom Vincenza Ellul kienet akkwistat sehmu mill-imsemmija proprjetajiet jew in-*nuda proprietas* ta' sest (1/6) indiviż, u dan permezz ta' kuntratt ta' *datio in solutum* tat-18 ta' Jannar, 1993.[18] Imbagħad, hekk kif mietet ommhom, il-proprjetajiet iddevolvew fuqha u fuq oħtha r-rikorrenti l-oħra in piena u assoluta proprjetà, b'mod indiviż, u dan permezz tat-testment tagħha tal-10 ta' Mejju, 2002.[19] Għal dak li jirrigwarda l-fond in kwistjoni, qalet li dan jinsab mikri lill-intimata Michelina *sive* Lina Callus, li ilha tokkupah għal żmien twil b'kera kkontrollata u li tiġġedded b'mod awtomatiku skont il-liġi u mingħajr ħjiel tat-tmiem tagħha. Sostniet li l-fond ilu mikri għal bosta snin lill-imsemmija ntimata, u dan għal kumpens miżeru ta' €800 fis-sena meta l-fond jiswa ħafna eluf ta' Euro. Peress li skont il-liġi l-kirja tiġġedded b'mod awtomatiku mingħajr huma bħala sidien m'għandhom id-dritt li jitolbu żieda xierqa, ikkontendiet li huma b'hekk ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-fond mingħajr kumpens ġust. Ir-rikorrenti qalet li d-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 naqqas ftit mill-inġustizzji li l-liġijiet tal-kera kienu qegħdin jimponu fil-konfront tagħhom bħala sidien tal-fond, madankollu din il-liġi m'għamlitx ġustizzja magħhom għaliex iż-żidiet huma irriżorji u l-inkwilina għad għandha d-dritt li tkompli tabita fil-fond. Irrilevaw ukoll li s-sitwazzjoni tjiebet xi ftit permezz tal-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021, fejn huma ngħataw id-dritt li jimxu proċeduralment kontra l-inkwilina għal reviżjoni fil-kera, iżda dan sakemm din ma teċċediex 2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond, u fejn iż-żieda tapplika biss mill-1 ta' Jannar, 2021, fejn ma kellhom l-ebda dritt għal kumpens għad-danni sofferti qabel din id-data. Madankollu ma kien hemm l-ebda provvediment dwar meta huma setgħu jieħdu lura l-fond, u għalhekk dan jista' jmur lura għandhom mal-mewt tal-inkwilina. Ir-rikorrenti

[18] *Supra.*
[19] *Supra.*

sostniet li bil-ħdim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 ġew leżi d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-fond, u għalhekk temmen li hi u oħtha għandhom jingħataw danni pekunjarji u anki dawk mhux pekunjarji, għaliex ġew imċaħħda mill-proprjetà tagħhom, flimkien mal-ispejjeż tal-preżenti proċeduri.

9. Permezz ta' nota ppreżentata waqt l-udjenza tat-2 ta' Novembru, 2022, ir-rikorrenti ppreżentaw l-affidavit tar-rikorrenti **Catherine Ciappara**.[20] Fl-imsemmi affidavit, ir-rikorrenti Ciappara qabel xejn spjegat kif il-fond ippervjena lilha u lil oħtha, u kif dan jinsab mikri għand l-intimata Michelina sive Lina Callus għal €800 fis-sena. Imbagħad iddikjarat li bla dubju l-liġijiet antiki tal-kera qed jiksru d-drittijiet fundamentali tagħha, u li hi u ommha qabilha sofrew danni kbar b'riżultat ta' dan. Qalet li huma kienu ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-fond mingħajr ma ngħataw kumpens xieraq għat-teħid tiegħu li kien sar b'mod sfurzat. Spjegat li l-uniku kumpens offrut lilhom kien li huma jirċievu żieda marbuta maż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni darba kull tliet snin mill-2010 'il quddiem, u dan fejn il-valur lokatizju tal-fond kien kiber sew dawn l-aħħar snin, u għalhekk huwa iktar minn dak li tipprovdi għalih il-liġi. Qalet li hija qatt ma rċeviet kera ġusta skont is-suq u għadha qegħda tbati l-effetti tal-liġi, filwaqt li l-inkwilini baqgħu jgawdu minn fuqha, fejn hija spiċċat tagħmel dak li kellu jagħmel il-Gvern permezz tad-Dipartiment tas-Servizzi Soċjali. B'hekk ir-rikorrenti qalet li dan qed iwassal għal sproporzjon qawwi bejn id-drittijiet tagħha bħala sid u dawk tal-inkwilina, u skont dak li qalilha l-avukat tagħha, hija għandha dritt li tirċievi danni pekunjarji u anki dawk mhux pekunjarji f'ammonti sodisfaċenti għat-telf tagħha kif deċiż diversi drabi mill-Qorti Ewropea. Qalet li hija tħoss li dawn is-snin kollha hija kienet il-vittma ta' serqa pperpetwata mill-Gvern Malti għaliex ma kinitx qegħda tirċievi, u saħansitra mhijiex qegħda

[20] *A fol.* 76.

tirċievi kera ġusta skont il-valur lokatizju tas-suq jew xi ammont viċin tiegħu. Ir-rikorrenti rrilevat li hija kienet ħallset ukoll ħafna taxxa fuq il-fond, iktar milli hija tista' qatt tirċievi bħala kera. Ikkontendiet li dan kien inġust u jikser id-drittijiet fundamentali tagħha, sabiex b'hekk għandha tirċievi kumpens ġust skont is-suq, u titwaqqaf il-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha darba għal dejjem. Fl-aħħarnett spjegat li hija kellha tintavola l-proċeduri odjerni sabiex tingħata d-danni pekunjarji u dawk morali skont il-parir tal-avukat tagħha, u dan filwaqt li jekk possibbli tieħu lura l-fond immedjatament.

10. Permezz ta' nota ppreżentata waqt l-udjenza tat-2 ta' Diċembru, 2022, l-intimati ppreżentaw l-affidavit tal-intimata **Michelina *sive* Lina Callus**.[21] F'dan l-affidavit ikkonfermat li hija tgħix fil-fond, u li kienet daħlet tgħix hemm flimkien mar-raġel tagħha sew qabel l-1995, fejn rabbew lil uliedhom. Qalet li r-raġel kien miet ftit snin ilu, u hija baqgħet tħallas il-kera, filwaqt li fil-fond kienu jgħixu magħha wkoll tnejn minn uliedha. Spjegajt kif mal-mewt tiegħu, hija kienet sabet li r-raġel tagħha kien għamel xi dejn, u għalkemm kien tħallas mill-prezz ta' garaxx li kienu biegħu, xorta waħda kien hemm ammont pendenti. L-intimata rrilevat li hija ma tistax taħdem għaliex tbati minn kundizzjoni ta' saħħa mentali u mill-marda ta' fibromalġja, sabiex b'hekk tistrieħ finanzjarjament fuq il-benefiċċji soċjali. Iddikjarat li minkejja d-diffikultajiet finanzjarji tagħha, hija dejjem ħallset il-kera skont l-obbligu tagħha u r-relazzjoni tagħha mas-sidien dejjem kienet tajba. Min-naħa tagħha, hija dejjem ħadet ħsieb tal-fond billi għamlet it-tiswijiet neċessarji, u żammitu f'kundizzjoni tajba ħafna. Stqarret li m'għandha l-ebda residenza oħra fejn tmur tgħix, u l-mezzi tagħha huma limitati ferm kif evidenti mit-test tal-mezzi. Flimkien mal-

[21] Dok. AC1 *a fol.* 81.

affidavit, l-intimati esebew ukoll kopja ta' diversi rċevuti tal-kera mmarkati flimkien dok. AC1.[22]

11. Waqt l-udjenza tat-2 ta' Diċembru, 2022, xehdet ir-rikorrenti **Modesta Farrugia**, prodotta mill-intimati. Iddikjarat li lill-inkwilina minn dejjem tafha tgħix fil-fond, jiġifieri qabel l-1995, u dan dejjem b'titolu ta' kera. Ikkonfermat li l-firem fuq l-irċevuti ppreżentati kienu ta' ommha u sussegwentement tagħha.

12. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Konrad Xuereb** ippreżenta r-rapport tiegħu[23] fis-7 ta' Diċembru, 2022. Wara li ddikjara li huwa kien aċċeda fil-fond fis-26 ta' Novembru, 2022, spjega li l-imsemmi fond jikkonsisti f'terran fil-pjan terran ta' binja mibnija fuq żewġ sulari, u ddeskriva kif inhuma mqassmin l-kmamar u l-ambjenti l-oħra tiegħu. Iddikjara li kien deher li l-fond kien qiegħed jintuża u li dan huwa fi stat ġeneralment mhux ħażin għaż-żmien tiegħu, għalkemm kien jidher daqsxejn għajjien *(tired)*. Spjega li kien deher ukoll li l-fond probabbli nbena madwar ħamsin sena ilu, u jikkonsisti prinċipalment minn soqfa tal-konkos armat li jserrħu fuq ħitan tal-ġebel. Għal dak li jirrigwarda l-partijiet tal-fond li kienu mgħottija jew li ma kienx hemm aċċess għalihom, qal li dawn ġew ikkunsidrati li huma f'kundizzjoni ġeneralment tajba. Wara li għamel riferiment għad-dokumentazzjoni annessa fir-rigward tal-*Planning Site History* u tal-*Planning Policies,* il-Perit Tekniku Ġudizzjarju għadda sabiex spjega l-metodu tal-valutazzjoni addottat minnu. Qal li huwa kien straħ fuq l-*Appraisal and Valuation Manual* ippubblikat mir-*Royal Institute of Chartered Surveyors,* u fuq id-dokument *Valuation Standards for Accredited Valuers* ippubblikat mill-Kamra tal-Periti fl-2012, kif ukoll fuq id-dokument *Consolidated Document on Property Valuation* ippubblikat fl-2017 mill-Awtorità tal-Artijiet. Spjega li huwa

[22] *A fol.* 82 *et seq.*
[23] *A fol.* 129 *et seq.*

kien applika l-metodu komparattiv fejn ħa in konsiderazzjoni numru ta' *maisonettes* simili għall-fond u indika ċ-ċifri applikati. B'hekk iddikjara li wara li huwa kien ikkunsidra dan kollu u eżegwixxa dak mitlub minnu skont l-arti, il-valur tal-fond fil-fehma tiegħu kien ta' €170,000. Qal li huwa mbagħad kien għamel riferiment għall-*Property Price Index* tal-Bank Ċentrali ta' Malta sabiex jiddetermina l-valur tas-suq tal-fond, liberu u frank, mill-1 ta' Awwissu, 1987, sal-31 ta' Mejju, 2021, b'intervalli ta' ħames snin kull wieħed, u b'hekk huwa wasal għall-valuri lokatizji tiegħu għall-istess perijodu kif elenkati fit-tabella fir-rapport tiegħu.

13. Waqt l-udjenza tat-3 ta' Frar, 2023, xehdet ir-rikorrenti **Catherine Ciappara**, prodotta mill-intimat Avukat tal-Istat in kontro-eżami. Ikkonfermat li safejn taf hi, qatt ma kien hemm xi kuntratt ta' kera bil-miktub, u sal-2008 il-kera kienet tirċeviha ommha, u minn hemm 'il quddiem mal-mewt tagħha kienu bdew jirċevuha hi u oħtha r-rikorrenti l-oħra. Stqarret li huma qatt ma kienu talbu lill-inkwilina għal żieda fil-kera, għaliex safejn taf hi ma setgħux bil-liġi jgħollu l-kera, iżda huma kienu ntavolaw proċeduri għal żieda, u dawn kienu għadhom pendenti. Irrilevat li hija ma kienet għamlet l-ebda xogħol ta' manutenzjoni fil-fond, iżda ma kinitx taf dwar x'kienet għamlet ommha.

14. Waqt l-istess udjenza, xehdet ir-rikorrenti **Modesta Farrugia**, prodotta mill-intimat Avukat tal-istat in kontro-eżami. Mistoqsija jekk qatt talbu lill-inkwilina għal żieda fil-kera, wieġbet li huma kienu miżmuma mil-liġi milli jgħollu l-kera. Ir-rikorrenti Farrugia qalet li hija qatt ma kienet semgħet lil ommha jew lil missierha jilmentaw dwar l-ammont tal-kera li kienu jirċievu. Ikkonfermat li xogħlijiet ta' manutenzjoni huma qatt m'għamlu. Qalet li l-inkwilina Michelina Callus kienet ilha tgħix fil-fond xi għoxrin sena jew iktar.

15. Waqt l-istess udjenza, xehdet ukoll l-intimata **Michelina Callus**, prodotta mill-intimat Avukat tal-Istat in kontro-eżami. Fir-rigward tal-manutenzjoni tal-fond, spjegat li t-tibjid u xogħlijiet oħra simili dejjem saru minnha, iżda kienet ukoll bidlet il-kamra tal-banju u għamlet il-madum f'żewġ kmamar u qatt ma talbu lis-sidien sabiex jagħmluhom spejjeż tagħhom. Iddikjarat li l-ispiża kienet ta' madwar €2,000. Ix-xhud esebiet kopja tal-irċevuti tal-ktieb tal-kera li ġew immarkati bħala Dok. MC1 sa Dok. MC39[24], u qalet li qabel l-2001 il-ktieb tal-kera kien jinżamm minn omm ir-rikorrenti. Dak iż-żmien il-kera kienet Lm200 fis-sena. Stqarret li hija kienet ilha tgħix fil-fond mill-1986, u qatt ma sar diskors dwar żieda fil-kera mas-sidien.

Konsiderazzjonijiet legali

16. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimati. Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li r-rikorrenti għandhom iġibu prova li huma tassew sidien tal-fond. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt li josserva li ma rriżultax x'ħalla l-missier wara mewtu, jikkontendi li r-rikorrenti naqsu milli jippreżentaw dikjarazzjoni *causa mortis* sabiex b'hekk l-aħjar prova tas-sehem li ġie trasferit lilhom ma saritx. Il-Qorti iktar 'il fuq f'din is-sentenza kellha l-opportunità li tagħraf u tfisser kif kull waħda mir-rikorrenti akkwistat is-sehem tagħha konsistenti min-nofs indiviz tal-fond, u tgħid li l-prova li tressqet hija waħda sodisfaċenti meħud in konsiderazzjoni n-natura tal-proċeduri odjerni li ma jitolbux prova assoluta tat-titolu. Għaldaqstant il-Qorti ma ssibx din l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat ġustifikata, u tiċħadha.

---

[24] *A fol.* 184 *et seq.*

17. Permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jirrileva li r-rikorrenti għandhom juru bil-preżentata ta' prova xierqa, li l-fond huwa tassew soġġett għal kirja protetta taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, dawk tal-Att X tal-2009 u tal-Kap. 16, inkluż l-artikolu 1531Ċ tiegħu. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li hemm tassew dubju kemm il-kirja in kwistjoni hija regolata bid-disposizzjonijiet msemmija, tenut kont tal-fatt li meta bdiet il-kirja, il-kera li kienet titħallas kienet ta' Lm200 fis-sena, li huwa ammont sostanzjali għal kirja li allegatament bdiet fil-1986. Hawnhekk jirrileva wkoll li l-iktar irċevuta antika fil-ktieb tal-kera hija datata 4 ta' April, 2001. Jiġbed l-attenzjoni wkoll għall-fatt li fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti fil-paragrafu 36 jagħmlu riferiment kemm għall-Kap. 16 u għall-Kap. 69, iżda anki għall-Kap. 158. Jirrileva li r-rikorrenti naqsu milli juru li l-fond mhux wieħed dekontrollat, u li għalhekk huma applikabbli d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Il-Qorti tikkunsidra li fix-xhieda tagħha waqt l-udjenza tat-3 ta' Frar, 2023, l-intimata Michelina *sive* Lina Callus xehdet li omm ir-rikorrenti kienet żammet għandha l-ktieb tal-kera tal-irċevuti għall-perijodu qabel l-2001, u kkonfermat li hija kienet marret tgħix fil-fond fl-1986. Ir-rikorrenti Ciappara waqt l-istess udjenza xehdet li ommha kienet mietet fl-2008, u sal-mewt tagħha hija kienet tirċievi l-kera u anki toħroġ l-irċevuta. Mistoqsija jekk qatt semgħet lil ommha tilmenta mill-ammont tal-kera li hija kienet tirċievi, ix-xhud qalet *'[d]ejjem tgħid li jtuna merħba bih għaliex dik hi l-liġi',* u kkonfermat li hi u oħtha kienu ntavolaw kawża quddiem il-Bord għal awment fil-kera u li din kienet ma nqatgħetx. Meħud dan kollu in konsiderazzjoni, il-Qorti wkoll jekk għandha jkollha dubju dwar l-applikabbiltà tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 għall-każ odjern, ma ssib l-ebda prova li tikkontradixxi dak li qegħdin jallegaw ir-rikorrenti. Tgħid li jekk l-intimat Avukat tal-Istat kellu dubju dwar l-applikabbilità tal-imsemmija disposizzjonijiet,

ċertament huwa kellu kull opportunità sabiex iressaq prova kuntrarja. Għalhekk ma ssibx l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat ġustifikata u tiċħadha.

18. Fl-eċċezzjoni tiegħu kif imfissra fis-seba' paragrafu tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat qed isostni li ġaladarba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 116, tal-Kap. 69 u dawk tal-Kap. 16 ġew fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu, 1962, dawn huma kollha mħarsa mis-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, u għaldaqstant ma jista' qatt jinstab ksur tal-artikolu 37 tal-imsemmija Kostituzzjoni. Mhux l-ewwel darba li din il-Qorti ġie mressaq quddiemha lment simili li jolqot ukoll l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u għalhekk il-fehma tagħha dwar l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali kif protetti minn dan l-artikolu, illum tinsab imfissra sew u ben stabbilita. Għaldaqstant filwaqt li tagħmel riferiment għas-sentenza tagħha stess kif deċiża fis-7 ta' Mejju, 2021 fl-ismijiet **Simon Mercieca *vs.* Avukat tal-Istat et**[25], tgħid li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax japplika għall-każ odjern stante li l-Kap. 69 ġie fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu, 1962, kif stabbilit mis-subartikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni, li jagħti protezzjoni lil dawk il-liġijiet li ġew fis-seħħ qabel dik id-data, kif ukoll lill-emendi għalihom. B'hekk l-Qorti ma tistax tinvestiga l-ilment tar-rikorrenti fir-rigward tal-allegat ksur ta' dan l-artikolu tal-Kostituzzjoni, u min-naħa l-oħra tilqa' is-seba' eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tmien eċċezzjoni u tad-disa' eċċezzjoni fejn dawn jolqtu l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

19. Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tagħhom, l-intimati Callus qegħdin jikkontendu li huma mhumiex leġittimi kuntradituri ġaladarba t-talbiet tar-rikorrenti mhumiex diretti lejhom. Il-Qorti tikkondividi l-ħsibijiet tagħhom, iżda ma tistax tilqa' it-talba u teħlishom mill-osservanza tal-ġudizzju, għaliex

---

[25] Kost. 80/19LM.

tikkunsidra li huma għandhom kull interess li jipparteċipaw fil-proċeduri odjerni ġaladarba dawn jolqtu t-titolu ta' kera miżmuma mill-intimata Michelina *sive* Lina Callus ma' min jgħixu ż-żewġ intimati l-oħra, u saħansitra l-kera li titħallas lir-rikorrenti. Għaldaqstant il-Qorti ma ssibx din l-eċċezzjoni ġustifikata u tiċħadha, filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-wieħed u għoxrin eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

20. Il-Qorti issa ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet l-oħra sollevati mill-intimat l-Avukat tal-Istat u mill-intimati Callus, dan hekk kif jolqtu l-ilment prinċipali tar-rikorrenti. Kif ġie kkonstatat minn din il-Qorti aktar 'l fuq, ir-rikorrenti qegħdin isostnu li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u dawk tal-liġijiet l-oħra viġenti, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Michelina *sive* Lina Callus taħt kera tassew inqas minn dik li huma jistgħu jipperċepixxu fis-suq miftuħ. B'hekk jikkontendu li qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

21. Fil-każ odjern jirriżulta li l-fond in kwistjoni kien ġie għand ir-rikorrenti kif soġġett għall-kirja li kienet saret iktar minn għoxrin sena ilu mill-antekawża tagħhom, favur l-intimata Michelina *sive* Lina Callus, u regolata mil-liġi applikabbli qabel l-emendi li ġew fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 1995, hekk kif il-fond iddevolva għal fuqhom mill-wirt tal-ġenituri tagħhom. Il-Qorti tgħid li hawnhekk l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali għandu jiġi applikat għall-każ odjern sabiex b'hekk hija għandha tikkunsidra wkoll l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali fil-konfront tal-antekawża tar-rikorrenti, u dan filwaqt li għandu jittieħed in konsiderazzjoni dak li jiddisponi għalih l-artikolu 7 tal-Kap. 319.

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

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

23. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. B'hekk il-każ għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dan l-artikolu, iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqis li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[26]

24. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kif emendat minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhux ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed leġittimu. Dan għaliex il-provvista ta' akkomodazzjoni socjali hija d-dmir tal-Istat, illi kif sewwa jirrileva l-intimat Avukat tal-Istat, hawnhekk għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li l-interess pubbliku jintleħaq ukoll fis-settur tal-akkomodazzjoni soċjali. Madankollu tgħid li din id-diskrezzjoni tal-

---

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

Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawnhekk il-Qorti għalhekk tirrileva li kuntrarjament għal dak li jagħti x'jifhem l-intimat Avukat tal-Istat, l-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

25. Fis-sentenza fl-ismijiet **James and Others v. UK**[27], 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".*[28]

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

> *"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see* Amato Gauci, *cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a*

[27] App. 8793/79, 21.02.1986.

[28] 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.

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)."*[29]

27. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valur lokatizju annwali ta' €543 mogħti mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tiegħu applikabbli għas-sena 1987[30], li l-Qorti qegħda tikkunsidra bħala d-data rilevanti *ai termini* tal-artikolu 7 tal-Kap. 319, u anki l-valur lokatizju ta' €4,608 fis-sena 2021 meta daħlu fis-seħħ l-emendi għall-Kap. 69 permezz tal-Att XXIV tal-2021, u meħud in konsiderazzjoni wkoll (a) il-kera miżera perċepita mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom, u minkejja l-awmenti minimi li pprovdew għalihom l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, u li bl-ebda mod raġonevoli ma jista' jingħad li dawn ammeljoraw l-pożizzjoni tas-sid; u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifika għaliex il-każ odjern kien jimmerita l-indħil tal-Istat kif allegat fl-għaxar paragrafu tar-risposta tiegħu, saħansitra fi sfond fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet ferm miż-żmien li fih saret il-liġi in kwistjoni, il-Qorti tqis li jirriżulta bl-aktar mod evidenti li ma kien hemm l-ebda bilanċ bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u l-antekawża tagħhom. Tikkonsidra li għalkemm jista' jirriżulta li l-inkwilini mhumiex f'qagħda finanzjarja li jwettqu l-obbligi tagħhom tal-ħlas skont il-valuri lokatizji mogħtija fir-rapport peritali, tgħid li fil-każ odjern l-Istat tefa' il-piż tal-akkomodazzjoni soċjali għal kollox fuq spallejn is-sid mingħajr l-ebda ġustifikazzjoni għal dan. Tqis wkoll li r-rikorrenti għadhom sallum fi stat ta' inċertezza dwar meta ser jieħdu lura l-pussess tal-fond

[29] **Bradshaw and Others v. Malta** *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, **Zammit and Attard Cassar v. Malta**, 30.07.2015.
[30] L-intimata Michelina *sive* Lina Callus xehdet waqt l-udjenza tat-03.02.2023, a *fol.* 182 li hi ilha residenti fil-fond sa mill-1986.

proprjetà tagħhom. Fis-sentenza **Cassar v. Malta** [31] , il-Qorti Ewropea kkonkludiet li *"it is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property".* Il-Qorti għalhekk tagħraf li d-drittijiet tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħhom, ġew limitati sew permezz tal-liġijiet tal-kera. Kif irrilevat din il-Qorti hawn fuq, ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni fil-każ odjern għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin ta' dawn id-drittijiet. Saħansitra tasal biex tgħid li fil-każ odjern ma tista' tikkonstata l-ebda għan leġittimu għal tali ndħil. Il-Qorti għalhekk qegħda tagħraf sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti u l-antekawża, ġew kostretti li jġorru waħedhom mingħajr l-ebda għajnuna tal-Istat, piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll huma ġarrbu ksur tal-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom. F'dan il-kuntest il-Qorti tgħid li jirriżulta biċ-ċar li l-antekawża tar-rikorrenti ma setgħux jaħarbu l-effetti tal-liġijiet tal-kera ġaladarba huma kienu għażlu li l-fond għandu jservi bħala sors ta' introjtu għalihom, u għalhekk ma tistax tqis li hija ġustifikata r-raba' eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat. Barra minn hekk huma ma setgħux basru li s-suq lokatizju maż-żmien kien ser jara valuri daqstant qawwija, li saħansitra dak li kellu jitħallas f'sena mill-inkwilin bilkemm kien ser ikun biżżejjed fis-suq ħieles għall-kera ta' xahar.

28. 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**[32], fejn inkiteb illi:

> *"67. As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. The State control over levels of rent is one such measure and its*

[31] App. 50570/13, 30.01.2018.
[32] 26.09.2006.

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."*

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

"61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see, mutatis mutandis Amato Gauci, cited above, § 62 and Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural

> *safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, mutatis mutandis, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014)."*[33]

30. L-intimat Avukat tal-Istat permezz tat-tlettax-il eċċezzjoni tiegħu, jeċċepixxi wkoll li llum wara li daħal fis-seħħ l-artikolu 4A tal-Kap. 69 permezz tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi awmentata għal dak l-ammont li ma jaqbiżx it-2% fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ ta' fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar li matulha titressaq it-talba, u li din ir-rata tassigura bilanċ tajjeb u ġust bejn l-interessi tas-sid u dawk tal-inkwilin. Il-Qorti tagħraf li r-rikorrenti llum bl-applikazzjoni tal-emendi leġislattivi għall-Kap. 69, senjatament bl-introduzzjoni tal-artikolu 4A, liema emendi saru permezz tal-Att XXIV tal-2021, għandhom il-jedd li jressqu talba appożita quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera fejn jistgħu jitolbu li l-kera tiżdied għal dak l-ammont li ma jkunx aktar mit-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jsir ir-rikors, u sabiex ukoll jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kera. Jekk imbagħad l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li għandu jitwettaq mill-Bord, is-sidien għandhom id-dritt li jieħdu lura l-fond wara sentejn, fejn fil-frattemp il-kera pagabbli għandha tiġi stabbilita mill-imsemmi Bord. Il-Qorti tikkunsidra li l-emendi li taw lok għal bidla fil-pożizzjoni tas-sid, ġew fis-seħħ fit-28 ta' Mejju, 2021. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw mill-fatt li wara din id-data, huma ma kellhom l-ebda rimedju effettiv kif mitlub mill-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni mingħajr id-debita prova. Tqis li l-leġislatur fid-dawl tal-ksur tad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tat-tgawdija tal-proprjetà kif misjub u ddikjarat mill-Qrati Kostituzzjonali u anki mill-Qorti Ewropea fil-bosta sentenzi tagħhom, għaraf li tassew hemm il-ħtieġa

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

impellenti li tiġi ndirizzata s-sitwazzjoni hekk iddikjarata żbilanċjata, sabiex filwaqt li l-inkwilin ma jitlifx id-dritt tiegħu li jkompli jgħix fil-fond fejn ikun għadda ħajtu, is-sid jingħata d-dritt li jirċievi kumpens aktar ġust jekk l-inkwilin ikun jistħoqqlu li jkompli jgħix fil-fond skont it-test tal-mezzi li għandu jitwettaq mill-Bord. Għalhekk fejn is-sid jonqos li jipprevalixxi ruħhu mid-dritt li tah il-leġislatur, u b'hekk ukoll ikun eżawrixxa r-rimedju li tagħtih il-liġi ordinarja, ma jistax jersaq quddiem din il-Qorti u jikkonvinċiha li hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà wara d-data rilevanti. Iżda l-Qorti tgħid li kif sewwa josserva l-istess intimat Avukat tal-Istat, huwa biss wara li daħlu fis-seħħ l-emendi in kwistjoni li r-rikorrenti setgħu pprevalixxu ruħhom mid-drittijiet tagħhom taħt l-istess emendi, u għalhekk sad-data li ġie fis-seħħ l-imsemmi Att XXIV tal-2021, jiġifieri fit-28 ta' Mejju, 2021, il-pożizzjoni tagħhom kienet dik kif ikkristallizzata permezz tal-Kap 69 u tal-Att X tal-2009.[34] Għaldaqstant il-Qorti tqis li għandha tilqa' l- eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat kif imfissra fit-tlettax-il paragrafu tar-risposta tiegħu, u b'mod limitat it-tielet u r-raba' eċċezzjoni tal-intimati Callus.

31. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, il-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħhom, kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ġew leżi fis-snin qabel id-data rilevanti. Hawnhekk iżżid tgħid li huwa għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti mill-Istat, u dan filwaqt li tagħraf li sempliċi dikjarazzjoni ta' ksur ma tistax tkun rimedju suffiċjenti kif qiegħed jippretendi l-intimat Avukat tal-Istat fis-sbatax-il aggravju tiegħu, fejn il-leżjoni tkun ipperdurat diversi snin.

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

32. F'sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[35], 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 ....".

33. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[36], 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."

34. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[37] il-Qorti Kostituzzjonali rritjeniet illi,

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

---

[35] 29.04.2016.
[36] 27.06.2019.
[37] 30.09.2016.

35. Għalhekk il-Qorti qegħda tieħu in konsiderazzjoni (a) li l-ammont ta' kera li r-rikorrenti flimkien mal-antekawża tagħhom setgħu pperċepew li kieku l-fond kien mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ, huwa ferm akbar minn dak attwalment ipperċepit, tant hu hekk li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-kiri bejn l-1 ta' Mejju, 1987 u l-28 ta' Mejju, 2021, id-dħul li kienu jirċievu r-rikorrenti kien ikun komplessivament ta' madwar €78,691[38]; u (b) li l-valur tiegħu kif sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħhom, u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet, u għaldaqstant tikkonsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat. Il-Qorti tagħraf li l-intimati Callus m'għandhomx jinżammu responsabbli bl-ebda mod għal dan, għaliex il-Qorti tagħraf li l-leżjoni ma seħħitx riżultat ta' xi għemil tagħhom, iżda riżultat tal-promulgazzjoni ta' liġijiet li rażżnu sostanzjalment id-drittijiet tas-sidien ta' proprjetajiet mikrija, b'mod li maż-żmien ma baqax ġustifikat. Għaldaqstant il-ħames u s-sitt eċċezzjonijiet tal-intimati Callus huma ġustifikati.

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

[38] 01.05.87-31.12.87: €543/12x8=€362; 1988-1991: €543x4=€2,172; 1992-1996: €890x5=€4,450; 1997-2001: €1,591x5=€7,955; 2002-2006: €2,130x5=€10,650; 2007-2011: €3,359x5=€16,795; 2012-2016: €3,191x5=€15,955; 2017-2020: €4,608x4=€18,432; 01.01.21-28.05.21: €4,608/12x5=€1,920. B'kollox: €78,691.

37. Fil-każ odjern għajr għall-fatt li kien hemm telf sostanzjali fil-kera li setgħet ġiet ipperċepita, ma jirriżultawx danni pekunjarji oħra li jistgħu jiġu faċilment komputati. Iżda hawnhekk din il-Qorti għandha tgħid li fil-likwidazzjoni tal-imsemmija danni, hija qegħda tieħu wkoll in konsiderazzjoni (a) li m'hemm l-ebda ċertezza li s-sidien kien ser jirnexxielhom iżommu l-fond mikri lil terzi f'kull ħin, u dan skont il-valuri stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju; (b) it-taxxa li setgħet kienet dovuta minn żmien għal żmien fuq il-kirja stmata; u (ċ) il-kera li r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom irċevew matul iż-żmien sa mill-1995 mingħand l-inkwilina Michelina *sive* Lina Callus, u li l-Qorti tgħid li b'mod approssimattiv din hija fl-ammont ta' madwar €20,781.[39] 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.

38. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' dsatax-il elf tlett mija u tlett Euro (€19,303.00)[40] u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' sitt elf Euro (€6,000.00), għandhom ikunu kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tal-antekawża tar-rikorrenti. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti solidalment skont il-ħames talba tagħhom, bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza.

39. L-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi permezz tat-tmintax-il eċċezzjoni tiegħu li r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni stante li

---

[39] Ara rċevuti *a fol.* 186 *et seq.*
[40] €78,691-€20,781=€57,910/3=<u>€19,303</u>.

dan ma jagħmilx parti mil-liġi Maltija, u huwa applikabbli biss fil-konfront tal-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Il-Qorti tgħid li l-intimat l-Avukat tal-Istat hawn ukoll għandu raġun għaliex huma d-disposizzjonijiet tal-Kap. 319, senjatament is-subartikolu 4(2) li huma applikabbli għall-każ odjern. Għaldaqstant it-tmintax-il eċċezzjoni tiegħu hija ġustifikata, u tilqagħha.

40. Permezz tal-għoxrin eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat isostni li m'għandhiex tiġi ppreġudikata kwalunkwe protezzjoni mil-liġi li qegħdin igawdu minnha l-intimati taħt il-Kap. 69, u li għandha tiġi miċħuda t-talba tar-rikorrenti sabiex din il-Qorti tiddikjara *"li l-intimata ma tistax tibqa' tistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tibqa' tokkupa l-fond in kwistjoni".* Kif diġà kellha l-opportunità li tfisser iktar 'il fuq f'din is-sentenza, il-Qorti tikkunsidra li llum bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, is-sid ingħata rimedji oħra ntiżi sabiex jindirizzaw l-iżbilanċ riżultanti mid-diversi disposizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera bejn id-drittijiet tiegħu u l-interess ġenerali. Għalhekk it-talba għal dikjarazzjoni kif imfissra mir-rikorrenti fit-tieni paragrafu tat-talbiet tagħhom m'għandhiex tintlaqa', filwaqt li l-Qorti ssib l-għoxrin -il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat ġustifikat, anki fejn dan qiegħed jopponi l-iżgumbrament tal-inkwilini, stante li kif sewwa jirrileva dan mhuwiex il-forum addattat sabiex jiġu ttrattati kwistjonijiet bħal dawn.

<u>Decide</u>

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

1) Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tmien, tad-disa' fejn din tolqot l-ilment dwar ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u tal-wieħed u għoxrin eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt li tilqa' s-seba', it-tnax, it-tlettax, l-erbatax, it-tmintax u l-għoxrin eċċezzjoni tiegħu, u tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet l-oħra tiegħu;

2) Tilqa' it-tieni, il-ħames, is-sitt, it-tmin, id-disa' u l-għaxar eċċezzjonijiet tal-intimati Callus, u t-tielet u r-raba' eċċezzjonijiet tagħhom b'mod limitat, filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet l-oħra tagħhom;

3) Tilqa' limitatament it-talbiet tar-rikorrenti billi tiddikjara li l-ħdim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-liġijiet tal-kera viġenti, qiegħed jagħti lok għal tiġdid tal-kirja *ope legis* tal-fond lill-intimati Callus u b'hekk ġew leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-fond kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u għalhekk tiddikjara l-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni sofferti minnhom bħala riżultat tal-ħdim tal-imsemmija disposizzjonijiet li ma tawx lok għal bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini fejn il-kera pagabbli skont l-istess disposizzjonijiet ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-fond, u dan filwaqt li tillikwida l-kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mill-imsemmija rikorrenti skont il-liġi fis-somma komplessiva ta' ħamsa u għoxrin elf tliet mija u tlett Euro (€25,303.00), liema somma għandha titħallas mill-intimat Avukat tal-Istat b'mod solidali lir-rikorrenti, bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament;

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

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu kwantu għal kwart (1/4) mir-rikorrenti, u kwantu għar-rimanenti tliet kwarti (3/4) mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur