QORTI ĊIVILI PRIM’AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta’ nhar il-Ħamis, 12 ta’ Ottubru, 2023

Numru 3

Rikors Numru 798/21TA

Patricia Curmi (K.I. 335066M)

vs

L-Avukat tal-Istat;

Edmea Baldacchino (K.I. 544547M)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta’ Patricia Curmi u oħrajn (ir-rikorrenti) tal-14 ta’ Diċembru 2021 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:-

1. “Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond ***37, Triq Sant’ Antnin, Tas-Sliema*** li huwa mikri lil intimata Edmea Baldacchino versu l-kera ta’ **€209.00** fis-sena.

2. Illi l-fond kien originarjament proprjeta’ indiviza tal-mejjet missierhom Anthony Pullicino li miet fit-12 ta’ Frar 2003. Illi l-wirt tieghu ddevolva

b'testment unica charta tat-22 ta' Jannar 1990 fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin fejn huwa nnomina bhala eredi tieghu lit-tliet uliedu r-rikorrenti odjerni, kif soggett ghall-uzufrutt ta' martu Eileen Pullicino.

3. Illi Eileen Pullicino mietet fil-25 ta' Marzu 2006.

4. Illi b'dikjarazzjoni causa mortis tal-25 ta' Gunju 2003 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino, hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument A",** l-atturi ddikjaraw l-eredita tal-mejjet missierhom Anthony Pullicino lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni u hallsu t-taxxa appozita fuq il-proprjeta' in kwistjoni.

5. Illi b'kuntratt ta' divizjoni tat-12 ta' Mejju 2006 fl-atti tan-Nutar Dottor Margaret Heywood, hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument B"** il-fond in kwistjoni fost affarjiet ohra mess lir-rikorrenti.

6. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lil antekawza tal-intimata Edmea Baldacchino bil-kera miżera, wara li kien gie hekk lokat mill-antekawza tar-rikorrenti, u llum bil-kera ta' **€209.00** fis-sena pagabbli kull sitt xhur ai termini tal-Att X tal-2009 kif jirrizulta mid-**"Dokument C"** hawn anness.

7. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-**"Dokument C"** hawn anness.

8. Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimata Baldacchino qed jhallas a tenur tal-ligi jammonta ghal **€209** fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

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

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

11. Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilin intimata Baldacchino bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi

ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

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

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

14. Illi dan kollu gja gie determinat fil-kawzi **Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Generali et deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019.**

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

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

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

18. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandu jircievi, b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taht l-

Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-**Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem**.

19. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga kellha okkazjoni tikkummenta diversi drabi f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta' ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza **"Ghigo vs Malta", deciza fis-26 ta' Settembru 2006**, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjeta' tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala kera. Fis-sentenza **"Fleri Soler et vs Malta"**, moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif gara wkoll fil-kawza ta' **"Franco Buttigieg & Others vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.**

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

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

22. Illi in vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi certament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed

jsofri lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu ta' proprjeta kif sanciti bl-imsemmi Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess ghandha taghmel din l-Onorabbli Qorti u ghandha tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfacenti ghall-ksur lamentat.

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

(I) **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat **Edmea Baldacchino (K.I. 544547M)** ghall-fond **37, Triq Sant' Antnin, Tas-Sliema**, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandhom jinghataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

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

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

(IV) **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni ta' l-intimati."

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) tal-31 ta' Jannar 2022 li permezz tiegħu wieġeb is-segwenti:-

1. "Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġibu **prova ċara u inekwivoka tat-titolu** li allegatament igawdu fuq il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, *ossia* l-fond bin-numru 37, Triq Sant'Antnin, Tas-Sliema. Fin-nuqqas ta' tali prova, l-ilment konvenzjonali tar-rikorrenti ma jista' qatt jiġi kkunsidrat;

2. Illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti għandhom iressqu prova xierqa li turi kif il-fond in kwistjoni huwa tassew soġġett għal kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, tenut kont tal-fatt illi dawn id-dettalji huma fundamentali għall-ilment imressaq mir-rikorrenti;

3. Illi subordinament u dejjem jekk jirriżulta li hemm kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma jista' qatt jinstab ksur għat-**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 l-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrenti u dan dejjem skont il-prinċipju fundamentali ta' *pacta sunt servanda*;

4. Illi fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati 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 jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesa' sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex tinbidel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ. Il-**Kap. 16** u **69 tal-Liġijiet ta' Malta** għandhom:

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

6. Illi bla ħsara għal dak sueċċepit, 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 t'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 t'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

mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, huma jistgħu jitolbu lill-Bord li jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej;

8. Illi ai termini tal-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu wkoll li jieħdu lura l-post u li ma jġeddux il-kirja jekk juru li l-inkwilina ma ħaqqhiex protezzjoni mill-Istat;

9. Illi l-Att XXIV tal-2021 iwaqqaf ukoll il-wirt tal-kirjiet, u għalhekk ir-rikorrenti lanqas jistgħu jilmentaw illi m'għandhomx speranza reali li qatt jistgħu jiksbu il-pussess effettiv tal-fond;

10. Illi għaldaqstant l-esponent jissottometti li t-talbiet tar-rikorrenti m'għandhomx jiġu milqugħa, iżda fl-eventwalità li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li għandu jigi rimedjat bl-għoti ta' kumpens pekunjarju, dan il-kumpens għandu jirrifletti:

i. Il-fatt li l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjetà hi ġustifikata minn raġunijiet ta' interess pubbliku;

ii. Il-fatt li anke kieku l-proprjetà in kwistjoni kienet fil-pussess tar-rikorrenti, ma hemm ebda ċertezza li r-rikorrenti kien jirnexxielhom iżommu l-fond in kwistjoni mikri lil terzi f'kull stadju;

iii. Il-fatt li anke kieku r-rikorrenti kienu krew il-proprjetà in kwistjoni lil terzi, kwalsiasi kera li kienu jipperċepixxu kienet tkun suġġetta għat-taxxa;

iv. Il-fatt li matul iż-żmien, ir-rikorrenti xorta waħda rċevew xi kera mingħand l-inkwilini;

11. Illi di più, għandu jkun hemm tnaqqis addizzjonali fil-kumpens in konsiderazzjoni tal-fatt li r-rikorrenti jew l-anteċessuri tagħhom fit-titolu daħlu fi ftehim lokatizju mal-intimata bil-*buona* volontà tagħhom u li dejjem ipperċepew ir-renta, u kien biss riċentement li fetħu proċeduri għall-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom;

12. 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."

Rat ir-risposta ta' Edmea Baldacchino (l-intimata) tal-1 ta' Marzu 2022 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

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

1. Illi in linea preliminari huwa l-Istat biss li jista' jikkommetti vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali u mhux ċittadin privat, l-esponenti ma għandhiex *'locus standi judicii'* stante li ma tistax jiġi meqjusa bħala leġittimarja kontradittur, u għalhekk għanda tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti;

2. Illi ukoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-esponenti qed biss jipprevalixxi ruħha minn dispożizzjonijiet leġislattivi validament promulgati u applikabbli fl-Istat ta' Malta qua ċittadini privata u b'hekk ma tistax tkun misjuba li kisret xi drittijiet ta' terzi u di piu jekk ir-rikorrenti sofrew xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom din ma tista' qatt tkun akkollata fil-konfront tal-esponenti u għalhekk għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti.

3. Illi ukoll in linea preliminari u bla ħsara għas-sueċċepit, bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 (*ferm qabel il-preżentata tal-kawża de quo*) u l-emendi li saru fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta b'mod speċjali l-introduzzjoni ta' l-Artikolu 4A, il-liġi già qed tagħti rimedju effettiv għall-infrazzjonijiet futuri li jistaw jġarrbu r-rikorrenti. Illi tajjeb ikun aċċenat li kontemporanjament mar-rikors *de quo* ir-rikorrenti intavolaw rikors sabiex jivvantaw ruħhom minn rimedji ordinarju provdut taħt l-istess Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta liema rimedji huma maħsuba għal sitwazzjonijiet bħal dawk ta' żieda fil-kera quddiem il-Bord kompetenti (rikors numru 1013/2021 NB). Għalhekk permezz ta' dawn id-dispożizzjonijiet ġodda, l-esponenti *Edmea Baldacchino* timmerita li tibqa tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

4. Illi l-esponenti għandha titolu validu ta' kera u dan kif ser ikun pruvat fil-mori tal-kawża.

5. Illi ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem stante li l-fatti tal-każ preżenti ma jikkostitwixix teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjetà iżda tikkostitwixxi biss kontroll ta' użu ta' proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni ta` Malta kif ukoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

6. Illi bla ħsara għas surreferit, l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-esponenti tirrileva illi skont il-proviso tal-istess Artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali.

7. Illi ma huwiex minnu li r-rikorrenti qed jiġu miċħuda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom u dan stante li fil-preżent qed jirċievu l-kera tal-fond (il-kera bejn il-perjodu 1 ta' Jannar 2022 sa 30 ta' Ġunju 2022 hija già imħallsa).

8. Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandha tbati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, għaliex ma tistax jkun ikkastigata talli sempliċiment kienet ssegwi u tottempora ruħha mal-kirja kuntrattwali diġà stabbilita.

9. Illi dwar l-lanjanza tar-rikorrenti relatat mal-kwantum tal-kera allacjat mal-fond *de quo agitur* tajjeb jingħad li l-Artikolu 1531ċ tal-Kodiċi Ċivili l-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta` Malta kien jipprospetta già mekkaniżmu idoneju u xieraq ta' kumpens ferm qabel introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021.

10. Illi di piu, kif diġà aċċenat aktar il-fuq, bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u l-emendi li saru fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta b'mod speċjali l-introduzzjoni ta' l-Artikolu 4A ġie introdott mekkaniżmu ulterjuri u dan sabiex żżomm bilanċ tajjeb bejn l-partijiet soġġetti għal kuntratt ta' kirja, bħal dik in deżamina. Tajjeb ikun aċċenat ukoll li l-Att XXIV tal-2021 jagħti ukoll diskrezzjoni wiesa l-Bord li Jirregola il-Kera sabiex jieħu dawk id-deċiżjonijiet opportuni kemm-il darba l-esponenti ma jkollhomx dritt għall-protezzjoni tal-liġi.

11. Illi kieku huwa minnu li l-kirja tal-fond *de quo agitur* tasal biex tinibixxi r-rikorrenti mit-tgawdija tal-proprjetà kif qed jjivvantaw l-istess rikorrenti, wieħed jista' jasal għall-konklużjoni li kull kirja għal żmien indefinit tkun tista' tiġi tterminata mis-sid unilateralment u b'hekk eluf ta' nies isibu ruħhom mingħajr ebda saqaf fuq rashom u dan minkejja li ma jkunu kisru ebda dispożizzjoni tal-liġi viġenti.

12. Illi peress li l-prinċipju ben stabbilit mill-Qrati nostrana, kif ukoll mid-Dritt Ċivili, cioe' dak tal-*pacta sunt servanda,* r-rikorrenti kienu ben konsapevoli minn din il-kirja u b'hekk ir-rikorrenti għandhom l-obbligu li jirrispettaw l-kirja kif hija fil-preżent.

13. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidrilha li kien hemm xi leżjoni ta` xi dritt fundamentali tar-rikorrenti, l-esponenti ma għaddiex tkunu l-vittma deċiżjoni tal-Istat, u b`hekk id-dikjarazzjoni tal-ksur u/jew l-hlas ta-danni *da parte* ta` l-istat għandu ikun suffiċjenti, u b`hekk ma ikunx hemm lok għal rimedji ohra kif kontemplati mir-rikorrenti.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi mil-liġi.

Għalhekk, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jitqiesu mhux ġustifikati, insostenibbli, abbużivi u kapriċċużi u konsegwentement għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti, nkluż dawk ta' kwalunkwe ċedoli li jistaw ikunu intavolati mil-esponenti fil-mori tal-kawża, kif ukoll bl-ispejjeż ta' din il-proċedura."

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tal-14 ta' Ġunju 2023 fejn ir-rikors ġie differit għal-lum għas-sentenza.

Punti ta' fatti

1. Din il-kawża tirrigwarda l-fond bin-numru 37, Triq Sant' Antnin, Tas-Sliema.

2. Ir-rikorrenti akkwistaw dan il-fond *per via di successione* mill-wirt ta' missierhom Anthony Pullicino li miet fit-12 ta' Frar 2003, u sussegwentement assenjat lilhom b'att ta' diviżjoni tat-12 ta' Mejju 2006

(ara Dikjarazzjoni Causa Mortis tal-25 ta' Ġunju 2003 a' fol 9, u l-att ta' diviżjoni a' fol 29).

3. Jirriżulta li l-fond imsemmi ilu mikri lill-intimata Edmea Baldacchino mis-sena 1985 taħt titolu ta' kera (ara premessa 6, affidavit tar-rikorrenti Patricia Curmi a' fol 7 u ktieb tal-kera a' fol 127 sa 148). Jidher li l-kera oriġinali kienet tammonta għal LM30 fis-sena, ekwivalenti għal €69.88 (ara ktieb tal-kera a' fol 127).

4. L-intimata għadha sal-llum tokkupa l-fond *ope legis* b'titolu ta' kera bis-saħħa tal-emendi introdotti fil-Kap. 69 bl-Att XXIII tal-1979 (ara premessa 2 et seq; ara estratt Reġistru Elettorali a' fol 34).

5. Fis-sena 2010 il-kera bdiet togħla skont il-liġi permezz tal-Att X tal-2009 (ara ktieb tal-kera a' fol 69 sa 88). Dan sakemm permezz ta' Sentenza mogħtija fil-11 ta' Lulju 2022 (a' fol 149), fuq Rikors numru 1013/2021 preżentat mir-rikorrenti a' tenur tal-artikolu 4A, li ġie introdott fil-Kap. 69 bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021, il-Bord li Jirregola l-Kera ddikjara li l-kera tal-fond in kwistjoni għandha tiġi riveduta u awmentata għal €6,000 fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord u dan b'effett mid-data tas-Sentenza. Din is-Sentenza ma ġietx appellata u għaldaqstant hija finali.

6. Jidher li l-kera ġiet dejjem aċċettata mingħajr riżervi.

7. Jirriżulta li l-fond ma huwiex wieħed dekontrollat (ara ċertifikat tan-non-dekontroll a' fol 33).

Punti ta' Liġi

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

9. Dan għaliex il-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 m'humiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwlin. Dan stante li l-kera stabbilita bid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili hija waħda irriżorja meta komparat mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq liberu. Ir-Rikorrenti jinsistu li b'dan il-mekkaniżmu previst mil-liġi huma qatt ma hu ser jingħataw kirja ekwa għaż-żmien li l-fond ser jibqa' f'idejn l-inkwilin, u b'hekk ir-Rikorrenti ġew u qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetá tagħhom mingħajr ma jingħataw kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond (ara premessi 8 et seq).

10. Ir-raġunijiet mogħtija mir-Rikorrenti in sostenn tal-vjolazzjoni protokollari reklamata minnhom, huma l-istess raġunijiet li fuqhom il-Qorti

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

11. Bl-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, daħal fis-seħħ l-artikolu 4A fil-Kap. 69. Dan l-artikolu jipprovdi lir-rikorrenti r-rimedju ordinarju li, mill-1 ta' Ġunju 2021, jadixxi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, kif hekk għamel. Dan sabiex jitlob reviżjoni tal-Kera mibdija qabel l-1 Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena jew titterminaha jekk jirriżulta li l-kerreja ma jissodisfawx il-

kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A.

12. Dan l-artikolu 4A tal-Kap. 69 huwa simili ħafna għall-artikolu 12B tal-Kap. 158 li ġie wkoll emendat bl-istess Att XXIV tal-2021. Il-**Qorti Ewropea fis-Sentenza fl-ismijiet Cauchi -vs- Malta deċiża fil-25 ta' Marzu 2021** sabet li d-diskrezzjoni li l-artikolu 12B jagħti lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex, f'każ li l-kerrej ma jkollux il-mezzi biex iħallas kera f'ammont ta' 2% tal-valur (li huwa l-massimu hemm prefiss), (i) jżid il-kera b'mod gradwali matul is-snin u/jew (ii) jiffissa kera baxxa f'ammont li jista' jkun ferm inqas mil-massimu imsemmi, tħalli lis-Sid jerfa hu, minflok l-Istat, il-biċċa l-kbira tal-piż soċjali u finanzjarju fil-provvista ta' akkomodazzjoni għall-individwu. Din id-diskrezzjoni għaldaqstant wasslet lill-Qorti Ewropea sabiex tikkonkludi li l-Artikolu 12B ma ġiex imfassal biex jittratta b'mod effettiv u sinifikanti l-kwistjoni tal-interferenza sproporzjonata li tirriżulta mil-liġijiet applikabbli tal-kera. Dan għaliex jippermetti lill-awtoritajiet ġudizzjarji jagħtu kera inadegwata li ma hiex kapaċi ġġib il-leżjoni fit-tmiema fi żmien raġonevoli (ara paragrafu 83).

13. B'applikazzjoni ta' dan l-insenjament għall-artikolu 4A tal-Kap. 69, li jħaddan proċedura identika għal dik tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, huwa għalhekk meħtieġ li, sabiex jiġi kunsidrat ilment kostituzzjonali u/jew konvenzjonali fir-rigward tar-rimedju mogħti taħt dan l-artikolu, l-istess irid l-ewwel jiġi eżawrit quddiem il-Qrati ordinarji. Dan sabiex il-Qorti

Kostituzzjonali tkun f'qagħda li tiddetermina jekk, fid-dawl tal-insenjament mogħti fis-sentenza imsemmija Cauchi v. Malta, id-diskrezzjoni użata minn dawn il-Qrati hijiex jew le leżiva tad-drittijiet fundamentali tar-Rikorrenti.

Konsiderazzjonijiet

14. Permezz tal-ewwel eċċezzjoni, l-intimat Avukat tal-Istat qed jeżiġi prova tat-titolu tar-Rikorrenti fuq il-fond in kwistjoni. Kif jirriżulta mill-fatti suesposti, din il-prova ġiet sodisfatta bil-preżentata tad-Dikjarazzjoni Causa Mortis ta' missierhom a' fol 9 u l-kuntratt ta' diviżjoni a' fol 23. Il-Qorti sejra għalhekk tiċħad din l-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-Intimat Avukat tal-Istat.

15. Bit-tieni eċċezzjoni sollevata minnu, l-Intimat Avukat tal-Istat qed jeżiġi wkoll prova li turi kif il-fond in kwistjoni huwa tassew soġġett għal kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Din il-prova ġiet ukoll ampjament sodisfatta bil-preżentata tal-ktieb tal-kera mill-inkwilina Intimata. Il-Qorti sejra għaldaqstant tiċħad ukoll it-tieni eċċezzjoni tal-Intimat Avukat tal-Istat.

16. Permezz tat-tielet eċċezzjoni, l-inkwilina Intimata qed tissolleva li, bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021, li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u l-emendi li saru fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta Malta partikolarment l-introduzzjoni ta' l-artikolu 4A, il-liġi ġia qed tagħti rimedju effettiv għall-

infrazzjonijiet futuri li jistgħu jġarrbu r-rikorrenti. Fuq l-istess stregwa hija l-eċċezzjoni numru sebgħa sollevata mill-Intimat Avukat tal-Istat.

17. Il-Qorti taqbel li, bis-saħħa tal-Artikolu 4A kif introdott fil-Kap. 69 bl-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti setgħu, sa mill-1 ta' Ġunju 2021 jadixxu, kif hekk għamlu, quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-Kera mibdija qabel l-1 Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena jew jitterminaha jekk jirriżulta li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A.

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

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

19. bl-Qorti tara għalhekk li din l-eċċezzjoni rigwardanti r-rimedju disponibbli bis-saħħa tal-Artikolu 4A kif introdott fil-Kap. 69 bl-Att XXIV tal-2021, issib fondament iżda biss mid-data tal-applikabbilita ta' dan l-Artikolu. Dan jiġifieri mill-1 ta' Ġunju 2021. Dan għaliex l-artikolu 4A ma jindirizzax vjolazzjonijiet tad-dritt kostituzzjonali u protokollari li seħħew bl-operat tal-artikolu 3 tal-Kap. 69 sad-data t'applikazzjoni tal-artikolu 4A, ossia l-1 ta' Ġunju 2021.

20. Kif anke osservat drabi oħra minn dawn il-Qrati, "*l-Artikolu 12B tal-Kap.158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-rikorrenti li diga' sehh. Huwa relevanti ghall-finijiet tar-rimedju li jista' jinghata ghall-futur. Ghalhekk ghal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti ghal rimedju ghal ksur tad-drittijiet fundamentali qabel id-dhul tal-ligi imsemmija, dina l-Qorti tista' takkorda kumpens mahsub biex jindirizza l-hsara gja mgarrba minnhom.*" (Ara **Sentenza fl-ismijiet Matthew Said et vs Alfreda sive Frida Cishahayo et, Qorti Ċivili Prim' Awla [Sede Kostituzzjonali], tat-30 ta' Ottubru 2019**). Bl-istess mod ġie osservat li "*L-introduzzjoni tal-Art 12B tal-Kap 158 hija ntiza unikament sabiex taghmel tajjeb ghall-futur mhux ghal vjolazzjonijiet imgarrba fil-passat. Ghalhekk, fir-relazzjonijiet futuri ta' bejniethom, il-partijiet ghandhom ikunu gwidati mill-emendi l-aktar recenti.*" (Ara **Sentenza fl-isnijiet Giovanna Bartoli -vs- Carmelo Calleja et, Qorti Ċivili Prim' Awla [Sede Kostituzzjonali], tat-28 ta' Novembru 2019**).

21. Fid-dawl ta' dawn ir-raġunijiet, il-Qorti sejra tilqa' it-tielet eċċezzjoni tal-inkwilina Intimata u s-sitt eċċezzjoni tal-Intimat Avukat tal-Istat billi tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont il-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Kap. 319, safejn dawn jolqtu t-talbiet għal dikjarazzjoni ta' vjolazzjonijiet li setgħu seħħew bl-operat tal-artikolu 3 tal-Kap. 69 mid-data tal-applikazzjoni tal-artikolu 4A, jiġifieri l-1 ta' Ġunju 2021. Konsegwentement din il-Qorti se tiddeklina milli tqis it-talbiet rimedjali għal vjolazzjonijiet li setgħu seħħew wara din id-data tal-1 ta' Ġunju 2021.

22. Il-Qorti sejra issa tgħaddi biex tikkonsidra l-mertu.

23. Safejn l-azzjoni tolqot l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 <u>kif kienu viġenti qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021</u>, il-fatti tal-każ in diżamina huma identiċi għal dawk ravviżati fid-diverżi sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qrati tagħna ċitati fis-sentenza **Margaret Caruana et vs L-Avukat Ġenerali et** su riferuta. Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali hemm esposti. Isegwi li fil-każ tal-lum din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u f'ċirkostanzi simili, u ċioe' li dawn kienu leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

24. <u>Safejn l-azzjoni tolqot l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 mid-data tal-applikazzjoni tal-artikolu 4A, jiġifieri l-1 ta' Ġunju 2021 il-quddiem</u>, il-Qorti

kif ġia ingħad sejra tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont il-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Kap. 319. Dan għaliex min dik id-data ir-Rikorrenti setgħu ddisponew ruħhom mill-imsemmi artikolu 4A tal-Kap. 69 kif introdott bl-Att XXIV tal-2021. Għal raġunijiet ġia esposti supra, l-artikolu 4A ma jistgħax jiġi mpunjat kostituzzjonalment u/jew konvenzjonalment qabel l-ewwel tiġi segwita l-proċedura hemm adoperata.

25. Il-Qorti sejra għalhekk tilqa' l-ewwel talba Attriċi limitatament għall-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 kif kienu viġenti qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021.

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

27. Bħala rimedju għal din il-vjolazzjoni, ir-Rikorrenti qed jitolbu lill-Qorti tordna, tillikwida u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat għal kumpens u danni sofferti minnhom (ara talba 2 sa 4) u tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xieraq (ara l-aħħar parti tat-talba 1).

28. Din il-Qorti tara li dawn it-talbiet rimedjali huma bbażati fuq l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni li jipprovdi dritt għar-rimedju effettiv quddiem Qorti Nazzjonali.

29. Għal raġunijiet ġia fuq rilevati, dawn it-talbiet huma issa ċirkoskritti għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Il-Qorti għaldaqstant tara li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021.

30. Għal likwidazzjoni ta' kumpens xieraq il-Qorti taqbel mar-Rikorrenti li għandha tapplika l-istess konsiderazzjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEBD) fil-paragrafi 101-109 tas-sentenza **Cauchi v. Malta** ġia su riferuta (ara nota a' fol 101 et seq). Dan iżda sal-1 ta' Ġunju 2021 u mis-sena li fiha miet missierhom, jiġifieri mill-2003. Dan għaliex minkejja dak li tgħid il-liġi, f'ebda ħin ma nġiebet xi prova ta' opposizzjoni minn naħa tal-Awturi tagħhom, bħal ma per eżempju ma aċċettawx il-kera jew għamlu xi intimazzjonijiet legali jew kawżi li minħabba r-reġim legali qatt ma setgħet issir ġustizzja magħhom. L-anqas ma jirriżulta li meta saret il-kirja kienu mhedda minn xi xorta ta' rekwizizzjoni u allura ma kellhomx għazla. Kif ġie kemm il-darba ribadit minn din il-Qorti, biex l-eredi f'kawżi bħal dan in eżami ikunu f'posizzjoni li jinsistu fuq it-telf monitarju tal-awturi tagħhom, ai fini biss ta' kumpens, għandu jiġi eżaminat il-komportament tal-istess awturi. Altru li l-awtur ta' dak li jkun sa mill-bidu tal-iskadenza taċ-ċens jew kirja, ikun għamel dak kollu possibbli biex skont il-liġi jirrivendika d-drittijiet proprjetarji tiegħu però dejjem sab l-ostaklu fil-liġi, u altru awturi, li minkejja dak li tgħid il-liġi, baqgħu qatt ma għamlu xejn. Jista' jkun minħabba letarġija jew għax addirittura kienu kuntenti bil-presenza tal-okkupant fil-proprjetá tagħhom. Ai fini ta' kumpens biss, is-suċċessuri tal-awturi f'kawżi ta' din ix-xorta, ma jistgħux jikkapitalizzaw mill-passivitá tal-awturi tagħhom.

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

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

33. Magħdud ma' dan, il-QEBD qieset li l-kera li l-applikant ikun diġa rċieva għall-perjodu rilevanti għandu jitnaqqas mill-kalkolu rilevanti. F'dan ir-rigward, il-QEBD rriteniet li l-kera li għandha hekk titnaqqas hija dik applikabbli bl-istess liġi. Dan peress li l-applikant stess għażel minn jeddu li ma jżidx il-kera għal perjodu taż-żmien miftiehem.

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

35. Fl-aħħar nett, il-QEBD tenniet li, in virtù ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, ma dan l-ammont għandu jiżdied ħlas ta' 5% imgħax darba waħda biss. Dan sabiex jagħmel tajjeb għat-telf tal-valur tal-kumpens matul iż-żmien minħabba kundizzjonijiet ekonomiċi nazzjonali bħal livelli ta' inflazzjoni u rati ta' interess. Din il-Qorti pero' tagħmilha ċara li tqies dawn il-kriterji bħala linji ta' gwida u għalhekk ma hiex neċessarjament marbuta riġiditament bihom.

36. Din il-Qorti għaldaqstant issib xieraq li l-kumpens għandu jkun dak ta' ħamsa u ħamsin elf ewro (€55,000) liema kumpens għandu jinqasam bejn ir-rikorrenti fil-kwoti rispettiva tagħhom.

37. Dan l-ammont għandu sentendi jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, kif jixhed ismu stess, qed jirrapreżenta l-Istat. Il-preżenza tal-inkwilin f'dawn

il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju (ara fost oħrajn **Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et datata 27 ta' Ġunju 2019**).

Decide

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

Tilqa' t-tielet eċċezzjoni tal-Inkwilina Intimata u s-sebgħa eċċezzjoni tal-Intimat Avukat tal-Istat billi, a tenur tal-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Kap. 319, tiddeklina milli tqis it-talbiet għal vjolazzjonijiet li setgħu seħħew wara l-1 ta' Ġunju 2021.

Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-Intimat Avukat tal-Istat safejn dawn huma inkompatibbli ma' din is-sentenza.

Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-inkwilina Intimata safejn dawn huma inkompatibbli ma' din is-sentenza.

Tilqa' limitatament l-ewwel talba billi tiddikjara u tiddeċiedi li l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 <u>kif kienu viġenti qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021</u>, illedew id-drittijiet fundamentali tar-Rikorrenti kif sanċit fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Tilqa' limitatament t-tieni talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta kif kienu viġenti qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021, sal-1 ta' Ġunju 2021.

Tilqa' t-tielet talba u **raba' talba** billi tillikwida l-istess kumpens fl-ammont ta' ħamsa u ħamsin elf ewro (€55,000) u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens kif likwidati lir-rikorrenti, bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż kollha, inklużi tal-inkwilina Intimata, jitħallsu mill-Intimat Avukat tal-Istat.

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

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur