QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar il-Ħamis
Sittax (16) ta' Novembru 2023

Rikors Numru 117/2021 FDP

Fl-ismijiet

Josephine Bonello (683738M), Pauline Fenech (740444M), Malcolm Fenech (55476M), Ann Marie Fenech (4783M), Violet Attard (212953M), Francis Fenech (739054M), Raymond Fenech (8063M), u Victor Bonello (184891M) li qed jidher f'ismu proprju u bħala mandatarju tal-imsiefer Carmelo Bonello (359056M)

Vs

Avukat tal-Istat u Pauline Tonna (740444M), u Joseph Fenech (224151M) għal kull interess li jista' jkollu.

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 3 ta' Marzu 2021, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

Illi l-esponenti, flimkien mal-intimat Joseph Fenech, għandhom bi proprjeta' indiviżament bejniethom l-appartament internament mmarkat bin-numru wieħed (1), formanti parti mill-blokk mingħajr numru uffiċjali, jismu 'Lady Flats', fi Triq Ross, San Ġiljan, li ġie għandhom b'wirt mingħand Antonia Bonello, omm ir-rikorrenti Josephine Bonello, u n-nanna tar-rikorrenti l-oħra u tal-intimat Joseph Fenech.

Illi l-imsemmija Antonia Bonello kienet kriet dan l-appartament lill-intimata Pauline Tonna 'il fuq minn erbgħin sena ilu.

Illi preżentement, il-kera li jirċievu l-esponenti mingħand l-intimata Pauline Tonna lill-esponenti, fit-termini tal-liġijiet viġenti, tammonta għal €200.68 (mitejn Ewro u tmienja u sittin ċenteżmu) fis-sena.

Illi l-intimata Tonna tippretendi li għandha jedd tibqa' tikri dan l-appartament għal żmien indefinit, b'kera u kundizzjonijiet kontrollati, ħlief għaż-żidiet żgħar u inadegwati fil-kera fit-termini tal-artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili, bl-emendi tal-Att X tal-2009.

Illi preżentement, dan il-fond għandu valur lokatizzju konsiderevoli, li jlaħħaq eluf ta' Ewro fis-sena, partikolarment minħabba fil-lok fejn jinsab, u fil-potenzjal kummerċjali li għandu, billi jmiss ukoll minn kull naħa ma' stabbilimenti oħra kummerċjali, u dan kif ser jiġi ppruvat aħjar fil-kors ta' din il-kawża.

Illi l-artikolu 3 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri (Kap 69) jżomm lill-esponenti milli jirrifjutaw li jġeddu l-kirja jew li jgħollu l-kera jew li jagħmlu kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri, anke meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri, mingħajr il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera.

Illi l-esponenti lanqas ma jistgħu jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta' tagħhom, sakemm iddum fis-seħħ din l-Ordinanza, ħlief fil-każijiet imsemmija fl-artikolu 9 ta' l-istess Ordinanza, filwaqt li ebda restrizzjoni simili ma tapplika ghall-fondi tal-Gvern, jew amministrati mill-Gvern, jew li jkunu meħtieġa mill-Gvern għal skop ta' utilità pubblika (artikolu 12 tal-Kap. 69), jew meta l-kiri jkun beda wara l-1 ta' Ġunju 1995 (artikolu 46 tal-Kap. 69).

Illi effettivament l-ebda waħda miċ-ċirkostanzi kontemplati fl-artikolu 9 tal-Kap. 69 ma hi applikabbli f'dan il-każ; u għalhekk l-esponenti ma jistgħux jirriprendu l-pussess tal-fond proprjeta' tagħhom.

Illi dawn ir-restrizzjonijiet fl-Ordinanza, u d-disposizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili introdotti bl-Att X tal-2009, u/jew l-operazzjoni tagħhom jiksru d-drittijiet fundamentali tal-esponenti għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom, għal rimedju effettiv u għall-protezzjoni minn diskriminazzjoni kif protetti bl-artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikoli 13 u 14 u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Illi l-intimata kellha post residenzjali fl-istess lokal, iżda għażlet li tagħha tinnegozjah u tippretendi li tibqa' tgħix fil-post tal-esponenti b'kera irriżorja.

Illi permezz ta' ittra tal-20 ta' Settembru 2019, l-esponenti għarrfu lill-intimata li huma riedu li jiftehmu dwar kera xieraq b'effett immedjat u li jsir ftehim biex tingħata żmien sakemm tirranġa biex tmur tgħix fil-post tagħha filwaqt li tħalli l-post tal-esponenti battal.

Illi minkejja dan, sal-lum, l-intimata baqgħet inadempjenti u għalhekk kellha ssir din il-kawża.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi u dawk kollha li jirriżultaw fil-kors tas-smigħ ta' din il-kawża, prevja kull ordni jew provvediment ieħor li din il-Qorti jidhrilha opportun, l-esponenti jitolbu bir-rispett li din il-Qorti jogħġobha:

(i) tiddikjara u tiddeċiedi li l-artikoli 3, 4, 5 u 9 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Ordinanza XXI tal-1931, illum Kap. 69), u/jew l-applikazzjoni tagħhom għall-kirja msemmija tal-fond formanti parti mill-blokk mingħajr numru uffiċjali, jismu 'Lady Flats', fi Triq Ross, San Ġiljan, jilledu d-drittijiet fundamentali tal-esponenti kif fuq ingħad u senjatament dawk protetti bl-artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni u bl-artikoli 6, 13 u 14 u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;

(ii) konsegwentement u għar-raġunijiet premessi, tiddikjara l-imsemmija artikoli 3, 4, 5 u 9 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69) nulli u mingħajr effett legali, u/jew tiddikjara illi l-istess artikoli 3, 4, 5 u 9 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69) mhumiex applikabbli għal din il-kirja;

(iii) tagħmel dawk id-dikjarazzjonijiet, tagħti dawk l-ordnijiet, ir-rimedji u l-provvedimenti kollha meħtieġa biex tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali fuq imsemmija tal-esponenti, inkluż billi (i) tiddikjara li l-esponenti mhumiex obbligati jġeddu l-kirja ta' dan il-fond, formanti parti mill-blokk mingħajr numru uffiċjali, jismu 'Lady Flats', fi Triq Ross, San Ġiljan f'San Ġiljan, favur l-intimata Tonna; u (ii) tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, iħallsu kumpens xieraq għall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija tal-esponenti, u għall-okkupazzjoni tal-fond imsemmi bi vjolazzjoni tad-drittijiet tal-esponenti.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li jibqgħu nġunti minn issa għas-subizzjoni.

2. Rat illi fit-13 ta' April 2021, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari l-artikoli 3, 4, 5 u 9, qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom u dan billi qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' senjatament il-fond 'Lady Flats' fi Triq Ross, San Ġiljan mingħajr ma qed jingħataw kumpens adegwat. Ir-rikorrenti qiegħdin jitolbu illi din l-Onorabbli Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-artikolu 6, 13, 14 u l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, kif ukoll qiegħdin jitolbu kumpens għall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija allegatament sofferti minnhom.

1. *Illi fl-ewwel lok, l-esponent jirrileva illi minn qari tar-rikors jidher illi n-numru tal-karta tal-identita' tar-rikorrenti Pauline Fenech huwa*

identiku għan-numru tal-karta tal-identita' tal-intimata Pauline Tonna u ċioe' n-numru 740444M. Illi r-rikorrenti għandhom jitolbu l-korrezzjoni meħtieġa jew inkella jirregolaw ruħhom dwar dan stante li mhuwiex permessibbli illi persuna tkun kemm rikorrenti u kif ukoll intimata fl-istess kawża;

2. *Illi r-rikorrenti jridu iġibu prova li huma tassew suġġetti għal kirja li hija regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

3. *Illi subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-mertu, l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għaldaqstant għandhom jiġu miċħuda;*

4. *Illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru sidien tal-proprjeta' in kwistjoni u jekk jirriżulta illi r-rikorrenti akkwistaw il-proprjeta' in kwistjoni meta l-kirja kienet diġa' fis-seħħ, l-esponent jeċepixxi illi r-rikorrenti kienu ben konxji tal-protezzjoni li jagħtu l-provedimenti tal-Kap. 69 lill-inkwilina u għalhekk ma kien hemm l-ebda intervent leġislattiv li ma kinux edottu minnu u r-rikorrentu minn jeddhom assoġġettaw ruħhom għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

5. *Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għandu jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Sewwasew fil-każ tagħna, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandu (i) għan leġittimu għax joħroġ mill-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għaliex irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni; u (iii) jżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-inkwilin u tal-poplu b'mod ġenerali. Jiġi b'hekk, li l-esponent ma jarax kif il-Kap. 69 għandu jitqies li jmur kontra l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*

6. *Illi dwar l-ilment mibni fuq l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jeċepixxi illi dan l-artikolu huwa inapplikabli għall-fattispecie tal-każ odjern. L-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta' smigħ xieraq huwa mixħut esklussivament fuq il-'procedural fairness' ta' kawża. L-aċċess għall-Qorti ma jfissirx li l-liġi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. Billi għalhekk l-ilment tar-rikorrenti mhumiex marbutin ma xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll;*

7. *Illi fir-rigward tal-allegat nuqqas ta' rimedju effettiv, l-esponent isostni illi bl-intavolar ta' dawn il-proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali ir-rikorrenti stess qegħdin jirrikonoxxu li s-sistema Maltija tipprovdi għal rimedju domestiku li huwa effettiv. Li kieku ma kienx hekk ir-rikorrenti ma kinux ser joqogħdu jiftħu dawn il-proċeduri.*

8. *Illi għal dak li jirrigwarda l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan ukoll mhuwiex applikabbli minħabba li l-imġieba diskriminatorja allegata mir-rikorrenti ma ġietx impoġġija taħt waħda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li għalihom jirreferi l-artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni;*

9. *Illi fir-rigward tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jissottometti illi dak li qed jilmentaw minnu r-rikorrenti ma jiffigura mkien fil-parametri ta' protezzjoni minn trattament diskriminatorju kif sanċit minn dan l-artikolu;*

10. *Illi miżjud ma' dan, u dan jgħodd kemm għad-dispożizzjoni tal-Kostituzzjoni kif ukoll għal dik tal-Konvenzjoni Ewropea, huwa manifest li l-liġijiet li qed jiġu attakkati mir-rikorrenti, japplikaw indiskriminatament għal kull kirja. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jargumentaw li ġew żvantaġġati meta mqabbla ma ħaddieħor għaliex dak il-ħaddieħor qiegħed jiġi trattat eżattament bħalhom;*

11. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti.*

12. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

3. Rat illi fil-21 ta' Mejju 2021, l-intimata **Pauline Tonna** irrispondiet għal dak mitlub billi qajjmet is-segwenti difiżi:

    1. *Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet sussegwenti, l-atturi jeħtieġilhom qabel xejn jressqu l-provi adekwati, u rikjesti f'kawżi simili, tat-titolu jew l-interess li allegatament l-istess jgawdu fuq il-fond in kwistjoni, ossia, l-appartament bin-numru 1, Lady Flats, Triq Ross, San Ġiljan, prova ta' żmien li minnu bdew allegatament jgawdu mill-istess titolu jew interess, u kif wkoll prova sodisfaċenti taż-żmien li minnu bdew isofru l-allegat preġudizzju;*

    2. *Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż, stante li l-istanza attriċi hija msejsa fuq allegati leżjonijiet tad-drittijiet fundamentali ta' l-istess atturi kkawżati mil-liġijiet viġenti kif minnhom msemmija, mentri l-eċċipjenti ma hijiex il-leġislatur u għalhekk l-eċċipjenti ma hijiex u ma tistax tkun il-leġittimu kontradittur tar-rikorrenti f'sede kostituzzjonali;*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż, stante illi, filwaqt li l-eċċipjenti tgawdi minn titolu validu ta' lokazzjoni in kwistjoni, l-eċċipjenti dejjem adoperat, mxiet ma u straħet fuq id-disposizzjonijiet tal-liġijiet leġittimi promulgati mill-leġislatur tal-Istat u fil-parametri tad-drittijiet tagħha naxxenti mill-istess liġijiet, mentri qatt ma kissret kundizzjonijiet relattivi għall-kirja de quo, u kif wkoll, dejjem ħallset il-kera kif dovuta lis-sidien u fil-ħin, u għalhekk bl-ebda mod ma setgħet tilledi d-drittijiet fundamentali tal-atturi, u per konsegwenza, u fi kwalunkwe każ, ma għandhiex tinstab responsabbli għal allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tal-atturi;*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż, stante illi l-istess liġijiet leġittimi u viġenti ħolqu fl-eċċepjenti inkwilina l-aspettattiva leġittima li tibqa' sa mewtha tirrisjedi fil-fond in kwistjoni taħt l-istess titolu ta' lokazzjoni li gawdiet minnu għall-maggor parti ta' ħajjitha u għadha tgawdi minnu ai termini tal-liġi, u għalhekk jekk l-istess talbiet attriċi jintlaqgħu, il-preġudizzju li l-eċċepjenti sejra issofri jkun jiżboq bil-bosta dak allegatament soffrut mill-atturi, u inoltre kien propju frott din l-aspettattiva leġittima li hija għaddiet kemm il-darba sabiex investiet sostanzjalment fuq l-manutenzjoni tal-istess fond kif jinsab illum;*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, u għar-raġunijiet fuq dedotti, l-eċċepjenti ma għandha tbati l-ebda kumpens u/jew danni u/jew spejjeż konnessi ma' dawn il-proċeduri stante li l-istess eċċipjenti ma tistgħax tbati tali konsegwenzi talli ottemprat ruħha mill-aħjar li setgħet mal-liġijiet leġittimi u viġenti, u użufruwixxiet mid-drittijiet mogħtija lilha mill-istess liġijiet;*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, din l-Onorabbli Qorti għandha tieħu kont ta' emendi fil-liġi li possibilment ser iseħħu u jiġu promulgati matul il-mori ta' din il-kawża, u liema liġijiet/emendi ser jipprevalixxu fuq dawk il-liġijiet kontestati mill-attriċi, b'tali mod li din l-azzjoni, in kwantu diretta fir-rigward li jiġi iddikjarat li l-liġijiet imsemmija fir-rikors promutur m'għandhomx jibqgħu applikabbli bejn il-partijiet u li jingħataw ir-rimedji opportuni fir-rigward, tali talba/talbiet mhux ser jibqgħu neċessarji u/jew meħtieġa u/jew validi fil-konfront tal-kirja viġenti;*

7. *Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti, it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż stante li l-istanza attriċi hija kompletament infondata fil-fatt u fid-dritt.*

B'riserva ta' eċċezzjonijiet ulterjuri skont il-Liġi, jekk jkun il-każ;

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti atturi.

4. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti qatt ma għamlu tentattiv sabiex jinnotifikaw lil Joseph Fenech, u għalhekk il-Qorti tqis illi r-rikorrenti ma għandhom ebda interess fil-

proċeduri fil-konfront ta’ Joseph Fenech u ser tipprovdi dwar dan fid-deċiżjoni finali tagħha.

5. Rat illi fl-1 ta’ Novembru 2021, wara li l-Avukat tal-Istat ġie awtorizzat jippreżenta eċċezzjonijiet ulterjuri, huwa ppreżenta s-segwenti difiża addizzjonali:

    1. *Illi bla ħsara għal dak ġia eċċepit, mal-miġja tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta‘ Malta, ir-rikorrenti ma jistgħux iżjed jilmentaw dwar il-fatt li 1-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b’mod proporzjonat. Bis-saħħa ta’ dan l-artikolu, r-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta’ abitazzjoni fl-1 ta’ Jannar tas- sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f dan il-każ. F’każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta’ ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b’żieda ma’ dan kollu, skont l-istess artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;*

    2. *Illi konsegwentement u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimati qed jokkupaw l-fond in mertu bis-saħħa Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex issib ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021. Għall-istess raġunijiet din il-Qorti lanqas m'għandha tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta’ bejn il-partijiet. Konsegwentement din l-Onorabbli Qorti lanqas ma għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-intimati ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta;*

Provi

6. Rat li fit-28 ta’ Ottubru 2021, il-Qorti appuntat lill-**Perit Elena Borg Costanzi** sabiex taċċedi fuq il-fond meritu tal-kawża odjerna, u, fuq talba tar-rikorrenti, tqis il-valur lokazzjoni ta’ l-istess fond mis-sena 1987 ‘il quddiem, kif mitlub mir-rikorrenti.

7. Rat illi fit-13 ta’ Jannar 2022, il-Perit Tekniku ppreżentat ir-rapport tagħha, li ġie debitament minnha maħluf fl-24 ta’ Jannar 2022 (fol 34).

8. Rat l-affidavit ta’ **Francis Fenech**, ippreżentat fl-14 ta’ Jannar 2022 (fol 57).

9. Rat l-affidavit ta’ linja ta’ **Raymond Fenech**, ippreżentat fl-14 ta’ Jannar 2022 (fol 59).

10. Rat id-dokumentazzjoni kollha eżebita flimkien mal-affidavits (fol 60 sa 93).

11. Rat illi domandi in eskussjoni ma kienx hemm.

12. Rat illi fit-30 ta’ Ġunju 2022, xehdet Pauline Tonna, quddiem l-Assistent Ġudizzjarju Dr Elena Naudi Depasquale, fir-residenza privata tagħha, fejn xehdet in eżami u kontro eżami. (fol 98 sa 102)

13. Rat illi fid-29 ta’ Settembru 2022 ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x’jippreżentaw.

14. Rat illi fid-19 ta’ Jannar 2023, il-partijiet lkoll dikjaraw illi ma kellhomx provi x’jippreżentaw, u għalhekk il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet.

15. Rat illi fis-17 ta’ April 2023, ir-rikorrenti ippreżentat is-sottomissjonijiet tagħha bil-miktub.

16. Rat is-sottomissjonijiet ta’ l-Avukat tal-Istat ippreżentati fis-26 ta’ Mejju 2023.

17. Rat illi fit-28 ta’ Ġunju 2023, l-intimata Pauline Tonna ippreżentat is-sottomissjonijiet tagħha bil-miktub.

18. Rat illi fit-28 ta’ Ġunju 2023 il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Fatti tal-każ

19. Jirriżulta li r-rikorrenti huma lkoll sidien tal-appartament bin-numru wieħed ġewwa blokk ta’ appartamenti fi Triq Ross, San Ġiljan bl-isem ta’ Lady Flats, li huma lkoll wirtu mingħand Antonia Bonello, li kienet tiġi omm Josephine Bonello w n-nanna tar-rikorrenti l-oħra kif ukoll l-intimat Joseph Fenech, li r-rikorrenti qatt ma nnotifikaw, u li mietet fis-7 ta’ Awissu 1980.

20. Jirriżulta illi madwar tnejn u ħamsin (52) sena ilu, ossija fil-bidu tas-snin sebgħin, Antonia Bonello kriet il-fond lill Pauline Tonna u żewġha, liema fond kien mikri, u għadu mikri, bħala l-fond tar-residenza tagħhom, u għadu mikri hemm sa llum il-ġurnata, u ma’ Pauline Tonna jgħix ukoll binha Brian Tonna.

21. Jirriżulta illi r-rikorrenti għandha fond ieħor ftit il-bogħod minn fejn hija r-residenza tagħha llum, ossija l-fond tar-rikorrenti, illi hija wirtet mingħand missierha, fejn hija nnegozjat tali fond ma’ terzi u fuqu bnew kumpless ta’ bini filwaqt illi hija żammet maisonette, liema bini, iżda, għadu mhux komplut.

22. Jirriżulta illi r-rikorrenti jikkontendu illi huma jipperċepixxu kirja ta’ €200 fis-sena li hija waħda irriżorja filwaqt illi jisħqu li skond l-Kap 69, ma jistgħux jirrifjutaw illi jġeddu l-kirja jew jgħollu l-kera, filwaqt illi saħqu li permezz ta’ ittra datata 20 ta’ Settembru 2019, huma għarrfu lill-intimata li jridu jinnegozjaw prezz differenti sabiex imbagħad tmur ġewwa l-fond tagħha viċin, iżda l-intimata ma qablitx.

Provi

23. Jirriżulta ben ippruvat illi r-rikorrenti huma l-uniċi propretarji tal-fond meritu tal-kawża odjerna, u li l-intimata hija inkwilina tal-fond meritu tal-kawża odjerna, liema fond huwa kopert minn protezzjoni lilha mogħtija a tenur tal-Kap 69 u tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16.

Rapport Peritali

24. Jirriżulta li l-Qorti appuntat lill-**Perit Tekniku Elena Borg Costanzi** illi rrediġiet ir-rapport tagħha, fejn għamlet is-segwenti kostatazzjonijiet: (fol 34 sa 54)

> ***18*** *Hija fil-opinjoni tal-esponenti, wara li ħadet konjizzjoni tal-atti u tenut kont il-pożizzjoni, il-valur tal-propjeta' fis-suq liberu huwa ta' erbgħa mija u ħamsin elf Ewro (€450,000.00).*
>
> ***19*** *Illi l-valur lokatizzju tal-fond mertu tal-kawża tul iż-żmienijiet stabbiliti fid-digriet mogħti minn din l-Onorabbli Qorti huwa elenkat;-*

MIS-SENA	*SAS-SENA*	*VALUR LOKATIZZJU ANNWALI €*
1987	*1992*	*€ 480.00*
1993	*1998*	*€ 1,000.00*
1999	*2004*	*€ 2,000.00*
2005	*2010*	*€ 3,000.00*
2011	*2016*	*€ 4,500.00*
2017	*2021*	*€ 5,400.00*

> *Tant għandha x'tirrelata l-esponenti għall-konsiderazzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti, salv merti o]ra ta' natura legali.*

25. Jirriżulta illi, fil-każ odjern, filwaqt li lill-Perit Tekniku ma sarulhiex domandi in eskussjoni, u għalhekk din il-Qorti ma ssib ebda raġuni 'l għaliex tali konklużjonijiet ma għandhomx jiġu aċċettati minn dina l-Qorti wkoll.

Difiżi mqajjma

26. Jirriżulta illi l-intimata Pauline Tonna, fost il-varji difiżi minnha mqajjma, meta tagħsarhom, insistiet illi hija ma kinetx il-leġittimu kontradittur u li ma kellha tiġi mġiegħla tħallas ebda kumpens, filwaqt illi saħqet illi hija dejjem ħallset skond il-Liġi u l-fond hija l-uniku residenza illi għandha u għalhekk ma kellhiex tiġi żgumbrata minn hemm.

27. Jirriżulta illi l-Avukat tal-Istat mill-banda l-oħra oġġezzjona għat-talba kif redatta mir-rikorrenti fejn, prinċipalment, saħaq ma huwiex minnu li bit-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, partikolarment tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi li daħlu fis-seħħ bl-Att X tal-2009 u senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, qed jiġu leżi lir-rikorrenti d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetàjiet in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>Każ kontra Pauline Tonna</u>

28. L-intimata Pauline Tonna, kif ġia indikat, fost id-difiżi tagħha qajjmet l-eċċezzjoni illi ma hijiex il-leġittimu kontradittur.

29. Hawnhekk, il-Qorti jidhrilha illi huwa opportun illi tagħmel referenza għal dak illi qalet il-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawża fl-ismijiet **Sam**

Bradshaw et -vs- l-Avukat Ġenerali et, fejn dwar il-kwistjoni tal-leġittimu kontradittur ġie trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjeż f'kawża simili u sostniet is-segwenti:

> *20. Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mat-teżi li, ladarba l-każin aġixxa skont il-liġi, allura m'għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita' tal-liġi applikata minnu jew jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffettwaw lill-każin stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'liġi li l-kostituzzjonalita' tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f'dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integreta' tal-ġudizzju. Il-każin bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f'din il-kawża peress li l-meritu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huma leġittimi kuntraditturi. Għaldaqstant l-ewwel Qorti kienet korretta meta laqgħet it-talba għas-sejħa fil-kawża tal-każin intimat.*

30. Għalhekk, ma hemm ebda raġuni għaliex din il-Qorti għandha tilqa' tali linja difensjonali.

31. Jirriżulta wkoll illi l-intimata Pauline Tonna saħqet illi ma għandha tbagħti ebda spejjeż.

32. Il-Qorti hawnhekk tagħmel referenza għal dak illi ntqal mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Louis Apap Bologna vs Kalċidon Ciantar et** deċiża fl-24 ta' Frar 2012 fejn dwar difiża simili, kien intqal is-segwenti:

> *... kumpens bħal dak għandu jbagħtih biss l-Istat minħabba li l-ksur li qed iġarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-1979. L-intimati Ganado nqdew b'liġi li tathom jeddijiet ġodda li ma kellhomx fiż-żmien meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika, iżda ma għamlu xejn biex jiksbu dan il-jedd b'mod illegali. Fid-dawl tal-massima qui suo jure utitur neminem laedere videtur, l-Qorti ma tistax issib li l-intimati Ganado jridu jagħmlu tajjeb huma wkoll għall-ħlas tal-kumpens lir-rikorrent minħabba s-sejbien ta' ksur tal-jedd fundamentali tiegħu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid;*
>
> *Fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.*

33. Il-Qorti, għalhekk, ma għandha ebda dubju illi għandha tilqa' tali difiża billi tagħmilha ċara illi l-intimata Pauline Tonna kienet biss benefiċċjarja minn Liġi u ma ġiex ippruvat illi b'xi mod kienet qiegħda tabbuża minnha, u għalhekk ċertament hija ma għandha tbagħti ebda spejjeż f'każ illi jinstab ksur a favur tar-rikorrenti, għajr l-ispejjeż tagħha.

34. L-intimata ukoll saħqet illi hija ma kellhiex tiġi żgumbrata mill-fond, stante illi hija dejjem ottemperat ruħha mal-Liġi u qiegħda fil-fond, li fih għamlet ħafna spejjeż, b'mod legali.

35. Hawnhekk il-Qorti tagħmel referenza għall-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża '**Paul Deguara Caruana Gatto vs l-Avukat Ġenerali et,** deċiża fis-27 ta' Jannar 2021 (Rik Nru 106/18), fejn intqal is-segwenti:

> *u minnu li f'kawża ta' din ix-xorta l-qrati ma jordnawx l-iżgumbrament tal-inkwilin. Pero` wieħed irid jiftakar li d-dmir tal-Qorti hu li tiddeċiedi jekk il-liġi tiksirx il-jedd fundamentali tar-rikorrent u tagħti rimedju. Il-persuna li għandha twieġeb għall-ksur tal-jedd fundamentali hu l-Istat. Għalhekk il-Qorti, irrispettivament hijiex il-Prim' Awla jew din il-Qorti, ma tordnax l-iżgumbrament ġialadarba dak huwa rimedju kontra l-privat.*

36. Abbażi ta' tali insenjament, anke in vista li ma jidhirx illi hemm xi abbuż lampanti tad-drittijiet mogħtija lill-intimata, tqis illi kwalsiasi talba għall-iżgumbrament għandha ssir fil-forum apposita, ossija il-Bord li Jirregola l-Kera, wara illi l-inkwilini jiġu skrutinizzati kif trid il-Liġi u jiġi stabbilit jekk għandhomx dritt illi jibqgħu jgawdu mid-drittijiet mogħtija mil-Liġi jew le, u dan abbażi tal-Att XXIV tal-2021.

37. Għalhekk, tali difiża timmerita illi tiġi akkolta u żgumbrament ma huwiex ser jiġi akkordat.

38. L-intimata qajjmet ukoll varji difiżi oħra, illi anke l-Avukat tal-Istat qajjem, u għalhekk ikun opportun illi jiġu kkunsidrati flimkien mad-difiżi tal-Avukat tal-Istat.

<u>Każ kontra l-Avukat tal-Istat</u>

Meritu Prinċipali – jekk hemmx ksur jew le

39. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi ta' l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u ta' l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, billi qed jiġi sostnut li qed jiġu vvjolati d-drittijiet tar-rikorrenti bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini, ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u bil-liġijiet viġenti, meta kien qed jingħata d-dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilini, l-intimata Pauline Tonna, u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa.

40. Il-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra dan il-każ, fl-ottika tad-difiżi mqajma mill-intimat l-Avukat tal-Istat.

<u>Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni</u>

41. Fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet, ġie eċċepit li r-rikorrent ma setax jinvoka l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, għaliex huwa inapplikabbli.

42. L-argument prinċipali tal-Avukat tal-Istat huwa li l-Kap 69, ma jistax ikun soġġett għall-applikazzjoni tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan għaliex l-imġieba diskriminatorja pretiża mir-rikorrenti ma hijiex waħda minn dawk ikkontemplati mill-stess Artiklu 45.

43. Il-Qorti tosserva illi, r-rikorrenti, minkejja li għamlu referenza għall-Artikolu 45 fir-rikors promotur, imkien ma jagħmlu ebda referenza għall-Artikolu 45 fis-sottomissjonijiet finali tagħhom.

44. Il-Qorti ma għandha ebda dubju illi l-Artikolu 45 ma jinkwadra bl-ebda mod fil-każ odjern, u għalhekk ma hijiex ser tiddilunga aktar fih u tikkonkludi illi ksur abbażi tal-Artikolu 45 ma jeżistix.

45. Għaldaqstant, f'dan ir-rigward għalhekk, it-talba tar-rikorrent, sa fejn jikkonċerna l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ma tistax tintlaqa'.

<u>L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).</u>

46. Din il-Qorti issa ser tgħaddi issa sabiex teżamina l-ilment tar-rikorrenti mil-lat tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

47. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem jgħid illi:

> *"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possediment 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."*

48. Fl-eċċezzjonijiet l-Avukat tal-Istat saħaq li l-marġini tal-Istat huma wiesgħa u l-Istat għandu jedd li jilleġisla biex jikkontrolla l-wirt tal-proprjeta` għall-interess ġenerali, u sabiex ikun hemm tqassim xieraq tad-djar peress li l-Istat huwa fil-liberta`, li jekk meħtieġ jgħaddi liġijiet biex jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta` għall-interess ġenerali. Madanakollu, korrettement, l-istess Avukat tal-Istat aċċetta illi l-ġurisprudenza nostrana ta' llum il-ġurnata ma tagħtihx konfort f'tali argumentazzjoni.

49. Ġie eċċepit ukoll, madanakollu, li bl-emendi li seħħu matul iż-żminijiet fosthom bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 f'Lulju 2021, skont l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, huma jistgħu jitolbu lill-Bord Li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-2% fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni.

50. Ir-rikorrent, mill-banda l-oħra, b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, sostna illi l-Att X tal-2009, inkluż ir-rata ta' inflazzjoni hemm dettata, ma stabilixxietx kera in linea mal-kera kurrenti, b'hekk l-Istat naqas li jiffissa bilanċ bejn l-interessi tas-sid u dak tal-inkwilin, għaliex is-sidien ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu għaliex il-kera hija ċirkoskritta bl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan is-sens, ġie sottomess mir-rikorrenti, li m'hemmx dubju li bis-saħħa tal-Kap 69, u bil-liġijiet viġenti, seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-ħwejjeġ tar-rikorrenti, b'mod li ma nżammx il-bilanċ u l-proporzjonalita` meħtieġa.

51. Il-Qorti, f'dan l-istadju, jidhrilha xieraq illi tagħmel referenza għal dak dikjarat mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fis-sentenza **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-25 ta' Frar 2016, fejn ingħad hekk:-

"Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. L-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li: "(1) Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph. covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the contracting states are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. Three rules are not however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see among other authorities, James and others vs the United Kingdom, 21 Feb 1986 § 37, Series A no.98, which reiterates in part the principles laid down by the court in Sporrong and Lonnroth vs Sweden, 23 September 1982, § 61 series A no. 52; see also Broniowski vs Poland (GC), no 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten Czapska vs Poland - (App No. 35015/97 -19 June 2006)."

52. Kif tajjeb ribadit fil-każ reċenti deċiż mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et**, fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħux ikunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn € 215 fis-sena, b'mod li għadu l-bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu.

53. Fil-każ suċitat ingħad:

"Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni".

54. Fis-sentenza reċenti tal-Qorti Ewropea **Aquilina vs Malta** – 40246/18 tad-9 ta' Ġunju 2020.

"However, the Court has already held that the 2009 and 2010 amendments affecting different controlled rent regimes had only slightly improved the situation of landlords and such rents remained in stark contrast with the market values of the property……..."(See, for example, Anthony Aquilina vs Malta no. 3851/12, § 63, 11 December 2014; Montanaro Gauci & others vs Malta, 31454/12, § 54-55, 30 August 2016; and Zammit and Attard Cassar vs Malta, cited above § 62).

55. F'dan il-kuntest huwa relevanti wkoll dak li intqal fil-każ tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem **Amato Gauci vs Malta** 47045/06:

"In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to

> *whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was placed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation."*

56. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera protetta, u għalhekk koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk ma hemm ebda dubju illi dina kienet kirja protetta mill-Liġi.

57. Ir-rikorrenti jikkontendu illi l-kera li kien qed jitħallsu hija waħda baxxa wisq, fejn tikkontendi illi llum il-ġurnata jipperċepixxi kera ta' €200 kull sena.

58. Fil-każ in eżami, l-ilment tar-rikorrenti huwa bbażat fuq in-nuqqas ta' proporzjoni bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin, matul is-snin, u l-kera baxxa u mhux xierqa perċepita matul is-snin li kienet konsegwenza ta' l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini li kkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrent.

59. Relevanti huwa l-każ **Cassar vs Malta** (950570/13) deċiż mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Jannar 2018, fejn ingħad:

> *In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It further notes that from 2008 onwards, the Court found the legitimacy of the aim pursued highly questionable and thus does not justify a reduction compared with the free market rental value." (Ara wkoll Sergio Falzon et vs L-A.G. et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Jannar 2018).*

60. L-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet tiegħu, irrefera għad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, u l-possibiltajiet provduti fl-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u saħaq illi kwalsiasi kumpens kellu jingħata sad-data tad-dħul ta' tali emendi, ossija Lulju 2021 – il-Qorti taqbel ma' tali sottomissjoni. Dan ifisser illi, a differenza ta' dak mitlub mir-rikorrenti, din il-Qorti ma għandha ebda raġuni illi tiddikjara l-artikoli tal-Liġi bħala nulli u mingħajr effett legali, kif ukoll mhux applikabbli għall-kirja odjerna, peress illi rimedju illum jeżisti.

61. Madanakollu, meta tistħarreġ dak li ngħad b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti tqis li t-test tal-bilanċ u proporzjonalita` ma ġiex sodisfatt. Infatti, is-setgħa tal-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid għall-għan soċjali trid titwettaq b'mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta' ħwejġu, u fin-nuqqas ta' dan, jkun hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

62. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-liġijiet viġenti, ħalqu sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, seħħet vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrent.

63. Għalhekk, il-Qorti ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u d-difiża sollevata mill-intimati f'dan ir-rigward, ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

Vjolazzjonijiet oħra tal-Konvenzjoni

64. Il-Qorti tosserva wkoll illi, fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jikkontendu illi d-drittijiet tagħhom kif protetti mill-Artikolu 6, 13 u 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja ghal-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem ġew leżi.

65. Il-Qorti, mingħajr ebda tlaqliq, tirrileva illi tali drittijiet ma għandhom assolutament x'jaqsmu xejn mal-ilment odjern, u ma għandhom assolutament ebda rilevanza jew konnessjoni mal-każ.

66. Ma jista' qatt jirriżulta illi r-rikorrenti ma ingħatatx dritt ta' smigħ xieraq, kif protett mill-Artikolu 6, jew inkella illi ma ngħataw ebda rimedju effettiv, kif protett mill-Artikolu 13, u dana peress illi huma l-proċeduri odjerni li huma r-rimedju effettiv!

67. Dwar l-Artikolu 14, il-Qorti tosserva illi l-istess raġunament applikat fl-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni japplika għall-każ odjern ukoll – ossija illi ma hemm ebda ksur.

68. Il-Qorti tosserva wkoll illi, fis-sottomissjoni erudita tal-abbli difensur tar-rikorrent, ebda referenza għal dawn il-varji artikoli tal-Konvenzjoni ma saret, indikazzjoni ċara illi dawna qatt ma kellhom jitressqu bħala ilmenti.

69. Għalhekk, ebda minn dawn l-artikoli tal-Konvenzjoni ma jidher illi ġew leżi, għajr għal dawk aktar il-fuq imsemmija b'referenza għall-Ewwel Protokol.

<u>Kumpens</u>

70. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti, talbu lill-Qorti sabiex tipprovdilhom rimedji xierqa u opportuni sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi.

71. Jirriżulta li r-rikorrenti talbu għall-ħlas ta' kumpens, li l-Qorti tifhem li jfisser pretenzjoni għal danni pekunarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunarji għal leżjoni sofferta.

<u>Data ta' Leżjoni</u>

72. Il-Qorti tosserva li l-ewwel li għandha tistabilixxi hija minn meta għandu jiġi kkalkulat il-kumpens.

73. Jirriżulta illi l-intimata ilha tgħix ġewwa l-fond sa mill-bidu tas-snin sebgħin.

74. Jirriżulta wkoll illi l-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta, għalkemm promulgat fid-19 ta' Awissu 1987, huwa reż effettiv sa mit-30 ta' April 1987 skond is-subartikolu 8 tal-Artikolu 4.

75. Ladarba jirriżulta illi l-ksur riavviżat huwa dak stipulat fil-Kap 319, li ġie reż effettiv mit-30 ta' April 1987, dak ifisser illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri minn **Mejju tas-sena 1987** 'il quddiem.

76. Jirriżulta wkoll illi l-Avukat tal-Istat, fis-sottomissjonijiet tiegħu, saħaq li bid-dħul tal-Att XXIV tal-2021 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap 69, ma jistax jkun hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali lil hinn mid-data ta' tali Att. Hawnhekk, il-Qorti tagħmel referenza għal osservazzjoni illi għamlet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża '**Carmelo Spiteri vs l-Avukat tal-Istat et**' deċiża fis-26 ta' Ottubru 2022:

> *Bl-Att XXIV tal-2021, li daħal fis-seħħ fit-28 ta' Mejju 2021 is-sidien bħall-attur ingħataw id-dritt li jiftħu kawża quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-kera għal ammont li ma jkunx iktar minn 2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera. L-attur ippreżenta l-kawża fil-11 ta' Mejju 2021 u ovvjament l-ilment tiegħu ma jinkludix u ma jistax jitqies li jinkludi l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021. Il-Qorti tirrileva li m'hemmx dubju li l-emendi li daħlu fis-seħħ fit-28 ta' Mejju 2021 taw l-opportunita` lil kull sid li għandu dar mikrija u protetta taħt il-Kap. 69, li jitlob awment ta' kera ferm iktar minn dak li kien intitolat għalih qabel l-emendi. Madanakollu, talba f'dan is-sens setgħet issir mill-1 ta' Ġunju 2021.*

77. Il-Qorti tifhem illi l-emendi li għalihom jagħmel referenza l-Avukat tal-Istat daħlu fis-seħħ b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021.

78. Ikkunsidrat illi mill-1 ta' Ġunju 2021, ir-rikorrenti kellha d-dritt illi tissana l-vjolazzjoni illi ġiet stabbilita minn dina l-Qorti, dritt minnha prevalz, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jingħata sal-1 ta' Ġunju 2021.

79. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi f'dan il-każ, il-kumpens għandu jiġi meqjus sal-**1 ta' Ġunju 2021**, u dan għar-raġunijiet fuq stabbliti.

80. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn Mejju 1987 sa Ġunju 2021, ossija erbgħa u tletin (34) sena u xahar, madanakollu din il-Qorti, għal fini ta' prattiċita', ser tqis il-kumpens fuq perjodu ta' erbgħa u tletin (34) sena, fejn kumpens ser jiġi mitqies li jibda minn Ġunju 1990 sa Ġunju 2021.

Kumpens - Danni Pekunarji u Non-Pekunjarji

81. Dwar danni pekunarji, f'dan l-istadju tagħmel referenza għas-sentenza **Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża fil-31 ta' Ottubru 2014, fejn f'materja ta' komputazzjoni ta' kumpens għal leżjoni ta' dritt fundamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:

> *"Issa għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjoni 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 (1) it-tul taż-żmien li ilha isseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet Kostituzzjonali tagħhom: (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, ikkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti, ikkunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li jagħmlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu il-fond abitabbli u (4) l-ordni li se tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-artikolu 5 tal-Kap 158."*

82. Dwar kif għandu jinħadem il-kumpens, din il-Qorti ser issegwi l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn il-każijiet skont kif komputat mill-Qorti Kostituzzjonali, fejn f'dawn il-każijiet isegwi il-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu 2021. Kif qalet il-Qorti fis-sentenza **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022:

> *"Illum il-ġurnata il-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Cauchi vs Malta (QEDB 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in succinct li sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' circa 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attriċi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-attriċi kien irnexxielha żżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha imbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attriċi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."*

83. Abbażi ta' tali direzzjoni għandu jsir tnaqqis ta' ċirca 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza li l-atturi kien irnexxelhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Minn tali somma, għandu imbagħad jitnaqqas il-kera ppercepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

84. Il-Qorti tosserva wkoll illi r-rikorrenti, fil-proċeduri kollha, naqqsu milli jindikaw kemm kienet attwalment il-kera illi huma rċevew, filwaqt illi, madanakollu, ddikjaraw illi kienu qed jirċievu kera ta' €200.68 fis-sena. Fin-nuqqas ta' prova kontrarja, il-Qorti tqis illi fil-periodu kollu li din il-Qorti ser tqis illi saret leżjoni, il-kera hija għalhekk dik dikjarata, ossija €200.68.

85. Dwar id-danni non-pekunjarji, din il-Qorti tagħmel referenza għall-każ **Henry Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, fejn il-Qorti qieset li d-danni pekunarji kellhom ikunu fl-ammont ta' €300,000 u rigward id-danni non-pekunarji ta' € 9,000 kif likwidata mill-ewwel Qorti, li tissarraf fl-ammont ta' € 500 għal kull sena li l-appellant sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, hija ikkunsidrata illi ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.

86. Jirriżulta wkoll illi ma hemm ebda raġuni għaliex dina l-Qorti għandha tittempra l-valur stabbilit mill-ġurisprudenza fuq ġia stabbilita, u għalhekk il-kumpens non-pekunjarju għandu jkun ta’ €500 għal kull sena ta’ ksur kif fuq aħjar deskritt.

87. Ikkunsidrat il-metodoloġija fuq imsemmija kif ukoll il-konsiderazzjonijiet dwar danni non-pekunarji, il-kalkolu tad-danni kemm pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji għandu jkun is-segwenti:

Danni Pekunjarji								
Minn	**Sa**	**Kera Perce**	**Snin**	**Xhur**	**TOTAL**			
1987	1992	480	6		2880			
1993	1998	1000	6		6000			
1999	2004	2000	6		12000			
2005	2010	3000	6		18000			
2011	2016	4500	6		27000			
2017	2021	5400	4		21600			
	Numru ta' Snin		34					
				TOTAL	87480			
			Naqqas 30%		26244			
		Bilanc				61236		
			Naqqas 20%			12247.2		
				TOTAL Danni Pekunjarji			48988.8	
Kera Mhallsa								
Minn	**Sa**	**Kera**	**Snin**	**TOTAL**				
1987	2021	200	34	6800				
	Numru ta' Snin		34					
		TOTAL		6800				
				Naqqas Kera Mhallsa			6800	
				BILANC Danni Pekunjarji				42188.8
Danni Non Pekunjarji								
Kumpens €	**Snin**	**Total**						
500	34	17000						
				ZID Danni Non Pekunjarji				17000
			TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji					59188.8

88. Il-Qorti tosserva li tali somom ċertament jinkorporaw fihom l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku l-konsegwenza ta' tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

89. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrenti għal fond ossija appartament Nru 1, ġewwa l-blokk ta' appartamenti 'Lady Flats', fi Triq Ross, San Ġiljan, għandu jkun ta' **disgħa u ħamsin elf, mija u disgħa u tmenin Euro (€59,189).**

Rimedju Ulterjuri

90. Din il-Qorti tibda billi tosserva illi r-rikorrenti jistgħu issa jibbenefikaw mid-dritt illi jitolbu sija ż-żieda fil-kirja kif ukoll ir-ripreża tal-fond kif pprovdut fl-Artikoli 4A tal-Kap 69 w għalhekk, la darba r-rikorrenti għadhom ma ħadu ebda passi f'tali direzzjoni, din il-Qorti ma tara ebda raġuni għaliex hija għandha tipproċedi sabiex tiżgumbra lill-intimata meta hemm proċess appożitu għal dan il-għan illi r-rikorrenti għażlu li ma jieħdux.

91. Għalhekk, il-Qorti ma hijiex ser tiżgombra lill-intimata.

92. Il-Qorti, madanakollu, a korrent tal-fatt illi jista' jkun hemm wild oħra illi qed jgħixu fil-fond flimkien ma' l-intimata.

93. Hawnhekk, il-Qorti tqis illi għandha tipprovdi rimedju ulterjuri, in vista tal-fatt illi dina l-Qorti qiegħda tiddikkjara li tali protezzjoni għandha titqies bħala leżiva għar-rikorrenti, fejn huwa naturali li dina l-Qorti tkun trid tagħti rimedju lir-rikorrenti sabiex jiġi assikurat li tali leżjoni ma tibqax isseħħ.

94. Din il-Qorti ser tipprovdi, li fl-eventwalita` li l-intimata Pauline Tonna tmut, sakemm "*wild naturali jew legali*" tagħha, kif imsejħa fil-Kodiċi Ċivili, indikati wkoll bħala "*membri tal-familja tal-kerrej*" fil-Kap 69 ikunu qed jgħixu magħha tali persuni m'għandhomx ikollhom id-dritt li jibqgħu jabitaw fil-fond bħala kerrejja kif stipulat fil-Kodiċi Ċivili.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensur tar-rikorrenti, u tal-Avukat tal-Istat;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tiċħad it-talba tar-rikorrenti, fejn din tirrigwarda Joseph Fenech.

Tilqa' l-ħames u sitt eċċezzjoni ta' l-intimata Pauline Tonna filwaqt illi:

Tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet ta' l-intimata Pauline Tonna.

Tilqa' l-eċċezzjonijiet ta' l-Avukat tal-Istat fejn jikkonċernaw leżjoni tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikoli 6, 13 u 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-Avukat tal-Istat fejn jirrigwardaw il-leżjoni ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, kif fuq aħjar deskritt.

Tilqa' l-Ewwel Talba kif mitluba limitatament billi:

Tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Pauline Tonna tal-fond 10, Lilian, Triq Dun Ġwann Vella, Żejtun jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, **iżda mhux** l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikoli 6, 13 u 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

Tiċħad it-tieni talba tar-rikorrenti.

Tilqa' t-tielet talba limitatament kif ġej u dana billi:

Tiċħad it-talba, fejn, fl-ewwel parti, intalbet dikjarazzjoni li r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond filwaqt illi **tilqa'** t-talba fejn, fit-tieni talba, intalab kumpens, u għalhekk:

Tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrent minħabba t-telf ta` kontroll, użu u t-tgawdija tal-proprjetà de quo, u l-kumpens dovut lilu, u

Tillikwida l-kumpens li għandha titħallas lir-rikorrenti fis-somma ta' **disgħa u ħamsin elf, mija u disgħa u tmenin Euro (€59,189),** u għalhekk:

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' **disgħa u ħamsin elf, mija u disgħa u tmenin Euro (€59,189)** kif hekk likwidata, li għandu jiġi lilhom mħallas skond is-sehem illi huma għandhom tal-propjeta'.

Dwar spejjeż, l-Avukat tal-Istat għandu jerfa' l-ispejjeż tar-rikorrenti filwaqt illi l-intimata Pauline Tonna għandhom ibagħtu l-ispejjeż tagħhom huma.

Imgħax mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur