FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR. IMĦALLEF
IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum l-Erbgħa, 29 ta' Novembru, 2023.

Kawża Nru. 5

Rik. Nru. 138/2022 ISB

Josephine sive Joyce Carr K.I. 30361M

Vs

Avukat tal-Istat

u

Joseph Busuttil K.I 0433956M

Carmen Busuttil K.I 0264660M

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Joyce Carr** tat-8 ta' Marzu 2022 u li permezz tiegħu, talbet lil din il-Qorti sabiex:

(i) *tiddikjara u tiddeciedi li fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola it-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kap 69 tal-ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021, u/jew l-applikazzjoni tieghu ghall-fond urban ufficjalment markat bin-numru 53, Ambrose, Triq Mons. A. Buhagiar (gia New Street off Emanuele Vitale Street), Rabat, proprjeta' tal-esponenti, kien u/jew ghadu jilledi d-drittijiet fundamentali taghha kif fuq inghad u senjatament dawk protetti bl- bl-artikoli 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikoli 13, 14, u 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;*

(ii) *taghmel dawk id-dikjarazzjonijiet, taghti dawk l-ordnijiet, ir-rimedji u l-provvedimenti kollha mehtiega biex tizgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali fuq imsemmija tal-esponenti, inkluz billi tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, ihallsu kumpens xieraq ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija tal-esponenti, u tal-awturi taghha qabilha, u ghall-okkupazzjoni tal-fond imsemmi bi vjolazzjoni tad-drittijiet taghha.*

U dan wara illi ppremettiet:

Illi r-rikorrenti hija proprjetarji tal-fond 53,Ambrose, Triq Mons. A. Buhagiar (gia New Street off Emanuele Vitale Street), Rabat , liema fond ippervjena ghand ir-rikorrenti Joyce Carr mill-wirt tal-mejtin missierha u ommha Ambrogio Galea u Salvina Galea, u dan in kwantu nofs il-fond mill-legat mholli lilha minn Ommha Salvina Galea u dan skond sitt testmenti fl-Atti tan-Nutar Salvatore Abela tal-erbatax (14) ta' Mejju, tas-sena elf disa mija u seba u hamsin(1957);żewġ testmenti fl-atti tan-Nutar Joseph Agius tal-wiehed u ghoxrin (21) ta' Lulju ,tas-sena elf disa mija u disgha u sebghin (1979), u tat-tnax (12) ta' Novembru ,tas-sena elf disa mija u tmenin (1980); u tlett testmenti fl- atti tan-Nutar Salvatore Abela tas-seba (7) ta' Lulju, tas-sena elf disa mija u tnejn u disghin (1992), tas-sebgha u ghoxrin (27) ta' Jannar , tas-sena elf disa mija u hamsa u disghin (1995), u tat-tmienja (8) ta' Novembru, tas-sena elf disa mija u disgha u disghin (1999), u in kwantu ghar-rimanenti nofs, mill-legat mholli lilha minn missierha Ambrogio Galea u dan ukoll skond sitt testmenti fl-Atti tan-Nutar Salvatore Abela tal-erbatax (14) ta' Mejju, tas-sena elf disa mija u erbgha u hamsin(1957);żewġ testmenti fl-atti tan-Nutar Joseph Agius tal-wiehed u ghoxrin (21) ta' Lulju ,tas-sena elf disa mija u disgha u sebghin (1979), u tat-tnax (12) ta' Novembru ,tas-sena elf dis amija u tmenin (1980); u tlett testmenti fl- atti tan-Nutar Salvatore Abela tas-seba (7) ta' Lulju, tas-sena elf disa mija u tnejn u disghin (1992), tas-sebgha u ghoxrin (27) ta' Jannar , tas-sena elf disa mija u hamsa u disghin (1995), u tat-tmienja (8) ta' Novembru, tas-sena elf disa mija u disgha u disghin (1999).

Illi originarjament, l-art fejn qieghed mibni l-fond in kwistjoni kienet inxtrat minn missier ir-rikorrenti ossia minn Ambrogio Galea permezz tal-Att tan-Nutar Dottor Salvatore Abela datat seba u ghoxrin (27) ta' Marzu elf disa mija u wiehed u sebghin (1971). Vide Dok. C Anness)

Illi missier ir-rikorrenti ossia Ambrogio Galea bin il-mejtin Giuseppe u Paola nee Bugeja miet fis-dsatax (19) ta' Dicembru tas-sena elfejn u hmistax (2015) u omm ir-rikorrenti ossia Salvina Galea mietet fit-tmintax (18) ta' Novembru tas-sena elfejn u wiehed (2001) rispettivament hekk kif irriżulta miz-zewg dikjarazzjonijiet kawża mortis t-tnejn fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela annessi u mmarkati bhala "Dokument A" u "Dokument B" u datati sbatax (17)

ta' Mejju elfejn u tnejn (2002) u sitta (6) ta' Dicembru elfejn u sittax (2016) rispettivament.

Illi ghalhekk il-proprjeta` in kwistjoni ossia l-fond 53,Ambrose,Triq Mons. A. Buhagiar (gia New Street off Emanuele Vitale Street), Rabat tappartjeni fl-intier taghha lir-rikorrenti Joyce Carr.

Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimati konjugi Joseph Busuttil K.I 0433956M u Carmen Busuttil K.I. 0264660M mit-4 ta' Novembru 1978, originarjament bil-kera ta' Lm100 kull sitt xhur ossia LM200 fis-sena. (Vide Dok. E)

Illi tul dan iz-zmien kollu , l-intimati konjugi Busuttil kienu qed ihallsu kera baxx hafna lill-esponenti b'kunsiderazzjoni ghall-okkupazzjoni minnhom ta' dan il-fond u prezentement ihallsu kera a tenur tal-ligi li jammonta ghal €233 kull sitt xhur ossia €466 fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-ligijiet ta' Malta , liwema disposizzjonijiet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009. Vide Dok.D u Dok. F annjessi)

Illi dan il-kera huwa irrizorju fis-suq tal-lum, u dan kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors ta' din il-kawza.

Illi l-esponenti diga'talbu lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex, skond l-art. 4a tal-<u>Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini</u>, kif introdott bl-Att XXIV tal-2021, jirrevedi l-kera ta' dan il-fond pagabbli mill-intimat George Gatt, pero' l-kera hekk rivedut ma jista' qatt jeccedi 2% (tnejn fil-mija) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh ta' din id-dar ta' abitazzjoni.

Illi ma hemm ebda raguni legali li tiggustifika d-differenza ezagerata bejn il-kera percepibbli fis-suq illum minn fond bhal dak okkupat mill-intimata Bartoli, u l-kera irrizorja li hallset sal-lum l-istess intimata b'kunsiderazzjoni ghall-okkupazzjoni tant duratura tal-fond proprjeta' tal-esponenti.

Illi dawn ir-restrizzjonijiet ma jghabbux fondi simili li nkrew ghall-istess skop wara l-1 ta' Gunju 1995.

Illi minhabba f'dan kollu, dawn ir-restrizzjonijiet fl-Ordinanza u/jew l-operazzjoni taghhom jiksru d-drittijiet fundamentali tal-esponenti ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha, ghal rimedju effettiv u ghall-protezzjoni minn diskriminazzjoni kif protetti bl-artikoli 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikoli 13, 14, u 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta).

Rat id-dokumenti esebiti mar-Rikors promotur (fol 6 sa fol 49);

Rat id-digriet tagħha tal-11 ta' Marzu 2022 li permezz tiegħu l-kawża ġiet appuntata għat-2 ta' Mejju 2022 fid-9:30a.m.

Rat ir-**risposta** tal-**Avukat tal-Istat** intavolata fis-26 ta' April 2022 (fol 54) li permezz tagħha eċċepixxa:

1. *Illi sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti trid iġgib <u>prova tat-titolu taghha</u> fuq il-proprjeta` in kwistjoni. Di piu`, ir-rikorrenti trid iġgib prova wkoll li din il-kirja hija mħarsa bl-**Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini** (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);*

2. *Illi r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma hija saret sid tal-proprjeta` u ma jistax jinstab ksur wara d-dħul tal-**Att XXIV tal-2021**.*

3. *Illi magħdud ma' dan, ir-rikorrent lanqas ma tista' titlob lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali taghha mingħajr ma jittieħed in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalita' tiegħu skont il-liġi in vigore llum il-ġurnata, u li għalhekk dak li minnu qed tilmenta r-rikorrenti irid jiġi eżaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru permezz tal-**Att XXIV tal-2021**.*

4. *Illi f'dan il-kuntest, għandu jingħad illi qabel wieħed jistitwixi proċeduri bħal dawk odjerni, wieħed għandu qabel xejn jeżawrixxi kwalunkwe rimedju ordinarju, liema rimedju effettiv llum il-ġurnata jeżisti ai termini tal-emendi introdotti permezz tal-**Att XXIV tal-2021**;*

5. *Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-mertu l-esponent jopponi t-talbiet kif avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva li ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrent u għandaqstant it-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda;*

6. *Illi l-kuntratt tal-kera sar mill-antekawża tar-rikorrent wara li daħal fis-seħħ il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, u b'hekk l-antekawża tar-rikorrent daħlet għal ftehim lokatizju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien. Għalhekk ir-rikorrent hija marbuta b'dak l-istess ftiehem – pacta sunt servanda;*

7. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-**Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja** huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjeta' ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtiega f'soċjeta' demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żġur mhux il-każ;*

8. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-**Kap. 16** f'dak li jirrigwarda ammont fil-kera, il-pożizzjoni tar-rikorrent tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrent ma jistghux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom, speċjalment meta l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol** ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt;*

9. *Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjeta` imma għandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesgħa u ċjoè*

mill-aspett tal-proprozjonalita` fid-dawl tar-realta` ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

10. *Illi huwa magħruf li l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta'* ***Amato Gauci vs Malta*** *rrikonixxiet li: "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable." Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet* ***Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et*** *tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi: "huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom mariġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles";*

11. *Illi proprju fir-rigward tal-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-****Att X tal-2009****, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta bejn il-partijiet kollha interessati. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi tal-****Att X tal-2009*** *dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni mal-partijiet kollha konċernati;*

12. *Illi magħdud ma' dan, u ta' importanza kbira, jiġi eċċepit li permezz tal-emendi riċenti tal-2021 (bl-****Att XXIV tal-2021****) ġie introdott l-****artikolu 4A fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta****. Issa r-rikorrent ma jistgħax jilmenta aktar dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax tgħola b'mod proporzjonat, liema emendi ċertament jipprovdu għal rimedju xieraq u effettiv. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, ir-rikorrent jista' jitlob lill-Bord li jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fuq is-suq miftuħ tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Tali żieda żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej, u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku – bħal ma wara kollox huwa fil-każ odjern. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess* ***artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta****, sid bħar-rikorrent jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma ħaqqux protezzjoni mill-Istat;*

13. *Illi konsegwentement, u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimat qiegħed jokkupa l-fond in mertu bis-saħħa tal-****Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta****, din l-Onorabbli Qorti m'għandha fl-ebda każ tgħaddi sabiex issib ksur* ***tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea*** *wara d-dħul fis-seħħ tal-****Att XXIV tal-2021****, għaliex ir-rikorrent illum għandu speranza li jikseb kemm pussess effettiv u kif ukoll redditu reali. Għall-istess raġunijiet, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tgħaddi sabiex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-****Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas ma għandu jiġi dikjarat li l-intimat ma jistax*

*jistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** kif proprju qiegħed jitlob ir-rikorrent fil-ħames talba tiegħu;*

14. *Illi r-rikorrenti jilmentaw ukoll li ġie leż ukoll id-dritt tagħhom għall-protezzjoni mid-diskriminazzjoni ai termini tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tat-Tnax-il Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.*

15. *Illi b'riferenza għall-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, dan l-Artikolu ċertament ma japplikax għall-każ odjern. Fit-tifsira mogħtija għall-kelma "diskriminatorju", l-Artikolu 45 jirreferi għall-għoti ta' trattament differenti lil persuni attribwibbli għal kollox jew prinċipalment minħabba: ir-razza, post ta' oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identità tal-ġeneru. Ladarba r-rikorrenti u t-trattament li qed jgħidu hu diskriminatorju b'ebda mod u manjiera ma jista' jingħad li hu marbut ma' wieħed minn dawn il-fatturi, qatt ma jista' jinstab ksur tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni.*

16. *Illi fir-rigward tal-allegazzjoni tar-rikorrenti li qed jigu lezi d-drittijiet taghhom ai termini tal-artikolu 13 tal-Konvenzjoni l-esponenti jitlob lir-rikorrenti juri b'liema mod qed jigi miksur dan id-dritt fundamentali taghhom ghaliex dawn il-proceduri kostituzzjonali huma fihom infushom rimedju effettiv ghall-ilment dwar lezjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti;*

17. *Illi rigward l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-esponent jirrileva li ma hemm l-ebda ksur ta' dan l-artikolu u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfont tar-rikorrent. Dan l-artikolu jissottolinea li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħal ma huma <u>s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta` twelid jew status ieħor</u>. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni;*

18. *Illi sabiex ir-rikorrent jista' jallega li ġie leż id-dritt fundamentali tiegħu ai termini tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, huwa jrid jipprova ukoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' like with like, u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;*

19. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Rat ir-**risposta** tal-intimati **Joseph u Carmen konjuġi Busuttil** intavolata fit-13 ta' Mejju 2022 (fol 62) li permezz tagħha eċċepew:

1) *Illi fl-ewwel lok ghandu jigi rilevat li l-eccipjenti dejjem ottempraw ruhhom u osservaw il-Ligijiet vigenti, u ghaldaqstant ma tista' tigi attribwita l-ebda*

htija jew nuqqas da parti taghhom, fl-eventwalità li din l-Onorabbli Qorti takkolji talbiet tar-rikorrenti.

2) *In di piu u minghajr pregudizzju ghas-suecitat, l-eccepjenti ghamlu diversi xogholijiet fl-imsemmi fond in dezamina, u dan bil-permess assolut tal-aventi causa tar-rikorrenti;*

3) *Illi in oltre u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-eccipjenti jirrilevaw li ghandhom titolu validu ta' kera skont l-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema ligi ghadha in vigore sal-lum il-gurnata;*

4) *Illi di piu u minghajr pregudizzju ghas-sucitat, l-istess eccipjenti ma humiex responsabbli ghal xi allegati danni sofferti mir-rikorrenti;*

5) *Illi in oltre, l-eccipjenti jirriservaw id-dritt minn issa ta' rivalsa fil-konfront tal-Gvern ta' Malta, f'kaz illi huma jigu kkundannati ihallsu xi spejjez;*

6) *Illi ghalhekk fil-kontroll ta' uzu tal-proprjetà in kwistjoni, da parti tal-Gvern ta' Malta, hija mizura legittima sabiex issevi ghall-skopijiet socjal. Illi l-konsegwenza ta' hekk ma jezisti l-ebda zbilanc bejn l-interessi tar-rikorrenti u dawktal-eccipjentili jimmerita dikjarazzjoni ta' ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Konvenzjoni , (l-Ewwel Skeda tak-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta) (vide Oliver Scicluna vs Prim Ministru noe` deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-s16 ta' Novembru 1989; Nazzareno Galea vs Giuseppe Briffa deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Novembru 2001; u Mellacher and Others vs Austria deciza mill-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem fid-19 ta' Dicenbru 1984);*

7) *Illi f'kull kaz, l-eccipjenti jirrizervaw minn issa id-dritt ta' rivalsa fil-konfront tal-Gvern ta' Malta, f'kaz illi huma jigu zgumbrati mill-fond residenzjali lokat lilhom mir-rikorrenti;*

8) *Illi ghalhekk fil-kontroll ta' uzu tal-proprjetà in kwistjoni, da parti tal-Gvern ta' Malta, hija mizura legittima sabiex isservi ghall-skopijiet socjali. Illi konsegweza ta hekk ma jezisti l-ebda zbilanc bejn l-interessi tar-rikorrenti u dawk tal-eccipjenti li jimmerita dikjarazzjoni ta' ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni (ara f'dan is-sens Oliver Siracusa vs Prim Ministru noe deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-16 ta' Novembru 1989; Nazzareno Galea vs Giuseppe Briffa deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Novembru 2001; u Mellacher and Others vs Austria deciza mill-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem fid-19 ta' Dicembru 1984).*

9) *Illi finalment, u minghajr ebda pregudizzju ghall-premess, l-applikazzjoni, f'dan il-kaz, tal-Artikoli 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u kif ukoll tal-artikoli 13 u 14, u 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni ghad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertatijiet Fundamentali ma ghandhomx jigu dikjarati bhala lezivi ghad-drittijiet tar-rikorrenti, tenut kont tac-cirkostanzi socjali u finanzjarji tal-eccipjenti, maghdud ukoll il-fatt li l-fond mertu tal-kaz, ossia, 53, 'Ambrose', Triq Mons. A. Buhagiar, ir-Rabat, hija l-unika residenza taghom u l-fatt li l-eccipjenti ma ghandhom ebda proprjetà ohra li huma jistghu jirrisjedju fiha, l-eccipjenti ma ghandhomx isofru l-ispejjez ta' din il-kawza.*

Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti mogħti fl-udjenza tas-17 ta' Ġunju 2022 (fol 64 et seq) u li permezz tiegħu, ġiet nominata bħala perit tekniku, a spejjeż provviżorjament għar-rikorrenti, il-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex taċċedi fil-fondi mertu tal-kawża u tistabbilixxi l-valur lokatizju ta' dawn il-fondi mis-sena 1987 sal-preżentata tar-rikors odjern, b'intervalli ta' 5 snin matul il-perjodu kollu.

Rat in-nota tar-rikorrenti intavolata fil-5 ta' Ottubru 2022 (fol 66) li permezz tagħha ppreżentat affidavit tagħha stess (fol 67 sa fol 68).

Rat illi fl-udjenza tat-12 ta' Ottubru 2022, id-difensur tar-rikorrenti ddikjara li salv għall-eżami tar-rapport tal-Perit Tekniku m'għandux aktar provi x'jipproduċi.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku nominata mill-Qorti maħluf fil-11 ta' Novembru 2022 (fol 71 et seq).

Rat illi fl-udjenza tas-7 ta' Diċembru 2022, id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li ma jsibux il-ħtieġa li jeskutu lill-Perit Tekniku.

Rat ukoll illi fl-udjenza tas-7 ta' Diċembru 2022, l-intimati Busuttil ippreżentaw nota (fol 93), bl-affidavits tagħhom stess (fol 94 u fol 95). Rat ukoll id-dikjarazzjoni tad-difensur tal-intimati Busuttil li m'għandhiex aktar provi x'tipproduċi.

Rat illi fl-udjenza tal-15 ta' Mejju 2023, xehed in kontroeżami Joseph Busuttil prodott mill-Avukat tal-Istat. Rat ukoll li bi qbil mad-difensuri tal-partijiet, il-Qorti ddikjarat il-provi magħluqa.

Rat illi fl-udjenza tal-14 ta' Lulju 2023 il-partijiet qablu li l-kawża setgħet titħalla għal-lum għad-deċiżjoni, wara illi ġew ippreżentati n-noti ta' sottomissjonijiet.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti **<u>fatti</u>**:

Illi fl-affidavit tagħha **Joyce Carr,** b'referenza wkoll għal numru ta' dokumenti minnha preżentati, spjegat il-provenjenza tat-titolu tagħha fir-rigward tal-proprjetà mertu ta' din il-vertenza, ossia, il-fond bin-numru **53, Ambrose, Triq Mons A Buhagiar (ġia New Street off Emanuel Vitale Street), Rabat** li oriġinarjament kien jappartjeni lill-ġenituri tar-rikorrenti Ambrogio u Salvina Galea.

Tispjega li oriġinarjament, l-art fejn inbena l-fond in kwistjoni nxtrat minn Ambrogio Galea permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Salvatore Abela datat 27 ta' Marzu 1971. Tgħid li Ambrogio Galea miet fid-19 ta' Diċembru 2015 u Salvina Galea mietet fit-18 ta' Novembru 2001, u l-fond ġie mħolli lilha b'titolu ta' legat permezz ta' sitt testmenti: testment fl-atti tan-Nutar Salvatore Abela datat 14 ta' Mejju 1957, żewġ testmenti fl-atti tan-Nutar Joseph Agius datati 21 ta' Lulju 1992 u 12 ta' Novembru 1980, u tliet testmenti fl-atti tan-Nutar Salvatore Abela datati 7 ta' Lulju 1992, 27 ta' Jannar 1995 u 8 ta' Novembru 1999, u dana kif jirriżulta miż-żewġ atti *causa mortis* datati 17 ta' Mejju 2002 u 6 ta' Diċembru 2016, rispettivament.

Illi għalhekk mill-provi <u>mhux</u> kkontestati jirriżulta li r-rikorrenti hija l-proprjetarja unika tal-proprjetà 53, Ambrose, Triq Mons A Buhagiar (ġia New Street off Emanuele Vitale Street), Rabat.

Fl-istess affidavit tispjega li l-proprjetà in kwistjoni ilha mikrija lill-intimati Joseph Busuttil u Carmen Busuttil mill-4 ta' Novembru 1978, oriġinarjament bil-kera ta' mitejn Lira Maltin (Lm 200) fis-sena, liema kera llum tammonta għal erba' mija u sitta u sittin Ewro (€466) fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar.

Tgħid li l-fond huwa miżmum fi stat tajjeb u qatt ma kellha problemi mal-inkwilini iżda ma tħossx li hu ġust li qed ikollha terfa' l-piż waħedha tal-akkomodazzjoni soċjali bil-konsegwenza li bħala sid tal-proprjetà' ma tistax ikollha serħan tal-moħħ li tkun tista tikri l-proprjetà skont il-valur tas-suq miftuħ u għalhekk għamlet din il-kawża.

Il-Qorti tosserva li fit-testmenti tagħhom l-konjuġi Galea, u ċjoè l-ġenituri tar-rikorrenti, ħallew bħala eredi universali lit-tliet (3) uliedhom, fosthom ir-rikorrenti.

Tosserva wkoll li ġew ippreżentati xi kopji tal-kotba tal-kera għas-snin 1978 u għas-snin 2020 sa 2022.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi fl-affidavit tiegħu, l-intimat **Joseph Busuttil** jgħid li hu sar jaf li l-fond in kwistjoni kien għal kiri għaliex missier martu kien tkellem ma' missier ir-rikorrenti li kellu post għal kiri u peress li kienu ser jiżżewġu s-sena ta' wara kienu tħajru jikruh u fil-fatt krewh għal prezz ta' mitejn Lira Maltin (Lm 200) fis-sena u dan mill-4 ta' Novembru 1978. Jispjega li dak iż-żmien it-triq kien jisimha Emanuele Vitale u l-bieb kien bla numru iżda maż-żmien it-triq saret Triq Mons A Buhagiar u l-bieb ingħata n-numru tlieta u ħamsin (53).

Jgħid li l-fond kien oriġinarjament proprjetà ta' Ambrogio Galea, missier ir-rikorrenti, li mbagħad miet u wirtitu l-istess rikorrenti. Jgħid li mar joqgħod hemm flimkien ma' martu meta żżewġu. Jispjega li għamel ħafna xogħolijiet ta' manutenzjoni fil-fond minħabba li kellu bżonn dawra sew. Jgħid li l-ammont ta' kera dovuta qatt ma żdiedet minħabba li r-rikorrenti kienet tgħidilhom li mhux ser tgħolli minħabba li kien hemm l-umdità fil-post.

Jispjega li tul is-snin dejjem għamel dak li kien hemm bżonn fil-post, li huwa l-unika residenza tiegħu u ta' martu, fejn rabbew lill-uliedhom li llum jgħixu f'residenzi oħra.

Jgħid li huma dejjem ħallsu l-kera fil-ħin. Jispjega li hu llum pensjonant iżda jaħdem ftit ukoll, mentri martu ilha ma taħdem mill-2014. Jgħid li mill-flus imfaddla m'għandux biżżejjed flus biex jixtru proprjetà oħra.

Fl-affidavit tagħha, **Carmen Busuttil** tikkonferma dak li qal żewġha u żżid illi huma dejjem ħallsu l-kera fil-ħin. Tgħid li ilha ma taħdem mill-2014 u ma tirċievi l-ebda pensjoni mill-gvern. Tgħid li mill-flus imfaddla m'għandhomx biżżejjed flus biex jixtru proprjetà oħra.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea,** b'rapport maħluf fl-4 ta' Ottubru 2022 (fol 71 et seq), irrelatat li l-valur tal-fond in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' mitejn u ħamsin elf Ewro (€250,000).

Bħala valur lokatizju tal-fond, dan huwa indikat fir-rapport tagħha kif mitlub, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 1987 sas-sena 2022, u jirriżulta illi l-kera ġusta a bażi tal-valur tal-proprjetà fuq is-suq kellha tkun:

1987 sa 1991	€806 fis-sena	€4,030 ta' ħames snin
1992 sa 1996	€1,240 fis-sena	€6,200 ta' ħames snin
1997 sa 2001	€1,798 fis-sena	€8,990 ta' ħames snin
2002 sa 2006	€2,790 fis-sena	€13,950 ta' ħames snin
2007 sa 2011	€3,875 fis-sena	€19,375 ta' ħames snin
2012 sa 2016	€4,185 fis-sena	€20,925 ta' ħames snin
2017 sa 2021	€5,890 fis-sena	€29,450 ta' ħames snin
2022	€7,800 fis-sena	€7,800 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' mija u għaxart elef, seba' mija u għoxrin Ewro (€110,720) mis-sena 1987 sal-aħħar tas-sena 2022, bħala introjtu ta' kera illi kien ikun ġust u ekwu skont il-valur tal-fond fis-suq liberu.

Il-Qorti ma tħossx illi hemm raġunijiet sabiex tvarja dak stabbilit mill-Perit Tekniku minnha mqabbda u sejra tagħmel tagħha l-konklużjonijiet tagħha kif magħmula fir-rapport tagħha.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mis-**sottomissjonijiet** magħmula mill-partijiet, il-Qorti tislet is-segwenti:

Ir-rikorrenti, fis-sottomissjonijiet tagħha tgħid li l-perjodu rilevanti għall-fini tal-ilment tal-esponenti huwa mill-4 ta' Novembru 1978 lil hawn u dan irrispettivament mill-fatt illi fis-27 ta' Mejju 2021 daħal fis-seħħ l-Att XXIV 2021 u dana stante li fil-fehma tagħha dan ma ġabx il-bilanċ rikjest bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Issostni li l-fatt li l-Bord li Jirregola l-Kera huwa marbut bil-massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur fuq is-suq minnu nnifsu jikser id-dritt fundamentali tat-tgawdija tal-proprjetà.

Tikkontendi li bħala konsegwenza tal-fatt li l-Istat kiser id-drittijiet tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għandu jħallas danni morali u pekunjarji. Issostni li fil-każ odjern il-fond ġie mikri lill-intimati Busuttil fl-4 ta' Novembru 1978 u minn hemm bħala sidien kienu marbuta bl-obbligi tat-tiġdid kontinwu u mingħajr skadenza u bir-restrizzjoni li ma jistgħux jgħollu l-kera kemm iridu. Issostni li ma nżammx bilanċ bejn id-dritt tagħha bħala sid u dak tal-inkwilini, liema piż qiegħed dejjem jikber aktar ma titjieb is-sitwazzjoni ekonomika fil-pajjiż. In

sostenn ta' dan tirreferi għal diversi deċiżjonijiet tal-Qrati nostrani[1] kif ukoll tal-Qorti Ewropea[2].

Issostni li ċertament li ma hemmx paragun bejn il-kera perċepita ta' erba' mija u sitta u sittin Ewro (€466) fis-sena u dik stabbilita mill-Perit Tekniku fl-ammont ta' sebat elef u tmien mitt Ewro (€7,800) fis-sena. Tgħid li l-Istat Malti llum ċertament għandu mezzi biex jipprovdi għall-akkomodazzjoni soċjali u tgħid li hi u l-antekawża tagħha ilhom snin twal iġarrbu piż li mhux ġustifikat. Tispjega li l-liġi ordinarja ma tipprovdi l-ebda rimedju biex jagħmel tajjeb għal dan. Tikkontendi għalhekk li din il-Qorti għandha ssib li hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fundamental tar-rikorrenti kif sanċiti mill-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Fir-rigward tad-dritt sanċit bl-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea tgħid li dan id-dritt tar-rikorrenti ġie vjolat minħabba li r-reġim regolatorju Malta ma jagħti l-ebda dritt ta' azzjoni biex jiġi kkontestat il-piż sproporzjonat tal-kirja u għalhekk ir-rikorrenti qatt ma setgħet tagħmel xejn ħlief li tirrikorri għal din il-Qorti.

Fir-rigward tad-dritt sanċit mill-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-konvenzjoni Ewropea tgħid li l-Avukat tal-Istat ma weriex li kien hemm xi raġuni oġġettiva li tiġġustifika għall-applikabilità tal-Att XXXI tal-1995 ġiet ristretta għall-kirjiet li bdew wara l-1 ta' Ġunju 1995. Issostni wkoll li dan japplika wkoll għall-Att X tal-2009 meta ż-żidiet fil-kirjiet ġew limitati għall kull tliet snin.

Issostni li in vista tal-vjolazzjonijiet tad-drittijiet fundamentali li sofriet għandha tingħata danni, inkluż dawk morali u li din il-Qorti tagħti l-ordnijiet kollha opportuni.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Min-naħa tiegħu **l-Avukat tal-Istat**, fir-rigward tal-eċċezzjonijiet preliminari jissottometti li l-eċċezzjonijiet dwar it-titolu tar-rikorrenti u dwar in-natura tal-kirja ġew sorvolati.

Illi għal dak li għandu x'jaqsam mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, jekk kemm-il darba dina l-Qorti jidhrilha illi l-kirja hija waħda ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jgħid li m'għandux jinsab ksur. In sosten ta' dan isostni li t-tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll fuq l-ammont tal-kera jistgħu jikkostitwixxu forma ta' inteferenza fl-użu tal-proprjetà fil-parametri tat-tieni paragrafu tal-ewwel artikolu u għalhekk irid jiġi eżaminat jekk tali kontroll hux ġustifikat taħt il-Konvenzjoni Ewropea. B'referenza għal **Hutten-Czapska vs. Il-Polonja** jsostni li interferenza mill-istat hija permessibbli jekk kemm-il darba:

i. L-miżura meħuda mill-istat tkun saret taħt qafas legali
ii. L-iskop tal-miżura kien wieħed għal għan leġittimu
iii. Li l-miżura żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

---

[1] Anthony Debono et vs. Avukat tal-Istat et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-8 ta' Ottubru 2020

[2] Hutten-Cazpska vs. Polonja deċiża fid-19 ta' Ġunju 2006, R&L, SRO and Others vs. Czech Republic deċiża fit-3 ta' Lulju 2014, Cassar vs. Malta deċiża fit-30 ta' Jannar 2018

Isostni li l-ewwel element jinsab pjenament sodisfatt u dana stante li huwa rikonoxxut li l-Istat jista' jinterferixxi għal skopijiet favur l-inkwilini. Fir-rigward tat-tieni element jgħid li ġie bosta drabi mtenni kemm mill-qrati lokali u kemm mill-organi tal-Kunsill tal-Ewropea li l-Istat huwa fil-libertà li jekk ikun meħtieġ jgħaddi liġijiet biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà għall-interess ġenerali u huwa ben akkolt il-kontroll tal-proprjetà fil-qasam tal-akkomodazzjoni soċjali huwa permessibbli u ma jirriżultax mill-atti tal-kawża li l-intimat Busuttil ma jistħoqqlux din il-protezzjoni mogħtija lilu mil-liġi. Fir-rigward tat-tielet rekwiżit isostni li r-rikorrenti ma wrewx li ġarrbu xi piż eċċessiv u sproporzjonat minħabba l-liġijiet tal-kera.

Fir-rigward tal-lanjanza tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea jgħid li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex ġustifikat stante li l-proċeduri odjerni huma fihom infushom rimedju effettiv.

Fir-rigward tal-lanjanza tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea jsostni li tali lanjanza hija infondata fil-fatt u fid-dritt għax bl-ebda mod ma seħħet diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti, filwaqt li fir-rigward tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni jgħid li l-allegata diskriminazzjoni mhix marbuta ma wieħed mill-motivi li huma msemmija fl-istess artikolu.

Għal dak li għandu x'jaqsam ma kumpens isostni li hemm ġurisprudenza kostanti li l-emendi li daħlu fl-1 ta' Ġunju 2021 jipprovdu rimedju ġust u xieraq u għalhekk m'għandux jinsab li jkun hemm leżjoni wara din id-data. Oltre minn hekk, għandhom japplikaw il-prinċipji stabbiliti mill-Qorti Ewropea fid-deċiżjoni **Cauchi vs. Malta** fil-komputazzjoni tal-kumpens. Isostni wkoll li sabiex tistabbilixxi d-danni morali, din il-Qorti għandha tqis il-passività tar-rikorrenti tul is-snin.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi stabbiliti l-fatti u magħrufa s-sottomissjonijiet tal-partijiet għalhekk, il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex teżamina u tiddeċiedi dwar l-eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimati fir-risposti tagħhom.

<u>Eċċezzjonijiet dwar il-Prova tat-Titolu u l-Prova tal-Kirja</u>

L-intimat Avukat tal-Istat fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu eċċepixxa li r-Rikorrenti għandha ġġib prova tat-titolu tagħha, kif ukoll prova li tali kirja hija verament regolata mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Qorti tinnota li fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat indika li hu sodisfatt mill-provi prodotti li r-rikorrenti verament hi s-sid tal-proprjetà u li verament hemm kirja regolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għalhekk din il-Qorti ser tiċħad din l-istess eċċezzjoni.

<u>Eċċezzjonijiet dwar li r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma saret sid tal-proprjetà u fir-rigward tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 kif introdott permezz tal-Att XXIV tal-2021</u>

L-Avukat tal-Istat, fit-tieni eċċezzjoni tiegħu eċċepixxa li r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma hija saret sid tal-proprjetà u ma jistax jinsab ksur wara d-dħul tal-Att XXIV tal-2021. Imbagħad permezz tat-tielet u r-raba` eċċezzjonijiet tiegħu eċċepixxa li r-reġim legali jrid jitqies fit-totalità tiegħu inkluż l-Att XXIV tal-2021, kif ukoll li r-rikorrenti kellha teżawrixxi r-rimedji ordinarji tagħha u partikolarment ir-rimedju ordinarju introdott bl-istess att.

Din il-Qorti ser tibda biex teżamina dwar l-ilment tar-rikorrenti minn meta jista' jibda. F'dan ir-rigward il-Qorti tosserva dak illi qalet il-Qorti Kostituzzjonali, fil-kawża **Nutar Dr Pierre Cassar vs. Avukat tal-Istat** deċiża fl-4 ta' Mejju 2022:

> *14. Huwa minnu li l-appellant wiret nofs is-sehem ta' missieru mill-fond in kwistjoni fil-21 ta' Marzu 2010 u nofs is-sehem l-ieħor li kien jappartjeni lil ommu fl-14 ta' Marzu 2017. Iżda dan ma jfissirx li għall-perjodu preċedenti għall-14 ta' Marzu 2017 m'għandux jedd jippretendi kumpens. Dan peress li r-rikorrent hu werriet universali tal-ġenituri tiegħu.*
>
> *15. F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet* ***Anthony Debono et v. L-Avukat Ġenerali*** *et tat-8 ta' Ottubru 2020:*
>
> > *"34.Tassew illi d-data relevanti meta beda l-ksur tal-jeddijiet tal-atturi hija l-2004, mhux għax f'dik is-sena wirtu l-fond – għax meta wirtu l-fond wirtu wkoll id-dritt li kellu l-awtur tagħhom għal kumpens talli nkisru d-drittijiet tiegħu – iżda għax f'dik is-sena l-konvenuti Mifsud wirtu l- kirja mingħand in-nanna".*
>
> *16. L-istess raġunament sar fis-sentenza* ***Carmel sive Charles Sammut et v. Maria Stella Dimech*** *et tas-26 ta' Mejju, 2021:*
>
> > *"17. Il-fatt li l-proprjeta` għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid."*
>
> *17. Aktar reċentement, fil-każ fl-ismijiet* ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat****, deċiża minn din il-Qorti fis-26 ta' Jannar 2022, reġa' ġie mtenni illi:*
>
> > *"26. Fir-rigward tal-argument illi d-danni akkordati huma eċċessivi, il-Qorti tibda billi tosserva illi ma taqbilx mal-ewwel Qorti li ż-żmien relevanti beda jiddekorri mill-2001, u ċjoè minn meta l-fond in kwistjoni sar proprjeta` tal-atturi. Jirriżulta li l-atturi akkwistaw dan il-fond bħala l-eredi ta' ommhom, u għalhekk iż-żmien relevanti m'għandux jiġi ristrett għad-data meta l-atturi saru l-proprjetarji, ġaladarba bħala eredi ta' ommhom, huma*

daħlu fiż-żarbun tagħha. Dan ifisser għalhekk li l-ewwel Qorti ma akkordatx kumpens għal numru ta' snin li għalihom l-atturi kienu ntitolati għal kumpens."

18. Il-pożizzjoni ta' din il-Qorti hi ċara u m'hemmx x'jingħad iktar.

Ukoll, l-istess Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Dr Anna Mallia et vs. Avukat tal-Istat et** tal-4 ta' Mejju 2022 qalet:

1. *Jirriżulta li l-atturi akkwistaw il-proprjeta` in kwistjoni bħala eredi universali ta' missierhom u għaldaqstant huma daħlu fiż-żarbun legali ta' missierhom u komplew il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigward l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bazi ta' lment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta illi l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Pero`, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' "vittma" fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. Inoltre, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien missierhom.*

Applikat dan l-insenjament għall-każ odjern, il-Qorti tqis li l-każ odjern huwa kemmxejn differenti u dana stante li l-proprjetà ġiet għand ir-rikorrenti b'titolu ta' legat u ma kinitx l-unika eredi universali t'ommha u missierha, iżda kienet eredi universali flimkien maż-żewġ ħutha. B'hekk ma tistax titqies li daħlet fiż-żarbun legali tal-ġenituri tagħha għall-proprjetà fl-intier tagħha iżda biss għal terz indiviż.

Għalhekk din il-Qorti tqis li l-ilment tar-rikorrenti għandu jitqies għat-terz indiviż ($^1/_3$) bejn is-sena 1987 u t-18 ta' Novembru 2001, mil-liema data mbagħad għandu jitqies tnejn minn tlieta ($^2/_3$) u finalment fl-intier mid-19 ta' Diċembru 2015.

Din il-Qorti sejra issa tgħaddi biex tqis l-eċċezzjonijiet marbuta mal-Att XXIV tal-2021, u ser tibda l-ewwel biex teżamina f'dan ir-rigward l-azzjoni tar-rikorrenti hiex waħda tempestiva.

F'dan ir-rigward, il-Qorti tosserva l-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni li jipprovdi li:

> *"(2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċidi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk iddirettivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda middisposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:*
>
> *Iżda l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi oħra."*

Ingħad hekk fil-każ **John Grech et vs Onor. Prim Ministru et** deċiża fid-29 ta' April 2013 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 –

> *"Illi din il-kwistjoni ġiet dibattuta diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond tagħha fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet "Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine" (deċiża fis-7 ta' Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi:*
>
> *"Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim' Awla u kemm ta' din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali:*
>
> *a. Meta hu ċar li hemm meżżi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura Kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli;*
>
> *b. Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawlhiex raġunijiet serji gravi ta' llegalita' jew ta' ġustizzja jew żball manifest ma tiddisturbax l-eżerċizzju ta' diskrezzjonalita' tal-ewwel Qorti kkonferita mill-artikolu 46 (2) talKostituzzjoni;*
>
> *c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;*
>
> *d. Meta r-rikorrenti ma jkunx għamel użu minn rimedju li seta' kellu dan ma jfissirx li l-Qorti għandha tikkonsidra li ma għandhiex teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero' jirrimedja ħlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrenti;*
>
> *e. Meta r-rikorrenti ma jkunx eżawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero' dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta' ħaddieħor allura ma*

jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;

f. Meta l-ewwel Qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u tieqaf mit-trattazzjoni mingħajr ma teżamina l-materja neċessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata, il-Qorti tat-tieni grad għandha twarrab dik id-diskrezzjoni."

Illi l-istess Qorti fil-kawża fl-ismijiet "Philip Spiteri vs Sammy Meilaq" (deċiża fit- 8 ta' Marzu 1995) qalet ukoll li:

"Meta l-oġġett tal-kawża jkun ta' natura komplessa – u jkollu kwistjonijiet li għandhom rimedju f' xi liġi oħra, u oħrajn li ma għandhomx, rimedju ħlief Kostituzzjonali – allura għandha tipprevali din l-aħħar azzjoni". F'din is-sentenza l-Qorti osservat li jkun sewwa li mal-kelma 'komplessa' jiżdied il-kliem 'jew inkella mħallta'.

……

Fil-kawża fl-ismijiet "Maria sive Marthese Attard et vs Policy Manager tal-Malta Shipyards et" (deċiża mill-Prim' Awla, Sede Kostituzzjonali, fit-30 ta' Settembru 2010) ġie dikjarat illi:

"L-eżistenza ta' rimedju ieħor trid titqies fil-kuntest tal-allegat ksur tad-dritt fundamentali. Għandu jkun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza dan il-ksur. Fl-istess waqt ma hemmx għalfejn li biex jitqies effettiv ikun jirriżulta li r-rimedju sejjer jagħti lir-rikorrenti suċċess garanti. Huwa biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi.

Meta jidher li jeżistu mezzi ordinarji disponibbli biex jikseb rimedju għall-ilment tiegħu r-rikorrent għandu jirrikorri għal dawk il-meżżi, qabel ma jirrikorri għarrimedju Kostituzzjonali u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-meżżi jew wara li jidher li dawk il-meżżi ma jkunux effettivament disponibbli li għandu jintuża r-rimedju Kostituzzjonali."

Illi f'dan is-sens wieħed jista' jsib ukoll l-insenjament fir-rigward fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet "Joseph Fenech vs Awtorita' tal-Ippjanar et" deċiża fid-9 ta' Novembru 2012….

Illi wieħed għandu jqis li kemm l-artikolu invokat mill-intimati u kemm il-Kostituzzjoni ta' Malta ssemmi mezzi li 'kienu disponibbli' u allura anke jekk kien hemm meżżi li 'kienu' disponibbli għar-rikorrent iżda li minħabba t-trapass taż-żmien ma jkunux għadhom (disponibbli), il-Qorti tista' jekk hekk jidhrilha tiddeklina li teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha."

Ukoll il-każ **Sonia Zammit et vs Ministru tal-Politika Soċjali et** deċiż fis-27 ta' Frar 2006[3] b'referenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:

"Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn

[3] Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) Rik Nru 11/2005

għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta ma humhiex disponibbli."[4]

"Hu veru li kull persuna tista' tirrikorri lill-Prim Awla għal rimedju ta' indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinċiż ta' dak l-Artikolu 46 irid jigi moqri mal-proviso tat-tieni subinċiż tiegħu li jipprovdi li l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond dak l-artikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat 'huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi liġi oħra.'"[5]

"Sakemm tibqa' l-possibilita' li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista' tiġi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi, ikun ġeneralment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali taghha."[6]

"Il-Prim Awla tal-Qorti Civili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżerċitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja."[7].

Isegwi għalhekk li l-Qorti jeħtiġilha tindaga jekk, fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern ir-rikorrenti kellhomx a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti mressqa minnhom.

Madankollu jispetta dejjem lill-Qorti d-diskrezzjoni li fil-parametri tad-dispożizzjonijiet ċitati mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni - tagħżel Hl jekk teżerċitax is-setgħat kostituzzjonali tagħha jew le, u dan indipendentement mill-fatt li min iressaq l-ilment ikollu jew kellu mezzi oħra ta' rimedju ordinarju disponibbli.

Kif ingħad fil-każ **George Debono et vs Kustodju tal-Proprjetà tal-Għadu et** deċiż fil-25 ta' Mejju 2016[8]:

"….d-dispożizzjonijiet tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u talartikolu 4(1) tal-Konvenzjoni jitkellmu dwar diskrezzjoni, jiġifieri dwar għażla li titħalla f'idejn il-Qorti u mhux dwar impożizzjoni ta' twarrib milli twettaq xogħolha;"

Jiġi sottolineat li l-lanjanzi tar-rikorrenti jirrigwardaw l-applikazzjoni per se tal-liġijiet in eżami fil-konfront tagħhom u kif dawn jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom. B'hekk il-Qorti teħtieġ tindaga jekk l-Artikolu 4A tal-Kap 69 kif introdott bl-Att XXIV tal-2021 jipprovdix tali rimedju.

Il-Qorti f'dan ir-rigward tagħmel referenza għad-deċiżjoni tagħha, diversament preseduta, fl-ismijiet **Jean Paul Zammit et vs. Darin Brincat u l-Avukat tal-Istat** deċiża nhar il-5 ta' April 2022, u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ottubru 2022 fejn il-Qorti qalet is-segwenti:

---

[4] **Dr Mario Vella vs. Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deċiża 7 ta' Marzu 1994
[5] **Lawrence Cuschieri vs. Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deċiża 6 ta' April 1995
[6] **Stephen Falzon vs. Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Civili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deċiża 14 ta' Frar 2002
[7] **Domenico Savio Spiteri vs. Chairman Planning Authority et**" – Qorti Kostituzzjonali deċiża 31 ta' Mejju 2000
[8] Rik 40/10

Kif ġie kemm il-darba ritenut minn din il-Qorti, talba għar-rimedju xieraq hija issa ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Dan peress li, bis-saħħa tal-artikolu 4A introdott bl-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti issa għandhom dan ir-rimedju ordinarju li permezz tiegħu setgħu mill-1 ta' Ġunju 2021 jadixxu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-Kera mibdija qabel l-1 Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 u anke jitterminawha jekk jirriżulta li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-meżżi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A.

Il-Qorti għaldaqstant tqis li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021. Kif ġia ingħad, wara dik id-data, r-rimedju fir-rigward ta' persuna li tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni abbażi ta' kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 huwa dak disponibbli fl-artikolu 4 A tal-istess Kap. 69, introdott bl-Att XXIV tas-sena 2021.

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 Generali et ċitata supra).

Din il-Qorti tosserva wkoll l-insenjament tagħha, diversament preseduta fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Joseph Mary sive Joseph Duca et vs Reno Farrugia et**, deċiża fit-3 ta' Frar 2023 fejn il-Qorti kkonkludiet is-segwenti:

*63. Mhux l-istess iżda jista jingħad wara li daħal fis-seħħ l-**artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, b'riħet l-**Att XXIV tal-2021**. Ibda biex, din il-liġi tipprovdi mekkaniżmu biex jiġi determinat jekk kerrej jeħtieġx protezzjoni soċjali, u dik id-determinazzjoni għandha ssir mill-Bord li Jirregola l-Kera b'ħarsien ta' regoli oġġettivi, li tagħti l-liġi dwar kif isir test tal-mezzi;*

64. Dejjem skont dan l-artikolu tal-liġi, b'seħħ mill-1 ta' Ġunju, 2021, sid il-kera jista' jressaq rikors quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex il-kera togħla għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ. Il-Bord Li Jirregola l-Kera jista' wkoll jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt li tkun għadha miexja l-kawża quddiemu;

65. Barra minn hekk, sid il-kera jista' wkoll, wara li jgħaddu sitt snin, jerġa' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jerġa' jirrevedi l-valur tal-kera, f'każ li huwa ma jilħaqx ftehim mal-kerrej b'kemm għandha togħla l-kera;

66. Fil-fehma ta' din il-qorti, dan il-mekkaniżmu l-ġdid imdaħħal fil-liġi tagħna huwa wieħed li jaf iżomm bilanċ ġust bejn il-jeddijiet ta' sidien il-kera li jiġbru kera ġusta u l-interess ġenerali li l-Istat jipprovdi saqaf fuq ras kulħadd (ara f'dan is-sens is-sentenza ***Tonio Brincat et v. L-Avukat tal-Istat*** *deċiża fis-26 ta' Ottubru, 2022 fejn il-Qorti Kostituzzjonali sabet li l-****artikolu 4A tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *huwa konformi mal-****ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****). Din il-qorti hawnhekk użat il-kliem «jaf iżomm bilanċ ġust» minħabba li hemm proċeduri pendenti quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera dwar dan l-aspett, li mistennija jinqatgħu fi ftit jiem oħra;*

*67. Terġa' u tgħid hawnhekk, wieħed ma jridx iwarrab minn quddiem għajnejh, li kif ġie mtenni għadd ta' drabi mill-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa, l-****ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****, ma joffrix u lanqas jiggarantixxi kumpens sħiħ għall-ġeneralità tal-każijiet kollha. Dan għaliex meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess ġenerali, bħalma huwa dan il-każ, il-kumpens ġust jista' jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq (ara* ***James and Others v. Ir-Renju Unit*** *tal-21 ta' Frar, 1986 u* ***The Holy Monasteries v. Il-Greċja*** *tad-9 ta' Diċembru, 1994);*

68. Dan reġa' ġie mtenni dan l-aħħar, dejjem mill-Qorti Ewropea Għad-Drittijiet tal-Bniedem, fis-sentenza ***Anthony Aquilina v. Malta*** *deċiża fid-9 ta' Ġunju, 2020 fejn intqal hekk:*

> *«The Court reiterates that State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of chargeable rent;»*

69. Hekk ukoll, fis-sentenza ta' ***Cauchi v. Malta*** *deċiża fil-25 ta' Marzu, 2021, ingħad illi kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles mhuwiex bi ksur tal-jeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali;*

70. Tassew għalhekk il-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibbiltà illi l-kera togħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post – u ma tagħtix, għalhekk, il-possibbiltà li sid il-kera jirċievi l-valur lokatizju sħiħ tal-fond fis-suq ħieles – ma jfissirx, b'daqshekk, illi m'hemmx il-proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjetà, partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera tibqa' kontrollata biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin (ara ***Mary Fatima Vassallo et v. Carmelo Azzopardi et u Maria Carmela Buħaġiar et v. Avukat tal-Istat et****, it-tnejn li huma deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ottubru, 2022, li għalkemm kienu dwar l-****artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta*** *jgħoddu wkoll għall-****artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *li huwa miktub b'mod li jixxiebaħ ħafna);*

*71. Il-problema tal-liġi ġdida però, li ġiet imdaħħla bl-**Att XXIV tal-2021**, hi li din ma tipprovdix rimedju lis-sidien għall-kera baxxa li huma jkunu rċevew għaż-żmien kollu ta' qabel l-1 ta' Ġunju, 2021 (ara **Emanuel Caruana v. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Diċembru, 2022);*

*72. Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, il-qorti qiegħda tiddisponi mill-ewwel talba tar-rikorrenti billi tiddikjara li minħabba t-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom tal-proprjetà, kif imħares taħt l-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, iżda dan biss bejn it-30 ta' April, 1987 u l-31 ta' Mejju, 2021;*

Din il-Qorti m'għandha xejn x'iżżid ma dan l-insenjament ħlief li tagħmlu tagħha

Għalhekk, il-Qorti ser tilqa' limitatament it-tielet, ir-raba' u l-ħames eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat b'dan illi kwalunkwe leżjoni u konsegwentament kumpens għandu jitqies għat-terz indiviż ($^1/_3$) bejn is-sena 1987 u t-18 ta' Novembru 2001, mil-liema data għandu jitqies tnejn minn tlieta ($^2/_3$) u fl-intier mid-19 ta' Diċembru 2015 sal-1 ta' Ġunju 2021, u tiċħadha fil-kumplament.

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:

L-ewwel talba tar-rikorrenti hija sabiex din il-Qorti tiddikjara li l-fatti premessi jagħtu lok għal vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem, għall-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni, kif ukoll l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni.

<u>L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem</u>

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll jipprovdi testwalment hekk:

Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.

Ħadd ma għandu jigi pprivat mill-possedimenti tiegħu hlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta skond l-interess generali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

Dan l-Artikolu huwa artikolat fuq tlett principji:

i) Kull persuna, sew dik naturali kif ukoll dik morali, għandha dritt għat-tgawdija tal-proprjetà b'mod paċifiku;

ii) Tnaqqis fit-tgawdija tal-proprjetà jista' jkun biss ġustifikat jekk jintwera li jkun sar fl-interess pubbliku. Dan mhuwiex dritt assolut u huwa soġġett għal kondizzjonijiet maħsuba fil-liġi u għall-prinċipji ta' dritt internazzjonali. Min ikun imcaħħad huwa ntitolat għal kumpens xieraq.

iii) L-Istat għandu d-dritt li jgħaddi liġijiet sabiex b'mod xieraq jikkontrolla l-użu tal-ġid fil-interess pubbliku.

F'dan ir-rigward intqal fis-sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et**[9]

> *"...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta` u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll.*
>
> *Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta'*
>
> *(i) legalita` (lawfulness),*
> *(ii) ghan legittimu fl-interess generali, u*
> *(iii) bilanc gust. "*

Bl-istess mod, il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi "*rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1"*.[10]

L-Istat għandu għalhekk marġini ta' apprezzament wiesa' meta jiġi biex idaħħal leġislazzjoni li tkun intiża sabiex tipprova ttaffi problema ta' akkomodazzjoni residenzjali. Iżda l-interferenza tal-Istat għandha tkun waħda legali, motivata bi skop leġittimu fl-interess ġenerali u għandha toħloq bilanċ ġust.

Fuq l-element tal-interess ġenerali ntqal minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et vs. L-Onorevoli Prim Ministru et**[11]

> *Illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta għal dak l-indħil, u mhux semplici ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.*[12]

It-terminu interess pubbliku jew ġenerali għandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli għandhom diskrezzjoni wiesa' f'dan il-kuntest li

---

[9] Qorti Kostituzzjonali deċiża fil-31/01/2014
[10] **Hutten-Czapska vs. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII
[11] deċiża 11/05/2017
[12] **Francis Bezzina Wettinger vs. Kummissarju tal-Artijiet** (Qorti Kostituzzjonali, deċiża 10 ta' Ottubru 2003)

m'għandhiex tiġi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirriżultax li tkun irraġonevoli. (Grgić et al., *The Right to Property under the European Convention of Human Rights* (CoE, 2017)

Din id-diskrezzjoni mhix waħda llimitata u l-eżerċizzju tagħha jrid dejjem ikun entro l-eżiġenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[13]

F'dan il-każ ir-rikorrenti mhux qed jikkontesta l-legalità tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas il-leġittimità tal-iskop tal-liġi (l-iskop soċjali) - imma n-nuqqas ta' proporzjonalità fil-valur lokatizju tal-fond meta kkomparat mal-kera pagabbli skont il-liġi u wkoll minħabba l-inċertezza dwar meta tista' tieħu lura l-pussess tal-fond in kwistjoni. Ma huwiex ikkontestat illi l-Istat għandu s-seta' li jikkontrolla l-użu tal-proprjet` fl-interess pubbliku, u ma huwiex kontestat ukoll illi d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, safejn huma maħsuba illi jiżguraw li n-nies ikollhom saqaf fuq rashom, huma fl-interess pubbliku.

Iżda l-Istat irid jissodisfa lill-Qrati li fil-konkret ikun inżamm dak l-element ta' bilanċ jew proporzjonalità bejn l-għan li jkun irid jintlaħaq fl-interess pubbliku min-naħa l-waħda u l-protezzjoni tad-dritt fondamentali tal-individwu min-naħa l-oħra. Il-piż biex jintlaħaq dan il-għan ma għandux jintefa' kollu fuq is-sid għaliex altrimenti ma jiġix sodisfatt l-element ta' proporzjonalità.

Fir-rigward tal-element tal-proporzjonalità, ġie deċiż illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanċiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol ma tkunx tissarraf f'leżjoni tal-istess drittijiet, għandu jirriżulta illi l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun żammet *"[a] fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1"*.[14]

Fuq dan il-punt, ġie deċiż illi:[15]

> *Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu agevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara li ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust. Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc giust u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il-Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq...*

Illi din il-kwistjoni ġiet evalwata mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem f'numru ta' kawżi, fosthom **<u>Amato Gauci vs Malta</u>** deċiża fil-15 ta' Settembru 2009; **<u>Saliba et vs Malta</u>** deċiża fit-22 ta' Novembru 2011; **<u>Zammit &</u>**

---

[13] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim Ministru et**

[14] **Sporrong and Lönnroth vs Sweden** (QEDB, 12/12/1984**), Brumarescu vs. Romania** (QEDB, 28/10/1999), **Beyeler vs Italy** (QEDB, 05/01/2000); **Saliba vs Malta** (QEDB, 08/11/2005), **Edwards vs. Malta** (QEDB, 24/10/2006), **Bistrovic vs Croatia** (QEDB, 1/05/2007), **Scerri vs Malta** (QEDB, 07/07/2020)

[15] **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et** (Qorti Kostituzzjonali, deċiża 7/12/2012)

Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 u **Buttigieg and others vs Malta** li ġiet deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018, fejn il-Qorti sostniet hekk:

> *41. The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the low rental value which could have or was received by the applicants, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite more recent amendments), 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, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation (see Amato Gauci, cited above, § 63; Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 67, 11 December 2014; and Cassar v. Malta, no. 50570/13, § 61, 30 January 2018). In those cases, the Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant`s right of property and that there had thus been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.*
>
> *42. Having regard to the facts of the case and the parties` observations, the same considerations apply in the present case.*
>
> *There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.*

Illi bl-istess mod kien hemm evoluzzjoni tal-ħsieb mill-Qorti Kostituzzjonali għal dak li jirrigwarda vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll f'dawn s-sitwazzjonijiet. F'dan is-sens, issir referenza fost l-oħrajn għal **Maria Ludgarda sive Mary Borg vs Rosario Mifsud et.**[16] **, Rose Borg vs Avukat Generali et**[17] **u Emanuel u Dorothy miżżewġin Bezzina vs L-Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat u Madeliene Bezzina**[18].

Wara li l-Qorti qieset dawn l-insenjamenti ġurisprudenzjali, tikkonsidra li d-dispożizzjonijiet dwar it-tiġdid awtomatiku tal-kera u l-kontroll fl-ammont ta' kera huma miżuri maħsuba biex jikkontrollaw l-użu u t-tgawdija tal-proprjetà. Fil-każ tal-lum jirriżulta illi l-kirja tal-fond bdiet aktar minn tmenin sena ilu, l-intimati Busuttil bdew jikru mingħand l-antekawża tar-rikorrenti. Meta l-antekawża tar-rikorrenti kienu krew il-fond de quo, għalkemm huwa wisq probabbli illi kien jaf illi l-kirja kienet se tkun regolata bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, dan ma jfissirx illi l-qagħda tagħhom bħala sidien kienet ben tutelata. Minbarra hekk għalkemm ir-rikorrenti baqgħu jaċċettaw il-kera, dan ma jfissirx li ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Dan l-istat (*state of affairs*) ta' nuqqas ta' għażla kienet realtà f'pajjiżna li baqa' jippersisti sa żminijiet riċenti. L-iżvolta waslet wara numru ta' sentenzi kemm tal-Qorti Kostituzzjonali kif ukoll tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-

[16] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016
[17] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016
[18] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Jannar 2021

Bniedem fejn ġie ddikjarat li l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera kienu jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tas-sidien.

Irid jingħad illi hawnhekk mhux in diskussjoni d-dritt tal-Istat li permezz ta' leġislazzjoni jikkontrolla l-użu tal-proprjetà meta dan ikun fil-interess pubbliku. Fl-istess waqt l-Istat huwa obbligat juri li fl-applikazzjoni ta' dik il-leġislazzjoni jkunu qed jinżammu bilanċ u proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u l-interess privat.

Illi wara li kien hemm l-emendi għal Kodiċi Ċivili fis-snin 2009 u 2010, il-kera kellha tiżdied kull tlett snin. Għalkemm kien hemm dan l-bdil leġislattiv, il-proporzjonalita` li jrid l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll baqgħet karenti, għaliex għalkemm kien hemm miljorament fil-pożizzjoni tas-sid, xorta baqa` kostrett joqgħod għal awment tal-kera kif dettat mil-liġi. Qabel id-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi, ir-rikorrenti kienu ilhom snin iġarrbu leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom.

Fuq kollox, il-Qrati tagħna ġja kellhom okkazjoni jiddikjaraw illi l-emendi l-ġodda bl-Artikolu 1531C tal-KAP 16 tal-Liġijiet ta' Malta, is-sitwazzjoni ttaffiet imma fir-rigward tal-posizzjoni tas-sidien ma jistax jingħad li ġabu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fondamentali li s-sidien kienu qed isofru.

> *Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom.*[19]

Din il-Qorti, kif ġja kellha l-okkażjoni tesprimi drabi oħra, għalhekk hija tal-fehma li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn qed jissubixxu leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom u jibqgħu kostretti li jirċievu kera tenwa revedibbili abbażi tar-restrizzjonijiet imposti. Ir-restrizzjonijiet taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jikkostitwixxu wkoll ndħil fid-dritt konvenzjonali tal-atturi għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, stante li permezz tagħhom nħolqot "*forced landlord-tenant relationship*" għal żmien indefinit, b'mod li r-rikorrenti qegħdin isofru deprivazzjoni tal-proprjetà tagħhom, stante li ma jistgħux jieħdu lura l-proprjetà ħlief taħt ċerti kondizzjonijiet restritti.

Huwa għalhekk ċar għal din il-Qorti li l-piż li kellhom iġorru r-rikorrenti kien sproporzjonat u eċċessiv u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tal-atturi sanċiti permezz tal-Artikolu wiehed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ġew ampjament leżi. Ir-rikorrenti kienu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom bla ma ngħataw kumpens xieraq.

B'danakollu kif diġà diskuss aktar 'il quddiem riċentement, permezz tal-Att Numru XXIV tas-sena 2021, kien hemm emendi ulterjuri ta' numru ta' artikoli fil-Kapitolu 69 fost l-oħrajn waħda minn dawn l-emendi tirrigwarda proprju l-awment fil-kera, fejn issa s-sidien jistgħu jitolbu lill-qrati sabiex il-kera tiġi awmentata sa tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond fis-suq miftuh, kif ukoll li r-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu l-post u jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma ħaqqhomx li jkollhom il-protezzjoni tal-Istat.

[19] **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et**, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 27/03/2015

Għaldaqstant, l-ewwel talba tar-rikorrenti, fejn din tirrigwarda dikjarazzjoni li kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha, u partikolarment, kif stabbilit, tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ser tiġi milqugħa, b'dana illi l-vjolazzjoni seħħet limitatament sal-1 ta' Ġunju 2021 meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, u għalhekk ser tiġi miċħuda fil-kumplament.

<u>L-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem.</u>

It-tieni talba tar-rikorrenti hija wkoll sabiex din il-Qorti tiddikjara li l-fatti premessi jagħtu lok għal vjolazzjoni tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem.

L-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni jgħid li:

> *"It-tgawdija tad-drittijiet jew libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħal ma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor."*

U l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni jgħid li:

> *45.(1) Bla ħsara għad-disposizzjonijiet tas-subartikoli (4), (5)u (7) ta' dan l-artikolu, ebda liġi ma għandha tagħmel xidisposizzjoni li tkun diskriminatorja sew fiha nnifisha jew fl-effett tagħha.*
>
> *(3) F'dan l-artikolu, il-kelma "diskriminatorju" tfisser għoti ta'trattament differenti lil persuni differenti attribwibbli għal kollox jew prinċipalment għad-deskrizzjoni tagħhom rispettiva skont ir-razza, post ta' oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess,orjentazzjoni sesswali jew identità tal-ġeneru li minħabba fihompersuni ta' deskrizzjoni waħda bħal dawn ikunu suġġetti għalinkapaċitajiet jew restrizzjonijiet li persuni ta' deskrizzjoni oħrabħal dawn ma jkunux suġġetti għalihom jew ikunu mogħtijaprivileġġi jew vantaġġi li ma jkunux mogħtija lil persuni ta'deskrizzjoni oħra bħal dawn*

Mhux kull trattament differenzjali jammonta għal ksur tal-Art. 14; dan l-artiklu m'għandux eżistenza indipendenti; il-ksur irid ikun relatat ma' xi wieħed mid-drittijiet fundamentali sostantivi l-oħrajn elenkati fil-Konvenzjoni.[20] Fi kwalunkwe każ il-fattispeċje tal-każ kif esposti mir-rikorrenti ma jinkwadraw ruħhom taħt l-ebda waħda mir-raġunijiet ikkontemplati fl-Art. 14 u l-Artikolu 45. Barra minn hekk, min jallega diskriminazzjoni jrid ikun f'pożizzjoni li jqabbel lilu nnifsu ma' ħaddieħor fl-istess ċirkostanzi (in pari condizione).[21] L-ebda diskriminazzjoni ma sseħħ meta data

[20] Ara Abdullażiż, Cabales and Balkandali 28.05.1985 iċċitata **f'Angelo Xuereb vs Kummissarju tal-Pulizija** Qorti Kostituzzjonali 17.02.1999
[21] **Av. Dr. Louis Galea vs Il-Kummissarju tal-Pulizija** 22.01.1990 Qorti Kostituzzjonali

partikolari tiġi stabbilita għal reġim leġislattiv ġdid.[22] Kieku kien hekk, naslu għall-assurdità li l-ebda liġi ma tkun tista' tiġi mibdula. Ir-rikorrent ġie ttrattat l-istess bħal sidien oħrajn li krew qabel il-1995.

Fid-deċiżjoni **Amato Gauci vs Malta**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem illi hija ċċitata mir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom iżda ċċitat partijiet oħra tagħha, iddeskriviet is-sitwazzjoni b'dan il-mod:

> *"The Court reiterates that Article 14 complements the other substantive provisions of the Convention and its Protocols. It has no independent existence since it has effect solely in relation to "the enjoyment of the rights and freedoms" safeguarded by those provisions. Although the application of Article 14 does not presuppose a breach of those provisions – and to this extent it is autonomous – there can be no room for its application unless the facts at issue fall within the ambit of one or more of the latter (Petrovic vs Austria, 27 March 1988).*
>
> *The Court reiterates that discrimination means treating differently, without an objective and reasonable justification, persons in relevantly similar situations ... However not every difference in treatment will amount to a violation of Article 14. It must be established that other persons in an analogous or relevantly similar situation enjoy preferential treatment and that this distinction is discriminatory.*
>
> *-omissis*
>
> *The Court reiterates that no discrimination is disclosed by a particular date being chosen for the commencement of a new legislative regime, and that differential treatment arising out of a legislative change is not discriminatory where it has a reasonable and objective justification in the interests of the good administration of justice. The use of a cut-off date creating difference in treatment is an inevitable consequence of introducing new systems which replace previous and outdated schemes. Moreover, the choice of such a cut-off date when introducing new regimes falls within the wide margin of appreciation afforded to a State when reforming its policies.*
>
> *The Court observes that the 1995 amendments sought to abolish a law which, in fact, was challenged by the applicant and in respect of which the Court has found a violation of the applicant's property rights. The introduction of the amendment does not appear arbitrary or unreasonable in any way. On the contrary, in the instant case, the fact that the effects of the impugned law were abolished in respect of contracts concluded after 1995, a decision which fell within the State's margin of appreciation, can be deemed reasonably and objectively justified to protect owners from restrictions impinging on their rights."*

Għaldaqstant, l-ilment dwar diskriminazzjoni bi ksur tal-Artiklu 14 tal-Konvenzjoni u l-Art. 45 tal-Kostituzzjoni ma jistax jintlaqa'.

---

[22] **Amato Gauci vs Malta** 15.12.2012 u s-sentenzi ta' Strasburgu kif ċitati

L-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem

L-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea jaqra hekk:

> *"Kull min ikollu miksura d-drittijiet u l-libertajiet tiegħukontemplati f'din il-Konvenzjoni għandu jkollu rimedju effettivquddiem awtorità nazzjonali għalkemm dak il-ksur ikun sar minnpersuni li jkunu qed jaġixxu f'kariga uffiċjali."*

Il-Qorti hawnhekk sejra tirreferi għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Cauchi vs Malta**, mogħtija mill-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu, 2021, fejn ingħad illi:

> *"94. The Court observes that the complaint under Article 6 (access to court) in the present case concerns the impossibility, or in any event the delay, faced by the applicant in enforcing the judgment in her favour due to the introduction of Act No. XXVII of 2018 (which provided that even with a court judgment, it would not be lawful for the owner to proceed to request the eviction of the occupier without first availing him or herself of the new procedure provided by that law). Thus, the inability of the applicant to bring eviction proceedings (which was, at least on paper, meant to be open to her in the light of the remedy given by the first-instance constitutional jurisdiction) was the result of legislative State action. It follows that the situation is different from that where the violation complained of resulted from the actions or omissions of the constitutional jurisdictions.*
>
> *95. Such an interference by the State can and should be challenged before the constitutional jurisdictions (see, for example, mutatis mutandis, Azzopardi and Others v. Malta (dec.) nos. 16467/17 and 24115/17, 12 March, 2019). These latter courts – in finding in favour of the applicant – have the power (i) to declare the law in question null and void, opening the way for enforcement of the judgment in the applicant's favour, and (ii) to award her financial redress for the breach (see, conversely, Kozachek v. Ukraine, no. 29508/04, §23, 7 December, 2006, and Apostol v. Georgia, no. 40765/02, §46, ECHR 2006-XIV). It is true that having to initiate a further set of constitutional proceedings would further delay the enforcement of the applicant's judgment. However, it would then be for the constitutional jurisdictions to award adequate compensation for this further delay, which may of itself amount to a violation."*

Il-Qorti hija tal-fehma li ladarba ġie introdott l-Att XXIV tal-2021, m'għadx hemm il-ħtieġa li tippronunzja ruħha dwar il-lanjanza sollevata mir-rikorrenti f'dan ir-rigward, ladarba fi kwalunkwe każ qiegħed jiġi deċiż li huma sofrew ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom u għal dan il-ksur qegħdin jingħataw kumpens xieraq.

RIMEDJI

Ir-rikorrenti talbu li jingħataw ir-rimedji kollha li din il-Qorti jidhrilha xierqa.

F'dan ir-rigward, din il-Qorti qegħda tirreferi għal kawża **Robert Galea vs. Avukat Ġenerali et**[23], fejn il-Qorti kkonsidrat:

> *Illi f`dan ir-rigward u wara li hasbet fit-tul, il-Qorti taghzel li taghmel taghha l-principji imwettqa mill-Qorti Kostituzzjonali f'cirkostanza bhal din (Ara Kost. 31.1.2014 fil-kawza fl-ismijiet Dr. Cedric Mifsud et vs L-Avukat Generali et §§ 32 – 36) u tghid li l-intimati Ganado ma jistghux jibqghu jinqdew bid-dispozizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-kapitolu 158 tal-Ligijiet ta` Malta ladarba b`dak il-mod ir-rikorrent ikun qieghed igarrab ksur tal-jedd tieghu taht l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.*
>
> *Min-naha l-ohra, huwa wkoll stabbilit li mhuwiex il-kompitu ta` Qorti mitluba tistharreg ilment ta` ksur ta` jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-gid u l-ghoti ta` kumpens xieraq biex tordna t-tnehhija millpost tal-okkupant li jkun.*
>
> *F`kaz bhal dak, ir-rimedju jrid jitfittex quddiem it-tribunal xieraq li lilu l-ligi taghti l-kompetenza specjali biex iqis kwestjonijiet bhal dawn. Dan jinghad ukoll minkejja li din il-Qorti tgawdi setghat wesghin ta` rimedju li tista` taghti f`kaz li ssib ksur ta` xi jedd fundamentali tal-parti attrici.*

Din il-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali li ġie ripetut numru ta' drabi. **Proċeduri kostituzzjonali ma humiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk kirja għandhiex tiġi ddikjarata xolta jew jekk l-inkwilini għandux jiġi żgumbrat jew le mill-fond.**

<u>Il-likwidazzjoni tal-kumpens</u>

Illi rigward il-kumpens, ingħad li "*r-rimedju li taghti din il-Qorti huwa kumpens ghall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni civili ghal opportunita mitlufa*".[24]

Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fid-dettall fuq dan il-punt fil-kawża[25]:

> *Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti* ***Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et V Kummissarju tal-Artijiet et*** *deciza fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f`materja ta` komputazzjoni ta` kumpens ghal lezjoni ta` dritt fondamentali sancit fl-artikolu konvenzjonali fuq citat gie osservat:*
>
> *Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja hasset li f'certi kazijiet kellha taghti kumpens f'ammont inferjuri ghal dak li nghata lir-rikorrenti mill-ewwel*

[23] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottubru 2020
[24] **Maria Stella s. Estelle Azzopardi et vs Avukat Generali et** - deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Settembru 2016
[25] **Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Generali et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016

Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija taghhom b`mod li bilfors kumpens li jinghata ikun f'ammont vicin dak li taghti l-Qorti Ewropeja.

Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li ghandha taghti f`dan il-kaz ikun fl-ammont ta` hamsa u ghoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jiehdu l-proceduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iz-zmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` taghhom minghajr ma nghata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-ezistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn ghandu jigi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta` taghhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jizviluppaw il-fond.

Issa ghalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta` lezjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax necessarjament ma` likwidazzjoni ta` danni civili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali ghandhom jigu injorati ghall-finijiet tal-ezercizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti ghall-kaz odjern sabiex tasal ghad-determinazzjoni tal-quantum.

Dawn huma (1) it-tul ta` zmien li ilha ssehh il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taz-zmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-proceduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali taghhom, (2) il-grad ta` sproporzjon relatat mal-introjtu li qed jigi percepit ma` dak li jista` jigi percepit fis-suq hieles, konsidrat ukoll l-ghan socjali tal-mizura, (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjez sostanzjali li ghamlu l-intimati Tabone ssabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li ser taghti din il-Qorti dwar l-ezenzjoni f`dan il-kaz mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap 158.

Din il-Qorti ser tagħmel tagħha wkoll dak li ġja rriteniet f'okkażjonijiet oħra l-istess Qorti diversament preseduta[26], ċjoè:

Il-Qorti tibda billi taghmel referenza ghal dak deciz fis-sentenza fl-ismijiet ***Herbert Brincat et vs Avukat Generali et*** *(PA 27/062019) fis-sens li*

"…l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi."

Fir-rigward tal-kumpens li ghandu jigi likwidat favur individwu li jkun sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu, gie deciz illi

[26] 223/2019MC **Zammit vs Avukat tal-Istat et** (deciza 15/04/2021)

*"The Court reiterates that an award in respect of pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position he or she would have enjoyed had the breach not occurred (see, mutatis mutandis, Kingsley v. the United Kingdom [GC], no. 35605/97, § 40, ECHR 2002-IV)." (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020).*

Il-Qorti taghraf illi skont l-insenjament tal-Qorti Ewropea:

*"…the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free-market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)." (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020)*

Il-Qorti taghraf illi skont l-insenjament tal-Qorti Ewropea:

*"…the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free-market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)." (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020)*

Tenut kont ta' din il-ġurisprudenza għalhekk, meta l-Qorti tiġi biex tillikwida l-kumpens, hija m'għandhiex toqgħod biss fuq id-diskrepanza bejn il-kera attwali u l-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq ħieles. Fatturi oħra li jiddeterminaw l-entità tal-kumpens huma:

i) L-interess ġenerali li jilleġittimizza l-intervent leġislattiv;
ii) L-isproporzjon tal-kera attwalment mħallsa lir-rikorrenti u dak li setgħet ipperċepiet fis-suq ħieles;
iii) Ż-żmien li r-rikorrenti damet iġġarrab l-istat ta' sproporzjon;
iv) Il-fatt li r-rikorrenti baqgħet taċċetta l-ħlas tal-kera;

v) Ż-żmien li fih ir-rikorrenti baqgħet passiva bla ma ħadet azzjoni;

vi) L-inerzja tal-Istat meta baqa passiv għal snin twal sabiex jipprova jirrimedja s-sitwazzjoni;

Il-Qorti tqis ukoll l-insenjament fid-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Maria Gialanze vs Carmen Mizzi et** deċiża fit-22 ta' Ġunju 2022, fejn il-Qorti qalet is-segwenti:

> *Dan mhuwiex każ fejn Erika Gialanze` saret il-proprjeta` tal-fond in kwistjoni bħala l-eredi universali ta' Maria Gialanze` u għalhekk kienet daħlet fiż-żarbun legali ta' ommha. F'dan il-każ il-proprjeta` in kwistjoni għaddiet f'idejn Erika Gialanze` permezz ta' trasferiment inter vivos b'titolu ta' donazzjoni, u għalhekk l-Ewwel Qorti kellha raġun tikkonkludi li Erika Gialanze` mhijiex intitolata għal rimedju għaż-żmien meta s-sid tal-proprjeta` kienet Maria Gialanze`. Ksur ta' drittijiet fondamentali jagħti dritt litiġjuż lill-vittma biss, ħlief għal xi eċċezzjonijiet parikolari, u ma jistax jiġi trasferit inter vivos. Lanqas ma huwa l-każ fejn hemm raġuni valida biex Erika Gialanze` tingħata rimedju għaż-żmien meta Maria Gialanze` kienet is-sid tal-proprjeta` għaliex dawn il-proċeduri kienu diga inbdew meta saret id-donazzjoni. Ġaladarba ma tirriżulta l-ebda raġuni valida fil-liġi għalfejn il-proċeduri ma komplithomx Maria Gialanze` stess, senjatament billi la ġiet nieqsa u lanqas ma tilfet il-kapaċita li tamministra ħwejjiġha u tittutela d-drittijiet tagħha, m'hemmx raġuni valida għalfejn għandu jitqies possibbli li Erika Gialanze` tikseb rimedju għaż-żmien meta kienet Maria Gialanze` s-sid tal-proprjeta` in kwistjoni.*

Il-Qorti m'għandha xejn x'iżżid ma' dan l-insenjament ħlief li tagħmlu tagħha.

Oltre minn hekk, minħabba l-fatt li kull każ għandu ċ-ċirkostanzi u l-isfond tiegħu, huwa naturali li ma hemmx uniformità fil-*quantum* tal-kumpens li jiġi likwidat mill-qrati tagħna minn każ għal każ. Din il-Qorti tikkonsidra li l-leżjoni fil-konfront tar-rikorrenti bdiet mis-sena 1987, meta daħlet fis-seħħ il-Konvenzjoni Ewropea għad-drittijiet fundamentali tal-Bniedem.

Flimkien ma' dak li hawn fuq jingħad, din il-Qorti ser tagħmel tagħha l-insenjament u d-direzzjoni mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Benjamin Testa et vs l-Awtorità tad-Djar et**[27], fejn intqal hekk:

> *Fil-każ ta'* ***Cauchi v. Malta****, deċiż mill-QEDB fil-25 ta' Marzu, 2021 ingħad li:*
>
> *'102. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values in the Maltese property market during the relevant period (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63).*

[27] 68/18/1AF deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Ġunju, 2021

103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted'.

33. Il-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali saret ezegwibbli u parti mil-liġi Maltija bl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319). Skont ir-rapport tal-perit tekniku nkarigat mill-ewwel Qorti, il-valur lokatizju tal-proprjeta` in kwistjoni mill-1987 sal-2018 kalkolat fuq qligħ ta' bejn 2% u 3.5% jammonta għal €63,090. Ir-rikorrenti stess jikkonċedu li minn din is-somma għandhom jitnaqqsu 30% rappreżentanti l-valur tal-għamara fl-ammont ta' €18,927. Dan iħalli l-figura ta' €44,163.

34. Fuq l-insenjamenti tal-QEDB, sabiex jiġi ffissat kumpens ġust, minn din is-somma għandhom: - jitnaqqsu madwar 30% minħabba l-interess ġenerali; jitnaqqsu madwar 20% oħra għaliex il-fond mhux neċessarjament ser jinkera għall-perjodu kollu fis-suq ħieles; - titnaqqas il-kera pagabbli skont il-liġi (mhux kemm effettivament aċċettat Carmela Testa) fis-somma ta' madwar €5,341;

35. Bażat fuq dan il-kalkolu l-kumpens ġust dovut lir-rikorrenti għad-danni pekunarji kellu jkun bejn wieħed u ieħor ta' €20,000. Ma' dan għandu jiżdied ukoll kumpens non-pekunarju. Ikkunsidrat illi kien biss fis-sena 2018 li saret il-kawża, kumpens non-pekunarju ta' €5,000 hu sufficjenti.

36. Hu minnu li fis-sentenza Cauchi v. Malta intqal ukoll:

"107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64)".

37. Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta' din il-Qorti mhijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti mhijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi l-kera b'rata tas-suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sidien ser jirċievu kumpens għallħsara minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma mhijiex taxxabbli. B'hekk ser ikunu qegħdin igawdu minn benefiċċju sostanzjali.

Illi l-valur lokatizju li ngħata mill-Perit Tekniku tal-fond mertu ta' din il-kawża fil-perjodu minn Mejju tas-sena 1987 sa Mejju 2021, meta ġew intavolati dawn il-proċeduri, huma hekk:

- 1987 (minn Mejju) sa 1991: elf, mitejn u tlieta u ħamsin Ewro u tmienja u sebgħin ċenteżmu (€1,253.78)[28]
- 1992 sa 1996: elfejn u sitta u sittin Ewro u sebgħa u sittin ċenteżmu (€2,066.67)[29]
- 1997 sa 2001 (sa Novembru): elfejn, disa' mija u erbgħa u sittin Ewro u tnejn u sebgħin ċenteżmu (€2,946.72)[30]
- 2001 (Diċembru): disgħa u erbgħin Ewro u erbgħa u disgħin ċenteżmu (€49.94)[31]
- 2002 sa 2006: disat elef u tliet mitt Ewro (€9,300)[32]
- 2007 sa 2011: tnax-il elf, disa' mija u sittax-il Ewro u sebgħa u sittin ċenteżmu (€12,916.67)[33]
- 2012 sa 2015 (sa Mejju): disat elef, ħames mija u tnejn u tletin Ewro u ħamsin ċenteżmu (€9,532.50)[34]
- 2015 (minn Ġunju) sa 2016: sitt elef, sitt mija u sitta u għoxrin Ewro u ħamsa u għoxrin ċenteżmu (€6,626.25)

[28] Sehem ta' $^1/_3$ indiviż
[29] Sehem ta' $^1/_3$ indiviż
[30] Sehem ta' $^1/_3$ indiviż
[31] Sehem ta' $^2/_3$ indiviżi
[32] Sehem ta' $^2/_3$ indiviżi
[33] Sehem ta' $^2/_3$ indiviżi
[34] Sehem ta' $^2/_3$ indiviżi

- 2017 sa 2021 (sa Ġunju): sitta u għoxrin elf u erbatax-il Ewro u sbatax-il ċenteżmu (€26,014.17)

Isegwi għalhekk li minn Mejju tas-sena 1987 sa Mejju tas-sena 2021, il-kera globali ġusta kienet tkun fis-somma ta' sebgħin elf u seba' mija u sitt Ewro u sebgħin ċenteżmu (€70,706.70). Effettivament ir-rikorrenti rċeviet is-somma ta' disat elef, tliet mija u għoxrin Ewro (€9,320)[35], li turi l-iżbilanċ u sproporzjon evidenti.

Fid-dawl ta' dan kollu, u b'referenza wkoll għall-insenjament hawn fuq riprodott, din il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens pekunarju għandu jkun ta' **tletin elf, mitejn u sitta u sebgħin Ewro (€30,276)** u li l-kumpens non-pekunarju għandu jkun ta' **għaxart elef Ewro (€10,000)**.

Il-kumpens pekunjarju huwa maħdum hekk:

€70,707 - €21,212 (30% għall-interess ġenerali) = €49,495

€49,495 - €9,899 (20% għall-possibbli perjodu mhux mikri) = €39,596

€39,596 - €9,320 (kera perċepita kif fuq maħdum) = €30,276

<u>DEĊIDE</u>

GĦALDAQSTANT, għal dawn il-motivi, il-Qorti qed taqta` u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati konformement ma' dak hawn fuq deċiż, tgħaddi biex tilqa` t-talbiet tar-rikorrenti bil-mod segwenti:

1. **Tiddikjara u tiddeċiedi** li l-fatti suesposti jagħtu lok u jikkostitwixxu ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali nkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. **Tiddikjara u tiddeċiedi** li l-intimati konjuġi Busuttil ma jistgħux jibqgħu jibbażaw l-okkupazzjoni tagħhom tal-fond bl-indirizz 53, Ambrose, Triq Mons A. Buhagiar, ir-Rabat fuq il-protezzjoni mogħtija lilhom bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif kienu fiż-żmien rilevanti li kienu jagħtuha d-dritt li ġġedded il-kirja dabra wara l-oħra bl-istess kera u kundizzjonijiet, u dan qed jingħad bla ħsara għall-applikabbilità tad-dispożizzjonijiet introdotti sussegwentement fil-liġi li jirregolaw ir-relazzjoni lokatizja de quo

3. **Tiddikjara u tiddeċiedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u ċjoè danni pekunarji u non pekunarji sofferti mir-rikorrenti.

4. **Tillikwida** d-danni pekunarji fis-somma ta' **tletin elf, mitejn u sitta u sebgħin Ewro (€30,276)** u d-danni non-pekunarji fis-somma ta' **għaxart elef Ewro (€10,000)**.

[35] L-ammont ta' kera perċeputa mnaqqas bl-istess ishma li bihom inħadmet il-kera perċepibbli

5. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **erbgħin elf, mitejn u sitta u sebgħin Ewro (€40,276)** rappreżentanti danni pekunarji u non-pekunarju kif deċiż hawn fuq.

L-ispejjeż għandhom jiġu sapportati mill-intimat Avukat tal-Istat.

Onor. Ian Spiteri Bailey	**Amanda Cassar**
Imħallef	**Deputat Reġistratur**