QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 5 ta' Diċembru, 2023

Numru 9

Rikors Numru 645/22TA

Vincent Sciberras (KI. 134474M)

Michael Sciberras (K.I. 25575M)

Marlene mart Kenneth Micallef (K.I. 413566M)

Joseph Baldacchino (K.I. 80067M)

vs

L-Avukat ta' l-Istat
Segretarju Permanenti fil-Ministeru tas-Saħħa in rappreżentanza tal-Primary Health Care unit u tal-Occupational Health Unit

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Vincent Sciberras, Michael Sciberras, Marlene mart Kenneth Micallef u Joseph Baldacchino (ir-rikorrenti) tas-7 ta' Diċembru 2022 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:-

1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond **'70, gia 62 St Paul's Street, San Pawl il-Bahar',** li huma akkwistaw per via di successione mill-eredità tal-mejjet missierhom Francesco Sciberras li miet fl-24 ta' Awwissu 2008, skont dikjarazzjoni causa mortis tat-30 ta' Lulju 2009 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja hawn anness u mmarkat **'Dok A'**.

2. Illi l-wirt tieghu ddevolva permezz ta' zewg testmenti tat-2 u s-7 ta' Mejju 1985 fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef, hawn annessi u mmarkat bhala **'Dok B'** u **'Dok C'**.

3. Illi Francesco Sciberras kien l-armel ta' Mary Sciberras nee Micallef li ppremorietu u mietet fis-6 ta' Awwissu 1999.

4. Illi Audrey Baldacchino mietet fl-1 ta' Awwissu 2017 u l-wirt taghha ddevolva b'testment *unica charta* tat-18 ta' Dicembru 2006 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon u gie dikkjarat b'*causa mortis* b'kuntratt tat-12 ta' Jannar 2018 fl-Atti tan-Nutar Henry Saydon, hawn anness u mmarkat bhala '**Dok D'**.

5. Illi dan il-post kien mikri ghal aktar minn hamsa u sittin (65) sena lil Medical and Health Department b'kera ta' €20.96c fis-sena, kif jirrizulta fl-ircevuta hawn annessa u mmarkata bhala '**Dok E**'.

6. Illi minkejja li din il-kirja kellha tigi terminata wara t-terminu lokatizju orginali, l-intimati baqghu fil-pussess ta' din il-proprjeta minn dak iz-zmien l'quddiem, biex b'hekk ir-rikorrenti u l-antekawza minnhom, ossia missierhom u nanniethom, ma setghux igawdu mill-proprjeta taghhom, hlief li jhalsu taxxi tas-successjoni ingenti fuq il-kirja irrizorja li huma kienu intitolati jircievu.

7. Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawza minnha ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqghux taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

8. Illi ai termini tal-istess ligi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, dawn ma japplikawx ghal-fondi mhux kommercjali u ghalhekk r-rata tal-kera ma tizdiedx darba kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar.

9. Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilini intimati bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

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

11. Illi r-rikorrenti m'ghandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax zzid il-kera b'mod ekwu u gust

skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista jitlob li jircievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

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

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

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

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

16. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandha tircievi, b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-**Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.**

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

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

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

20. Illi in vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi certament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed jsofri lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu ta' proprjeta kif sanciti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess ghandha taghmel din l-Onorabbli Qorti u ghandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfacenti ghall-ksur lamentat, tordna l-izgumbrament tal-intimati mill-fond de quo.

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

(I) **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Segretarju Permanenti fil-Ministeru tas-Sahha ghall-fond '**70, gia 62 St Paul's Street, San Pawl il-Bahar**', u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandha tinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fic-cirkostanzi.

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

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

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

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni."

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) tat-30 ta' Jannar 2023 li permezz tagħha wieġeb u eċċepixxa s-segwenti:-

"1. Illi din it-tweġiba qiegħda ssir b'ħarsien tad-digriet mogħti minn din l-Onorabbli Qorti nhar il-15 ta' Diċembru 2022, li ġie nnotifikat lilu flimkien mar-rikors promotur nhar il-10 ta' Jannar 2023, bi żmien għoxrin (20) jum għar-risposta;

2. Illi in suċċint, ir-rikorrenti qedgħin jilmentaw illi l-provvedimenti ta' l-'**Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini**', **l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta** jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem, u dan għaliex huma allegatament qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-fond **70,**

ġia 62, St. Paul's Street, San Pawl il-Baħar li huwa mikri lil Medical and Health Department;

3. Illi l-intimat Avukat tal-Istat qiegħed jirrispinġi din l-allegazzjoni u l-pretensjonijiet marbutin magħha *stante* illi tali allegazzjoni hija nfondata fil-fatt u fid-dritt. Fil-frattemp, qiegħed iressaq dawn l-eċċezzjonijiet li ġejjin b'rabta mal-ilment sopraċitat;

4. Illi preliminarjament, **ir-rikorrenti għandhom jippreżentaw prova li l-antenati tagħhom issullokaw il-proprjeta' in kwistjoni lil Medical and Health Department sabiex tintuża bħala spżerija/klinika tal-Gvern, u prova li tali kirja hija rregolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;

5. Illi r-rikorrenti qegħdin jilmentaw minn allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali "kif sanċiti *inter alia* fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta)". Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-esponenti jirrileva illi skont il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi l-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' fl-interess pubbliku. L-iskop ta' din il-liġi għandu għan leġittimu u fl-interess pubbliku. L-esponent jirrileva wkoll li skont l-artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ladarba l-ilment jirreferi allegatament għal ksur tal-Ewwel Protokoll fuq imsemmi, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tieħu konjizzjoni taż-żmien *antecedente* t-30 ta' April 1987[1];

6. Illi **l-esponent ma jistax jinżamm responsabbli għad-deċiżjonijiet liberalment mittieħda mill-*antecausa* tar-rikorrenti**. Kienet għażla tal-*antecausa* li jissollukaw il-fond in kwistjoni bil-kundizzjonijiet li rritenew xierqa;

7. Illi fid-dawl ta' dan kollu u tal-pre-ċitat l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem, l-esponent isostni li l-provvedimenti promulgati fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u fil-Kodiċi Ċivili ma humiex leżivi għad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u li t-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom minn din l-Onorabbli Qorti;

8. Illi minkejja dakollu hawn fuq espost, jekk din l-Onorabbli Qorti xorta jidhrilha illi għandha takkorda lir-rikorrenti xi forma ta' kumpens pekunjarju u/jew danni morali, l-perjodu rilevanti li għandu jitqies fil-kwantifikazzjoni ta' dan l-ammont għandu jkun limitat għal dak iż-

[1] *Ai termini tal-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta: **Ebda ksur** tal-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew **tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987** jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba' Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5 (inklużi) tas-Seba' Protokol li jsir qabel l-1 ta' April 2002, **ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4 [tal-Kap 319].***

żmien li matulu r-rikorrenti kienu attwalment proprjetarji tal-fond in kwistjoni;

9. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

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

Rat ir-risposta tas-Segretarju Permanenti fil-Ministeru tas-Saħħa in rappreżentanza tal-Primary Health Care Unit u tal-Occupational Health Unit (l-intimat Segretarju) tal-31 ta' Jannar 2023 li permezz tagħha wieġeb u eċċepixxa s-segwenti:-

1. "Illi preliminarjment jeħtieg issir korrezzjoni fl-okkju stante li l-fond in kwistjoni u ċioe "*70 ġia 62 St Paul's Street San Pawl il-Baħar*" jintuża biss mill-Primary Health Care Unit u mhuwiex relatat mal-Occupational Health Unit;

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponent qiegħed jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti *stante* li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qegħdin jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin;

3. Illi in linea preliminari r-rikorrenti iridu iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni. F'dan ir-rigward jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma jistawx jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru sidien tal-proprjeta' in kwistjoni;

4. Illi l-esponent huwa "sempliċi *inkwilin*" tal-fond indikat fir-rikors tal-atturi ċioe´ "*70 ġia 62 St Paul's Street San Pawl il-Baħar*", u għaldaqstant ċertament l-esponent ma jistax jitqies responsabbli għal allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti;

5. Illi in kwantu l-azzjoni hija ibbażata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, it-talbiet tar-rikorrenti huma irreċevibbli fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni *stante* illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien fis-seħħ qabel Marzu 1962 u għaldaqstant din il-Liġi ma tistax tkun soġġetta għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

6. Illi in-nuqqas ta' applikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni *stante* li fil-każ odjern ma hemm l-ebda teħid forzuż tal-proprjeta';

7. Illi in kwantu l-azzjoni hija bbażata fuq l-Ewwel artikolu tal-Ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, it-talbiet tar-rikorrenti huma improponibbli in kwantu għall-perjodu qabel it-30 t'April 1987 u dan in vista ta' dak stipulat fl-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

8. Illi ma hemm ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem *stante* li taħt il-Liġijiet tal-kera ma jseħħx 'teħid forzuz' jew obbligatorju tal-proprjeta' iżda kontroll biss tal-użu tagħha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni;

9. Illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat tramite il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien *qua* proprjetarji tal-fondi;

10. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-lesġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

11. Illi jingħad ukoll illi l-Qorti m'għandiex il-funzjoni leġislattiva li tiffissa l-kera iżda dik li twettaq il-liġi li tirregola l-kera;

12. Illi jsegwi għalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, 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-Liġi fil-qafas aktar wiesgħa u socjali taghha. Dan jingħad speċjalment fil-kuntest li dan il-fond qiegħed kjarament jintuża għal skop publiku u soċjali, b'attivita f'kull ambjent tkun waħda ta' interess publiku, u cioe dak ta' Occupational Health (Medicial) Unit. Għalhekk huwa ċar li hawn għandha element qawwi ta' interess publiku;

13. Mingħajr preġudizzju għas-suespost l-emendi li saru fil-Kodiċi Ċivili Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta f'dak li huwa relatat ma' ammonti ta' kera, jingħad li l-pożiżzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien u ċioe minn dakinhar li saret il-kirja u għalhekk ir-rikorrent ma jistax jallega ksur fid-drittijiet fundamentali tieghu;

14. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, issir referenza għal allegazzjoni tad-diskiminazzjoni imsemmija fir-rikors promotur f'paragrafu numru 16 jingħad li l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa inapplikabbli għaliex ir-rikorrenti naqsu milli jinkwadraw l-allegat imġieba diskriminatorja taħt waħda mill-irjus ta' diskriminazzjoni referiti f'artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u għalhekk in vista' ta' dan in-nuqqas, l-ilment tar-rikorrenti għandu jwassal għaċ-ċaħda tal-istess;

15. Ulterjorment jingħad li fi kwalunkwe każ l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Inoltre, fil-każ odjern mill-aspett tal-proporzjonalita' l-Liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa u cioe' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali u mhux sempliċiment a bażi ta' konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' in kwistjoni;

16. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kemm il-darba jirriżulta n-neċessita' fil-mori tal-kawża.

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġialadarba r-rikorrenti ma soffrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti."

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tal-10 ta' Lulju 2023 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Punti ta' fatti

1. Din il-kawża tirrigwarda l-fond numru 70, ġia 62 St. Paul's Street, San Pawl il-Baħar.

2. Ir-rikorrenti aħwa Sciberras akkwistaw dan il-fond *per via di successione* mill-wirt ta' missierhom Francesco Sciberras, li miet fl-24 ta' Awwissu 2008 (ara Dikjarazzjoni causa mortis tat-30 ta' Lulju 2009 a' fol 10 u testment datat 2 ta' Mejju 1985 a' fol 13 fejn permezz tat-Tielet Artikolu

ġew nominati eredi universali s-sitt uliedu Marlene, Mary, Audrey, Vincent u Michael '*u tfal oħra naxxituri mill-istess testaturi*').

3. Ir-rikorrent Baldacchino akkwista dan il-fond per via di successione mill-wirt ta' ommu Audrey Baldacchino, oħt il-bqija tar-rikorrenti aħwa Sciberras, li mietet fl-1 ta' Awwissu 2017 (ara Dikjarazzjoni Causa Mortis datat 12 ta' Jannar 2018 a' fol 17).

4. Irid jinghad li skont artikolu 3 tat-testment ta' missier ir-rikorrenti aħwa Sciberras, dan missierhom għandu ħames ulied mhux erbgħa. Waħda minnhom, Mary, li ma hijiex fil-kawża. Ir-raġuni għalfejn ma hijiex magħrufa.

5. Jirriżulta li l-fond in kwistjoni kien ilu mikri lill-Intimat Segretarju Primary Health Care bħala Community Clinic għal-lokal ta' San Pawl il-Baħar '*għal aktar minn 65 sena*' u għalhekk deċiżament minn qabel l-1 ta' Ġunju 1995 (ara premessa numru 5). Dan versu l-kera ta' €20.96c (ibid., ara wkoll affidavit tal-Kap Eżekuttiv tal-Primary HealthCare, Roseanne Camilleri, a' fol 36, irċevuta a' fol 21).

6. A tenur tal-artikolu 1531M tal-Kap. 16, introdott bl-Att X tal-2009, il-kera ta' fond bħal dan li m'huwiex wieħed residenzjali jew kummerċjali u lanqas każin, villeġġatura jew garaxx "*għandha tibqa' tgħodd il-liġi u d-definizzjonjiet kolla kif kienu fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995*".

7. Permezz tal-proviso tal-istess artikolu 1531M tal-Kap. 16 il-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni jista' joħroġ regolamenti "*biex jirregola*

dawn il-kirjiet sabiex jinsab bilanċ ġust bejn id-drittijiet ta-sid, tal-inkwilin u l-interess pubbliku."

8. Dan il-proviso iżda għadu ma ġiex invokat b'dan illi għadhom s'issa ma ħarġu ebda regolamenti f'dan ir-rigward. Konsegwentement, l-inkwilina Segretraju, "*għad li qed tagħmel li tista' sabiex issib post alternattiv xieraq biex titwaqqaf Community Clinic fiż-żona ta' San Pawl il-Baħar u l-Community Clinici jiġi rilokat hemmhekk filwaqt li l-fond bl-indirizz 62, Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar jigi vakat*" (affidavit Roseanne Camilleri a' fol 36), għalhekk dan il-fond għadu sal-lum okkupat *ope legis* bl-istess titolu ta' kera, versu l-istess ammont kif kien oriġinali, ta' €20.96c fis sena, bis-saħħa tal-artikolu 3 tal-Kap 69 (ara premessi 5 et seq).

9. Jidher li l-kera dejjem kienet u baqgħet tiġi aċċettata mir-rikorrenti u l-awturi tagħhom bla riżervi.

10. Jirriżulta mill-premessa numru 7 li l-fond ma huwiex wieħed dekontrollat. Ma ġie madanakollu preżentat ebda ċertifikat li juri dan.

<u>Punti ta' Liġi</u>

11. Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-Rikorrenti qed jilmentaw li l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta "*u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonjiet tal-Liġijiet viġenti*" qed jiksru d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni sanċit fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-

Liġijiet ta' Malta). Dan għar-raġunijiet indikati minnhom fil-premessi 6 et seq tar-rikors promotur.

12. Dawn ir-raġunijiet huma l-istess raġunijiet li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u l-emendi bl-Att X tal-2009 kif kienu viġenti qabel l-emendi ntrodotti bl-Att XXIV tal-2021.

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

14. L-emendi kif introdotti bl-imsemmi Att XXIV tal-2021 ma bidlu xejn min-natura tal-kera in kwistjoni. Dan billi kif ġia ingħad, fin-nuqqas ta'

regolamenti li jirregolaw kera bħal din "*sabiex jinsab bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid, tal-inkwilin u l-interess pubbliku*", il-liġi applikabbli għaliha hija dik kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995 (ara artikolu 1531M tal-Kap. 16).

Konsiderazzjonijiet

15. Permezz tar-raba eċċezzjoni, l-intimat Avukat tal-Istat jissolleva l-ħtieġa tal-prova tal-ftehim tal-kirja. Din il-prova ma saritx. Tali ftehim madanakollu ma ġiex kontestat mill-intimat Segretarju li anzi ammetta hu stess li japplika għalih il-Kap. 69 (ara eċċezzjoni numru 9). Il-Qorti hija għaldaqstant sodisfatta li l-kirja hija waħda li twieldet qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u għalhekk hija soġġetta għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Qorti sejra għaldaqstant tiċħad din l-eċċezzjoni.

16. Permezz tat-tielet eċċezzjoni, l-intimat Segretarju qed jeżiġi l-prova tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-proprjetá in kwistjoni. Kif jirriżulta mill-fatti suesposti, din il-prova ġiet sodisfatta bil-preżentata tad-Dikjarazzjoni causa mortis tat-30 ta' Lulju 2009 a' fol 10 u testment datat 2 ta' Mejju 1985 a' fol 13, it-tnejn ta' Francesco Sciberras, kif ukoll id-Dikjarazzjoni Causa Mortis ta' Audrey Baldacchino, datata 12 ta' Jannar 2018 (a' fol 17). Il-Qorti sejra għaldaqstant tiċħad ukoll din l-eċċezzjoni.

17. In kwantu għar-raba' eċċezzjoni tal-intimat Segretarju, jingħad li, kif inhu ben stabbilit, li l-inkwilin la jaħti għal-liġi u lanqas jista' joffri rimedju. Il-preżenza tiegħu f'kawżi bħal dawn ma hijiex biex jirrispondi għal-liġi leżiva

ta' drittijiet fundamentali, jiġi kkundannat għal xi sanzjoni, jiġi addebitat lilu tali leżjoni u l-ħlas konsegwenzjali ta' danni. Huwa l-Istat li jrid jagħmel dan. Il-preżenza tal-inkwilin f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju. Kif ġie kemm il-darba ribadit, "*kumpens bħal dak għandu jbatih biss l-Istat minħabba li l-ksur li qed iġarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-1979. L-intimati Ganado nqdew b'liġi li tathom jeddijiet ġodda li ma kellhomx fiż-żmien meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika, iżda ma għamlu xejn biex jiksbu dan il-jedd b'mod illegali. Fid-dawl tal-massima qui suo jure utitur neminem laedere videtur, l-Qorti ma tistax issib li l-intimati Ganado jridu jagħmlu tajjeb huma wkoll għall-ħlas tal-kumpens lir-rikorrent minħabba s-sejbien ta' ksur tal-jedd fundamentali tiegħu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid;*

Illi kif inhu miżmum u mgħallem "fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux" (Kost. ***24.2.2012*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Louis Apap Bologna vs Kalċidon Ċiantar et****; u Kost.* ***6.2.2015*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et****);*"

18. Dan ma jfissirx li l-inkwilin Intimat m'għandhux ikun leġittimu kontradittur f'din il-kawża. Kif sewwa ritenut mil-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) fis-**Sentenza Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et datata 27 ta' Ġunju 2019**, "*Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm hija taqbel mat-tezi tal-intimata Camillleri li, ladarba hi agixxiet skont il-ligi, allura m'ghandhiex legalment tirrispondi ghall inkostituzzjonalita tal-ligi jew tehel spejjez tal-kawza, u huwa l-istat li huwa finalment responsabili, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-intimata stante li hi parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza taghha f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integrita` tal-gudizzju. Hi bhala inkwilina tal-fond in kwistjoni ghandha interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilha direttament (ara* ***Evelyn Montebello et vs Avukat Generali et****, Kost 13/07/2018;* ***Sam Bradshaw et vs Avukat Generali et****, Kost 06/02/2015 u* ***Raymond Cassar Torreggiani vs Avukat Generali****, Kost 22/02/2013).*" (ara wkoll **J&C Properties Limited vs Avukat Ġenearli** ċitata supra).

19. Il-Qorti sejra għaldaqstant tiċħad ukoll ir-raba' eċċezzjoni tal-inkwilina Intimata.

20. Permezz tas-seba' eċċezzjoni, fir-risposta tiegħu, l-intimat Segretarju jissolleva li l-azzjoni odjerna hija inammissibbli *ratione temporis* fit-termini tal-artikolu 7 tal-Kap. 319 li jipprovdi li l-ebda allegat ksur tad-

drittijiet tal-bniedem u libertajiet fundamentali mwettaq qabel it-30 ta' April 1987 ma għandu jagħti lok għat-teħid ta' azzjoni taħt l-artikolu 4 ta' dak l-Att.

21. Il-Qorti tqis li l-Kirja in kwistjoni kif regolata taħt il-Liġijiet hawn impunjati għadha tippersisti sal-lum. L-istess għadha għaldaqstant effettiva għal perjodu li jmur oltre l-*cut-off date* stabbilita fl-artikolu 7 tal-Kap. 319, ossia t-30 ta' April 1987. Isegwi li l-kirja lmentata mir-rikorrenti m'għandhiex tiġi ċirkoskritta għaż-żmien wara din id-data.

22. Kif ġie ritenut mill-**Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) (per Imħallef Joseph R. Micallef) fil-kawża Raymond u Geraldine konjuġi Cassar Torreggiani vs Avukat Ġenerali et deċiża fil-11 ta' Frar 2015**, "*in-natura tal-ksur li dwaru jitqajjem l-ilment tiegħu siwi ewlieni biex wieħed iqis jekk huwiex il-każ jew le li l-ksur ikun sar qabel dawk id-dati msemmija. Dan qiegħed jingħad għaliex huwa aċċettat li fejn il-ksur jibqa' jseħħ jew fejn il-qagħda li ġġib magħha l-ksur tal-jedd fundamentali ma tkunx waħda istantaneja (Kost. 10.10.2003 fil-kawża fl-ismijiet* ***Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet****; u Kost. 28.2.2005 fil-kawża fl-ismijiet* ***Attilio Ghigo vs Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali*** *et fost oħrajn), allura minkejja li l-ġrajja setgħet seħħet qabel id-dati msemmija, l-Qorti xorta waħda tista' tqis u tistħarreġ il-ksur jekk il-qagħda tibqa' ttul wara (Ara, b'eżempju, Kost. 28.12.2001 fil-kawża fl-ismijiet* ***Cachia vs Avukat Ġenerali et*** *(Kollez. Vol: LXXXV.i.615)). Ta' min jgħid hawnhekk li din il-kwestjoni tqajmet ukoll quddiem il-Qorti ta' Strasbourg f'każijiet imressqin*

kontra Malta u dik il-Qorti sabet li, ladarba d-dikjarazzjoni magħmula mill-Gvern Malti f'April tal-1987 kienet b'effett retrospettiv, allura l-istħarriġ li dik il-Qorti tista' tagħmel imur lura għall-1967, jiġifieri meta l-Konvenzjoni kienet ratifikata mill-Parlament Malti (Ara, b'eżempju, Q.E.D.B. 8.4.2008 fil-kawża fl-ismijiet ***Bezzina Wettinger et vs Malta*** *(Applik. Nru. 15091/06) §54 u Q.E.D.B. 5.4.2011 fil-kawża fl-ismijiet* ***Gera de Petri Testaferrata Bonici Għaxaq vs Malta*** *(Applik. Nru. 26771/07) §38); Illi l-Qorti ma għandha l-ebda dubju li, għalkemm il-kirja miftehma bejn l-intimat John Tabone u Cassar Estates Limited intemmet fl-1983, u bis-saħħa tal-bidliet fil-liġi bl-Att XXIII tal-1979 inħalqet il-kirja ex lege mal-għeluq ta' dik il-kirja konvenzjonali, l-effetti li minnhom jilmintaw ir-rikorrenti għadhom jinħassu sallum. Minbarra f'dan, minħabba li l-intimati Tabone għadhom jibbenefikaw mit-tibdiliet li saru fil-liġi u baqgħu jżommu l-appartament, jista' jingħad li jekk hemm qagħda li ġabet magħha xi ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti din il-qagħda qiegħda tittenna kuljum. Minħabba f'hekk, il-Qorti ma tistax ma tqisx l-ilment fid-dawl ta' dan kollu, minkejja li l-bidu tiegħu jista' jmur lura qabel id-data msemmija mill-intimati; Illi għal dawn ir-raġunijiet, l-eċċezzjoni mhijiex sejra tintlaqa';*"

23. Il-Qorti sejra bl-istess mod u għall-istess raġunijiet tiċħad din l-eċċezzjoni tal-Inkwilina Intimata u tgħaddi biex tikkunsidra l-mertu.

24. Safejn l-azzjoni tolqot l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 1531M, introdott fil-Kap. 16 bl-Att X tal-2009, il-fatti tal-każ in diżamina huma, in prinċipju, identiċi għal dawk ravviżati fid-diverżi sentenzi

tal-Qorti Ewropea u tal-Qrati tagħna ċitati fis-sentenza **Margaret Caruana et vs L-Avukat Ġenerali et** su riferuta. Bl-artikolu 1531M tal-Kap 16, il-kera ġiet adirittura prekluża milli tiżdied bil-mod kif żdiedu kirjiet oħra bl-introduzzjoni tal-istess Att X tal-2009. Difatti din għadha s'issa l-istess ammont kif kienet oriġinali, ossia ta' €20.96.

25. Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali hemm esposti. Isegwi li fil-każ tal-lum din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u f'ċirkostanzi simili kif ukoll identiċi, u ċioe li dawn kienu leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni (ara **Oswald Wismayer et vs Avukat tal-Istat et, Qorti Ċivili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali), 13 ta' Frar 2023 u Maria Zerafa vs Il-Ministru tas-Saħħa et, Qorti Ċivili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali), 7 ta' Ottubru 2021**).

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

27. Bħala rimedju r-rikorrenti qed jitolbu lill-Qorti tiddikjara lill-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għall-kumpens u danni sofferti minnhom b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom (ara t-tieni, t-tielet u r-raba talba) kif ukoll tgħati r-rimedji kollha li jidhrulha xierqa u opportuni (ara l-ewwel talba).

28. Din il-Qorti tara li t-talba għar-rimedji xierqa hija bbażata fuq l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni li jipprovdi dritt għar-rimedju effettiv quddiem Qorti Nazzjonali.

29. Il-Qorti Ewropea fil-każ **Portanier vs. Malta applikazzjoni numru 5747/16, 27 ta' Awwissu 2019, paragrafu 46**, saħqet is-segwenti fuq l-artikolu 13:

"*The Court reiterates its general principles under Article 13 as set out in Apap Bologna (cited above, §§ 76-79). In particular it reiterates that, for the purposes of Article 13, it is for the Court to determine whether the means available to an applicant for raising a complaint are "effective" in the sense either of preventing the alleged violation or its continuation, or of providing adequate redress for any violation that had already occurred. In certain cases a violation cannot be made good through the mere payment of compensation and the inability to render a binding decision granting redress may also raise issues (ibid., § 77).*" (sottolinear ta' din il-Qorti).

30. In suċċint il-Qorti Ewropea f'dan il-każ sostniet mingħajr tlaqliq li ordni ta' żgumbrament tista' tingħata minn Qorti Kostituzzjonali bħala rimedju effettiv ai termini tal-artikolu 13. Il-Qorti Ewropea innotat li l-Qrati Kostituzzjonali tagħna ħadu azzjoni alternattiva f'li jiddikjaraw li l-inkwilin ma jistax jistrieħ iżjed fuq id-dispożizzjonijiet tal-liġi rilevanti sabiex iżomm titolu fuq il-proprjetá.

31. F'dan ir-rigward il-Qorti Ewropea esprimiet kemm il-darba ir-riżervi tagħha fuq il-fatt li l-Qorti Kostituzzjonali, li għandha l-irwol li ġġib fi tmiem il-vjolazzjoni u tirrimedja l-ksur konfermat minnha, tabdika r-responsabbilitá fdata lilha mill-Kostituzzjoni ta' Malta u tirreferi lis-sidien għal rimedju ieħor minkejja li għandha l-poter u l-awtoritá tgħati dan ir-rimedju hi stess. Madanakollu l-Qorti tapprezza l-fatt li fl-aħħar il-Kostituzzjoni ħadet din il-via li tista potenzjalment toffri rimedju lis-sidien f'sitwazzjonijiet bħal każ li kellha quddiemha. Il-Qorti Ewropea iżda għadha tesprimi d-dubji tagħha fuq din il-via adottata mill-Qrati Kostituzzjonali tagħna. Dan minħabba li proċeduri addizzjonali ta' żgumbrament jikkawżaw, inter alia, spejjeż legali ulterjuri li jkomplu jitfgħu aktar piż fuq is-sid u dewmien żejjed li fih is-sid qed ikompli jbati l-vjolazzjoni. Il-Qorti Ewropea tirrikonoxxi li s-suċċess fl-eżitu ta' dawn il-proċeduri huwa evidenti fin-nuqqas ta' titlu leġittimu ieħor ta' proprjetá iżda ma tarax skop fihom ladarba dak l-eżitu huwa awtomatiku.

32. Il-Qorti Ewropea tinnota li l-iżgumbrament eventwali bla dubju jikkawża inkwiet fuq l-inkwilin li huwa wkoll detentur ta' ċerti drittijiet taħt il-Konvenzjoni, iżda jrid ikun il Gvern li jipprovdi fejn meħtieġ rilokazzjoni għall-inkwilin. Huwa l-irwol tal-Qrati fil-ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħhom sabiex, irrispettivament minn kwalunkwe skumditá li jista' jbati l-Gvern, jipprovdu r-rimedju disponibbli għal ksur tal-Konvenzjoni u b'hekk jipproteġu lis-sid minn vjolazzjoni kontinwata. Dan partikolarment meta l-Gvern jista' jevita kwalunkwe sitwazzjonijiet bħal dawn billi jemenda l-liġi b'mod li tipprovdi għal ammont ta' kirja raġjonevoli, kif f'dan il-każ jipprovdi

espressament il-proviso tal-istess artikolu 1531M tal-kap. 16 (ara paragrafi 47 sa 53, Portnier v. Malta ċitata supra).

33. Pero' din il-Qorti dejjem sostniet, li l-iżgumbrament huwa rimedju estrem u sta għall-Qrati Ċivili fil-kompetenza ordinarja tagħhom li jiddeterminaw il-kwistjoni tat-titolu. B'dispjaċir, din il-Qorti tgħid li l-ECHR hija maqtugħa mir-rejaltajiet soċjo ekonomiċi ta' pajjiżna u jridu bil-fors ifasslu libsa waħda għal kulħadd li ma hux possibbli. Dan qiegħed jingħad ukoll f'dan il-każ. Il-Qorti tfakkar li kif xehdet Roseanne Camilleri li dan il-fond "…*huwa mehtieg biex ikun jista' jigi ospitat approcc multidixxiplinarju tas-servizzi professjonali tal-kura tas-sahha fuq livell kommunitarju ghall-beneficcju tar-residenti ta' San Pawl il-Bahar*". Għalhekk huwa ukoll manifest l-interess pubbliku u tal-kollettivita' f'dan il-każ partikulari li minħabba f'hekk mhux ser ikun ordnat l-iżgumbrament, tal-inqas minn din il-Qorti.

34. Din il-Qorti issa se tgħaddi biex tqis it-talba tar-Rikorrenti għal-likwidazzjoni ta' kumpens xieraq. F'dan ir-rigward il-Qorti taqbel mar-rikorrenti li għandha tapplika l-istess konsiderazzjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEBD) fil-paragrafi 101-109 tas-sentenza **Cauchi v. Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 (ara nota a' fol 62). Dan iżda mid-data li fiha r-Rikorrenti wirtu s-sehem indiviż tal-fond in kwistjoni, ossia mis-sena 2008 fir-rigward tar-rikorrenti Vincent, Michael u Marlene aħwa Sciberras u mis-sena 2017 fir-rigward

tar-Rikorrenti Joseph Baldacchino. Dan għaliex il-komportament ta' l-awturi tagħom, kien wieħed passiv tant li dejjem aċċettaw il-kera mingħajr riżervi kif hekk baqgħu jagħmlu wkoll ir-rikorrenti sakemm għoġobhom jistitwixxu din l-azzjoni. Lanqas ma jirriżulta li meta saret il-konċessjoni kienu mhedda minn xi xorta ta' rekwizizzjoni u allura ma kellhomx għazla. Kif ġie kemm il-darba ritenut minn din il-Qorti, biex l-eredi f'kawżi bħal dan in eżami ikunu f'posizzjoni li jinsistu fuq it-telf monitarju tal-awturi tagħhom, ai fini biss ta' kumpens, ikun utili li jiġi eżaminat il-komportament tal-istess awturi (ara fost oħrajn **Vincent John Rizzo et vs Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili Prim' Awla (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 25 ta' Jannar 2021**).

35. Fl-evalwazzjoni minnha tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikant bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, l-QEBD fil-kawża **Cauchi v. Malta** qieset, sa fejn kien xieraq, il-valuri lokatizzji fis-suq Malti tal-proprjetá matul il-perjodi rilevanti. Hija wkoll ikkunsidrat l-għanijiet leġittimi u l-"interess pubbliku" ta' dawn ir-restrizzjonijiet li jiġġustifikaw kumpens anqas mill-kumpens sħiħ li altrimenti jkun dovut skont il-valur tas-suq ħieles. F'dan ir-rigward il-QEBD nnotat li l-miżuri kontestati f'kawżi ta' din ix-xorta ġew meqjusa li kellhom bħala għan leġittimu l-protezzjoni soċjali tal-kerrejja. Il-QEBD madankollu sabet ukoll li l-ħtieġa u l-interess ġenerali għal din il-protezzjoni li setgħet kienet eżistenti f'Malta fis-sena 1979 (meta l-liġi daħlet fis-seħħ bl-Att XXIII) battiet matul il-kors tat-tlett deċenji li segwew minn dik is-sena. F'dan l-isfond il-

QEBD qieset li għall-finijiet tal-għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizzi jitnaqqsu b'madwar 30% abbazi ta' dak l-għan leġittimu. Il-QEBD żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta' interess pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis.

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

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

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

39. Fl-aħħar nett, il-QEBD tenniet li, in virtù ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, ma dan l-ammont għandu jiżdied ħlas ta' 5% imgħax darba waħda biss. Dan sabiex jagħmel tajjeb għat-telf tal-valur tal-

kumpens matul iż-żmien minħabba kundizzjonijiet ekonomiċi nazzjonali bħal livelli ta' inflazzjoni u rati ta' interess.

40. Din il-Qorti għaldaqstant issib xieraq li jitħallas kumpens lir-Rikorrenti fis-somma ta' ħamsa u tletin elf ewro (€35,000) danni pekunjarji u tlett elef ewro (€3000) non pekunjarji.

41. Dan l-ammont għandu sentendi jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, kif jixhed ismu stess, qed jirrappreżenta l-Istat. Kif ġia ingħad supra, l-inkwilin la jaħti għal-liġi u lanqas jista' joffri rimedju. Il-preżenza tiegħu f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju (ara **Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 27 ta' Ġunju 2019**).

Decide

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

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat;

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-inkwilin Intimat Segretarju Permanenti fil-Ministeru tas-Saħħa in rappreżentanza tal-Primary Health Care Unit;

Tilqa' l-ewwel talba tar-Rikorrenti billi tiddikjara u tiddeċiedi li per konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u tal-artikolu 1531M tal-Kap. 16, introdott bl-Att X tal-2009, ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetá tagħhom ossia l-fond numru 70, ġia 62 St Paul's

Street, San Pawl il-Baħar bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Tilqa' t-tieni talba tar-Rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat ta' l-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 1531 M tal-Kap. 16, introdott bl-Att X tal-2009.

Tilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti u tillikwida l-istess kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti fl-ammont ta' tmienja u tletin elf ewro (€38,000).

Tilqa' r-raba talba tar-rikorrenti u tikkundanna lill-intimat Avukat ta' l-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-effettiv pagament b'dana li mhux qieghed ikun ordnat l-iżgumbrament .

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

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

Imħallef Toni Abela **Deputat Reġistratur**