QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 11 ta' Diċembru, 2023

Numru 10

Rikors Numru 537/22TA

Kevin Aquilina (K.I. 172172M), u

Maria Pace Aquilina (K.I. 0313878M)

vs

L-Avukat ta' l-Istat, u

Lorraine Aquilina (K.I. 268467M)

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors ta' Kevin Aquilina u Maria Pace Aquilina (ir-rikorrenti) tal-10 ta' Ottubru 2022 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:-

1. "Illi r-rikorrenti huma ko-proprjetarji ta' terz (1/3) indiviż kull wieħed tal-fond **5, Triq l-Arċisqof Gonzi, Vittoriosa ġja 23 Quarter Front Street Vittoriosa (Dok A),** liema fond jinkera lill-Lorraine Aquilina il-ko-proprjetarja tat-terz (1/3) indiviż l-ieħor, oriġinarjament proprjeta` tal-mejta ġenituri tagħhom Alfred Aquilina li miet fit-3 ta' Ottubru 2019 u Dorothy Aquilina nee' Scicluna, mart l-istess Alfred, li mietet fit-8 ta' April 2001;

2. Illi l-imsemmi fond kien ġie oriġinarjament akkwistat minn missier ir-rikorrenti u *cioe'* Alfred Aquilina li kien akkwista din il-proprjeta` fl-4 ta' Diċembru 1984 permezz ta' kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino, illi kopja tiegħu qiegħda tiġi annessa u mmarkata bħala **'Dok B'**;

3. Illi b'żewġ dikjarazzjoniet *causa mortis,* waħda datata l-1 ta' Lulju, 2020 u l-oħra 29 ta' Marzu, 2021, it-tnejn li huma fl-atti tan-Nutar Dottor Rosella Sciberras, hawn annessi u mmarkati bħala '**Dok. Ċ u D'** il-partijiet ddikjaraw l-eredita' tal-mejtin ġenituri tagħhom Alfred u Dorothy Aquilina u għalhekk il-fond *de quo* iddevolva fi kwoti indaqs favur l-istess partijiet;

4. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat hekk kif jirriżulta mill-anness ċertifikat mmarkat bħala **'Dok E';**

5. Illi l-imsemmi fond ġie mikri lil intimata Lorraine Aquilina minn Alfred Aquilina fl-1 ta' Ottubru 1985 għas somma ta' tmenin lira Maltin (Lm80) fis-sena, li imbagħad fl-1 ta' Ottubru 2008 ġew konvertiti għas-somma ta' mija, sitta u tmenin Euro (€186) fis-sena, hekk kif jidher mill-irċevuti tal-kera li jmorru lura għas-sena 1985, hawn annessi u mmarkati bħala **'Dok F',** u jikkostitwixxi l-unika residenza tal-intimata Lorraine Aquilina;

6. Illi imbagħad fl-2019 u cioe' mal-mewt ta' Alfred Aquilina, ir-rikorrenti bdew jirċievu mingħand l-intimata s-somma ta' wieħed u sittin Euro, sitta u sittin ċenteżmu (€61.66) kull wieħed fis-sena, għall-sehmhom mill-kirja ta' din il- proprjeta`;

7. Illi għalhekk dan il-fond ilu ferm qabel l-1 ta' Ġunju 1995 mikri lill-intimata Aquilina, li żammet u żżomm il-fond b'kirja protetta taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

8. Illi l-kera li l-intimata qiegħda tħallas hija miżera u irriżorja meta kkumparata mal-valur lokatizju tal-proprjeta` fuq is-suq. Illi l-esponenti huma projbiti *ai termini* tal-artikolu 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta milli jirriprendu l-pussess tal-fond, kif ukoll milli jirċievu kera ġusta, xierqa u tal-anqas tirrispekkja l-valur tal-proprjeta`;

6. Illi l-protezzjoni li tgawdi l-inkwilina tinkludi provvedimenti fil-liġi li jċaħħdu lis-sidien rikorrenti mit-tgawdija rispettiva tagħhom tal-proprjeta`, b'dana li anke *ai termini* tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera perċepita llum u anke qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2019, hija baxxa ferm u 'l bogħod minn dawk li r-rikorrenti setgħu u jistgħu jiksbu fis-suq miftuħ, kieku m'hemmx il-liġi li tipprevjeni dan;

7. Illi għalkemm illum hemm l-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li daħal fis-seħħ nhar l-1 ta' Ġunju 2021 permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021, li jagħti dritt lis-sidien sabiex jitolbu awment fir-rata tal-kera sa massimu ta tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank

fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors, u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, dan xorta waħda ma huwiex rimedju effettiv għas-sidien u dan peress illi l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak permessibbli bl-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

8. Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009, u tal-Att XXIV tal-2021, jikkreaw żbilanċ qawwi u nuqqas ta' proporzjonalita` bejn id-drittijiet tas-sidien (ir-rikorrenti) u dawk tal-inkwilina, *stante* li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk tali żbilanċ jilledi l-jeddijiet tar-rikorrenti kemm taħt l-Artikolu 1 tal Protokol numru 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, u kif ukoll l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan l-istat ta' fatt kien fis-seħħ kemm qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXIV tal-2021 u kif ukoll wara, u għadu fis-seħħ sal-lum

9. Illi r-rikorrenti jagħmlu referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-25 ta' Frar 2016, fejn ingħad illi:

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

10. Illi għalkemm l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa milqut mill-artikolu 47 (9) tal-istess Kostituzzjoni, il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, għalkemm kien fis-seħħ qabel is-sena 1962, żied ċirkostanzi li fihom il- proprjeta` in kwistjoni seta' jittieħed il-pussess tagħha, kif ukoll għamel kundizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għall-kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha l- proprjeta`, u dan peress li l-artikolu 3 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jistipula li:

"Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri ... jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kundizzjonijiet ġodda tat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord";

11. Illi r-rikorrenti jagħmlu referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et**, mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tal-24 ta' Ġunju tas-sena 2016 fejn din l-Onorabbli Qorti qalet hekk:

    "Mid-diċitura ta' dan il-provvedimenti kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi propjeta' "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi propjeta' għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jipprova lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-propjeta' tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt, li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata millAvukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' propjeta huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċiment ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi propjeta' u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat.";

12. Illi għalhekk dawn id-dispożizzjonijiet ta' kontroll tal-kirja huma interferenza mhux ġustifikata fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'hekk jilledu l-jeddijiet tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Protokoll Numru 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

13. Illi għalhekk effettivament fl-istat li hija l-liġi, ir-rikorrenti m'għandhomx speranza reali li qatt jiksbu l-pussess effettiv jew redditu mill-istess fond.

Għaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. Tiddikjara illi l-intimata Aquilina qiegħda żżomm il-fond riferut hawn fuq b'kirja taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-operat tal-Att X tal-2009;

2. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tal-fatti suesposti, l-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 qed jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata inkwilina għall-fond **5, Triq l-Arċisqof Gonzi, Vittoriosa,** u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem,

kif ukoll l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk ir-rikorrenti għandhom jingħataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa.

2. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 u tal-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u tal-inkwilini.

3. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Liġi.

4. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji hekk likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati minn issa inġunti in subizzjoni."

Rat ir-Risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) tas-7 ta' Novembru 2022 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

"1. Illi din it-tweġiba qiegħda ssir b'ħarsien tad-digriet mogħti minn din l-Onorabbli Qorti nhar it-12 t'Ottubru 2022, li ġie nnotifikat lilu flimkien mar-rikors promotur nhar l-20 t'Ottubru 2022, bi żmien għoxrin (20) jum għar-risposta;

2. Illi in suċċint, ir-rikorrenti qedgħin jilmentaw illi l-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 qegħdin jagħtu drit ta' rilokazzjoni ndefinita lill-intimata oħthom Lorraine Aquilina għall-fond ta' abitazzjoni **5, Triq l-Arċisqof Gonzi, Vittoriosa**, **ġja' 23, Quarter Front Street, Vittoriosa**, u dan allegatament bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċit fl-**ewwel artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem** u **l-artikolu 7 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**;

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 fl-ewwel lok, huwa xieraq illi r-rikorrenti jippreżentaw **prova tal-ftehim tal-kirja** li qed jiġi attakkat b'din il-kawża, sabiex jiġi ppruvat illi l-intimata Lorraine Aquilina tabilħaqq tgawdi minn kirja li tiġġedded skont il-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta** u mhux minn xi Liġi oħra, bħal Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

5. Illi mill-Kuntratt ta' Bejgħ li ppreżentaw ir-rikorrenti jirriżulta illi Alfred Aquilina kien xtara il-fond mertu ta' din il-kawża nhar l-4 ta' Diċembru 1984 u fl-istess kuntratt hekk dikjarazzjoni li "*l-imsemmija dar qegħdha tinbiegħ bħala mikrija lil terzi persuni*". Tajjeb li jiġi stabbilit minn kienu dawn it-terzi persuni biex b'hekk ikun aktar ċar meta bdiet il-kirja fil-konfront tal-intimata, bint Alfred Aquilina, x-xerrej fil-Kuntratt imsemmi;

6. Illi fil-mertu, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-**ewwel artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja**, l-esponent jirrileva illi skond 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. Huwa prinċipju ben stabbilit illi l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex: jiddentifika x'inhu meħtieġ, joħloq bilanċ, u jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għal ġid komuni. Għall kull bwon fini u għal dak kollu li jista' jirriżulta matul il-proċeduri, u dan minkejja illi r-rikorrenti allegaw fir-rikors promotur illi l-kirja tmur lura 37 sena, u cioe skont huma, għas-sena 1985, l-esponent jirrileva li skond 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'għandiex tieħu konjizzjoni taż-żmien antecedente t-30 t'April 1987**[1];

7. Illi safejn ir-rikorrenti qedgħin jalludu għal vjolazzjoni taħt **l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, l-esponenti jirrileva illi fil-każ in eżami ma jokkorux l-estremi ta' dan il-provvediment. Hawn *non si tratta* ta' teħid forzuz tal-fond *de quo* jew ta' jedd fuqu, iżda limitazzjoni mill-Istat ta' l-użu tal-istess proprjeta' mis-sidien, li kif spjegat aktar il-fuq f'dina r-risposta, l-Istat għandu l-jedd li jagħmel, sabiex jassigura li l-ebda ċittadin ma jispiċċa mingħajr saqaf fuq rasu;

8. Illi *inoltre* sakemm ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw it-tħaddim tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta fuq is-saħħa tal-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, t-talba tar-rikorrenti hija rreċevibbli fit-termini tal-artikolu 47 (9) tal-istess Kostituzzjoni *stante* illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ġie promulgat u kien fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1983. *Di piu*', l-artikolu 37(2)(f) jipprovdi illi 'ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma għandha tinftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta' – bħala inċidentali għal kirja'. Għaldaqstant il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma jistax ikun soġġett għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

9. Illi **bid-dħul tal-emendi tal-Att X tal-2009**, l-ammont tal-kera li s-sidien jirċievu beda jogħla kull tlett (3) snin skont l-**artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**. Isegwi għalhekk, li l-emendi inkwistjoni *semmai* immiljoraw l-pożizzjoni tagħhom ma treġiex;

[1] *Ai termini tal-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta: Ebda ksur tal-Artikolu 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 l-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].*

10. Illi **bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021** mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, senjatament bl-introduzzjoni tal-**artikolu 4A fil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, r-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera/ir-'Rent Regulation Board' sabiex il-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni, u dan minn l-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Tali awment b'din ir-rata jistabilixxi bilanċ siewi bejn l-interessi tas-sidien u tal-inkwilini. Bħala stat ta' fatt, jidher illi r-rikorrenti fetħu **proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera** abbażi tal-imsemmi Artikolu 4A fl-ismijiet '**Kevin Aqilina et vs. Lorraine Aquilina et**' [*Rikors 820/2022JD*] u dan preċiżament sabiex ikun hemm awment fl-ammont tal-kera li jirċievu. Konsegwentament, ladarba r-rikorrenti ingħatalhom dan ir-rimedju għad-dispożizzjoni tagħhom fl-1 ta' Ġunju 2021 **m'għandi jkun hemm ebda stħarriġ minn din l-Onorabbli Qorti għal kwalsiasi perjodu wara l-1 ta' Ġunju 2021**;

11. Illi fid-dawl ta' dan kollu u tal-pre-ċitati l-**ewwel artikolu ta' l-Ewwel Prokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem** u l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, l-esponent isostni li l-provedimenti promulgati fil-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta** u fl-**Att X tal-2009** ma humiex leżivi għad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u li t-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom minn din l-Onorabbli Qorti;

12. Illi **minkejja dakollu hawn fuq espost**, jekk din l-Onorabbli Qorti jidhrilha illi għandha takkorda lir-rikorrenti xi forma ta' kumpens pekunjarju u/jew danni morali, għandu jittieħed kont illi meta s-sidien oriġinali, u ċioe l-ġenituri Alfred Aquilina u Dorothy Aquilina, kienu għadhom ħajjin ma wrew l-ebda intenzjoni li jkeċċu lil binthom Lorraine Aquilina mill-fond *de quo*. **Għandu jittieħed kont ukoll li l-inkwilina Lorraine Aquilina hija proprjetarja ta' terz (1/3) tal-fond in kwistjoni. Fl-umli fehma tal-esponent, kwalunkwe kumpens likwidad għandu jkun aġġustat pro-rata għas-sehem li għandhom ir-rikorrenti fil-fond in kwistjoni, u cioe żewġt ishma minn tlieta (2/3);**

13. 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 ta' Lorraine Aquilina (l-intimata inkwilina) tat-2 ta' Diċembru 2022 li permezz tagħha wieġbet is-segwenti:-

1. “Illi t-talbiet attriċi, in kwantu diretti fil-konfront tal-esponenti għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom bl-ispejjeż, stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jiġi ampjament spjegat hawn taħt u ppruvat fil-mori ta’ dawn il-proċeduri;

2. Illi in linea preliminari, l-esponenti teċepixxi illi hija mhijiex il-leġittimu kontradittur fl-azzjoni odjerna tal-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tal-atturi u dana stante li l-ilment tal-atturi huwa wieħed t’indoli kostituzzjonali u konvenzjonali li ċertament hija ma kkomettietx;

3. Illi in linea mas-suespost, huwa għalhekk l-Istat il-leġittimu kontradittur f’kawżi ta’ natura kostituzzjonali u/jew konvenzjonali, u għalhekk l-esponenti għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż inkorsi kontra l-atturi;

4. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, f’każ li l-parteċipazzjoni tal-esponenti *qua* inkwilina fil-proċeduri odjerni tiġi kkunsidrata bħala essenzjali u meħtieġa, kemm għall-integrita tal-ġudizzju kif ukoll peress li l-proċeduri odjerni jaffetwawha qua inkwilini tal-fond in kwistjoni, hija m’għandhiex legalment jirrispondu għal kwalsiasi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-liġi applikata;

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, stante li huwa l-Istat biss li jista’ jirrispondi għall-allegazzjoni rigwardanti l-vjolazzjoni o meno ta’ xi dritt fundamentali tar-rikorrenti stante li l-esponenti ma tista’ qatt tagħti rimedju għall-allegat leżjoni ta’ dritt fundamentali li ċertament hija ma kkommettietx, aktar u aktar meta hija ko-proprjeta’ tal-fond in kwistjoni u għaldaqstant l-esponenti ċertament m’għandhiex tiġi kkundannata sabiex tiżgombra mill-fond in kwistjoni, fl-eventwalita li din l-Onorabbli Qorti ssib vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti;

6. Illi inoltre, l-esponenti umilment teċepixxi li din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le u dan kif ġie ssenjalat fis-sentenza fl-ismijiet *Josephine Azzopardi et. vs L-Onorevoli Prim Ministru* deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali kif diversiment preseduta fis-27 ta’ Ġunju 2017;

7. Illi in oltre u bla preġudizzju għas-suespost, jiġi rilevat illi l-atturi Aquilina u l-konvenuta *qua* ko-propretarji tal-fond in kwistjoni, kienu ftehmu sabiex il-proprjeta’ titpogga fuq is-suq miftuħ, liema proprjeta’ filfatt tpoġġiet fuq is-suq miftuħ u għadha hekk sa’ llum u għaldaqstant hemm speranza relai li dan il-fond jinbigħ u r-rikavat jinqsam f’ishma ugwali bejn il-ko-propretarji;

8. Illi in oltre u bla preġudizzju għas-suespost, l-atturi intavolaw ukoll rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ai termini tal-Att XXIV tal-2021 tal-Liġijiet ta' Malta fl-ismijiet Aquilina Kevin et vs Aquilina Lorraine et (Rikors Numru 820/2022), li permezz tiegħu l-atturi talbu lill-Bord sabiex iwettaq it-Test tal-Mezzi fuq il-konvenuta u f’każ li din tissodisfa t-Test tal-Mezzi, l-atturi talbu lill-Bord sabiex jirrevedi l-ammont u l-

kundizzjonijiet tal-kera u f'każ li l-konvenuta ma tissodisfax dan it-Test, l-atturi talbu lill-Bord sabiex jordna l-iżgumbrament tal-konvenuta;

9. Illi l-atturi ntavolaw ir-rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera mingħajr ma stennew l-eżitu tal-kawża quddiem il-Bord;

10. Illi in oltre u bla preġudizzju għas-suespost, jingħad illi permezz tal-Att XXIV tal-2021 intlaħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin;

11. Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju, l-esponenti dejjem ottemporat ruħha mal-kundizzjonijiet tal-kera u aġixxiet fil-parametri tal-liġi viġenti. Fil-fatt, hija dejjem ħallset puntwalment kwalsiasi ammont ta' kera dovuta lis-sidien u żammet il-fond in kwistjoni f'kundizzjoni tajba;

12. Salv eċċezjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, fl-isfond tas-suespost, l-esponenti umilment titlob bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiddikjara l-pretensjonijiet u t-talbiet kollha tar-rikorrenti safejn jolqtu lill-esponenti bħala nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u konsegwentament tiċħadhom.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-istess rikorrenti jew kontra l-intimat Avukat tal-Istat."

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tat-Tlieta 3 ta' Ottubru 2023 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

<u>Punti ta' fatti</u>

1. Din il-kawża tirrigwarda l-fond numru 5, Triq l-Arċisqof Gonzi, Vittoriosa ġja 23 Quarter Front Street Vittoriosa (ara Gazzetta tal-Gvern li biddlet in-numru u l-isem tat-triq fejn tinsab lokata l-proprjetá a' fol 6).

2. Dan il-fond ġie akkwistat mil-partijiet fil-kawża, aħwa Aquilina, *per via di successione* mill-wirt tal-ġenituri tagħhom Alfred Aquilina li miet fit-3 ta' Ottubru 2019 u Dorothy Aquilina li mietet fit-8 ta' April 2001 (ara noti tal-insinwa tad-dikjarazzjonijiet Causa Mortis rispettivi a' fol 17 u 18). Dan il-fond kien ġie akkwistat mill-ġenituri tagħhom permezz ta' kuntratt ta' bejgħ datat 4 ta' Diċembru 1984 (a' fol 10).

3. Joħroġ mill-atti li l-fond in kwistjoni ilu mikri lill-Intimata Lorraine Aquilina sa mis-sena 1985 (ara riċevuti tal-kera a' fol 20 sa 33 u affidavit tar-Rikorrenti a' fol 102 u 104).

4. L-inkwilina Intimata għadha sal-lum tokkupa l-fond *ope legis* bl-istess titolu ta' kera bis-saħħa tal-artikolu 3 tal-Kap 69 (ara sommarju Reġistru Elettorali a' fol 52).

5. Jirriżulta li l-kera oriġinali kienet Lm80 Maltin, ekwivalenti għal €186.35 fis-sena (ara irċevuta tal-kera a' fol 20). Fis-sena 2010 il-kera oriġinali kellha togħla skont il-liġi permezz tal-Att X tal-2009. Jidher iżda li l-ammont baqa l-istess (ara riċevuta kera a' fol 33 u premessa numru 5).

6. Jirriżulta li, kontestwalment ma' din l-azzjoni, ir-Rikorrenti preżentaw rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera a tenur tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 kif introdott bl-Att XXIV tal-2021. Dan ir-Rikors jinstab differit għall-provi għad-19 ta' Frar 2024.

7. Jirriżuta li l-kera dejjem kienet u baqgħet tiġi aċċettata mir-Rikorrenti.

8. Jirriżulta mid-dokument ppreżentat li l-fond in kwistjoni ma huwiex wieħed dekontrollat (a' fol 19).

Punti ta' Liġi

9. Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-rikorrenti qed jilmentaw li l-applikazzjoni tal-provedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jiksru d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni sanċit fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol u tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

10. Il-Qrati tagħna esprimew ruħhom diverżi drabi dwar l-inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għal ilmenti identiċi għal dak odjern. Il-Qorti sejra fost oħrajn tirreferi għal dak konsidrat minn din il-Qorti diverżament presjeduta fil-kawża **Catherine armla minn Thomas Cauchi vs L-Avukat Ġenerali deċiża fl-14 ta' Jannar 2021** f'dan ir-rigward:

"*li safejn l-azzjoni tar-rikorrenti tinbena fuq l-ilment tal-Ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dak l-artikolu jipprovdi li "(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist – (a) għall-ħlas ta' kumpens xieraq; (b)*

li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u (ċ) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta. ....";

*Illi jidher li għall-finijiet tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, element siewi u ewlieni li jrid jirriżulta biex wieħed isib ksur tal-jedd imħares taħtu hu dak li t-teħid tal-pussess tal-ħaġa jkun sar b'mod obbligatorju, jiġifieri kontra r-rieda ta' sid il-ħaġa. Din il-Qorti hija tal-fehma li, skond l-aħħar tifsir li ngħata mill-Qrati tagħna dwar il-parametri li fihom jista' jirriżulta ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, ma huwiex aktar il-każ li wieħed iqisu biss mil-lenti dejqa tat-teħid għal kollox tal-ġid li jkun: huwa biżżejjed biex jirriżulta ksur tal-imsemmi artikolu fejn jirriżulta li jkun hemm "limitazzjoni tant sostanzjali li fil-prattika tirrendihom kompletament privi mid-dritt ta' tgawdija tal-istess proprjetà"27; 26 Ord. XXI tal-1931 (Kap. 69) (*Kost. 24.6.2016 fil-kawża fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***)*

*Illi f'ċirkostanzi bħal fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha llum, bil-bidliet li ddaħħlu fil-liġi fl-2009 (*Bl-Att X tal-2009*) u fl-2010 (*Bl-Att V tal-2010*) li jolqtu l-kera ta' postijiet urbani li fihom wieħed jgħix, ma jistax jingħad li s-sid ta' post bħal dak mhux f'qagħda aħjar kemm biex jerġa' jieħu lura l-post fil-każijiet xierqa u kif ukoll li jistenna li jirċievi kera miżjud kull tant żmien*

*sakemm il-kirja tkun għadha fis-seħħ. Madanakollu ġie meqjus li r-rimedji provduti ma humiex biżżejjed (*Ara Q.E.D.B. 15.9.2009 fil-kawża fl-ismijiet Amato Gauċi vs Malta (Applik. Nru. 47045/06) § 61*), u n-nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-quantum tal-kera u l-possibiltà li sid jieħu lura l-fond ma ġietx indirizzata kif mixtieq (*Kost. 8.10.2020 fil-kawża fl-ismijiet Anthony Debono et vs. Avukat Ġenerali et § 31*);*

Illi t-tħaddim tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, f'dan il-każ irid jitqies fid-dawl li l-azzjoni tar-rikorrent tinbena fuq dispożizzjonijiet ta' liġi partikolari. Ma hemm l-ebda kontestazzjoni bejn il-partijiet li r-rabta bejn il-partijiet tirreferi għal kirja mħarsa bid-dispożizzjonijiet tal-imsemmija Ordinanza liema liġi kienet fis-seħħ qabel Marzu tal-1962. Dan qiegħed jingħad fid-dawl ta' dak li jiddisponi l-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni li jgħid: "(9) Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma (a) żżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba; (b) żżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba; (ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà;

jew (d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) 1 jew paragrafu (ċ) 2 tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni";

Illi ngħad li għalkemm il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-artikolu 47(9), għalhekk l-Ordinanza, ukoll kif emendata, ma tintlaqatx bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni (Kost. 23.11.2020 fil-kawża fl-ismijiet Josephine Mary sive Joyce Cachia et vs Avukat tal-Istat et § 8), kif ukoll li l-fatt li tiġdid tal-kiri favur il-kerrej isir wara l-1962 ma huwiex relevanti, għaliex ladarba seħħ bis-saħħa ta' liġi li kienet fis-seħħ qabel l-1962, huwa mħares bl-artikolu. 47(9) u ma jintlaqatx bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni (Kost. 8.10.2020 fil-kawża fl-ismijiet Anthony Debono et vs Avukat tal-Istat §16);

Illi, għall-kuntrarju ta' dak li tissottometti r-rikorrenti (§§ 70 – 6 tan-Nota ta' Sottomissjonijiet f'paġġ. 116 – 7 tal-proċess), l-emendi li saru fil-liġi bl-Att X tal-2009 ma jistax jingħad li jħaddmu xi waħda mill-eċċezzjonijiet imsemmija fil-proviso tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, għaliex l-effett tagħhom kien maħsub li jtejjeb il-qagħda tas-sidien ta' postijiet mikrija u mhux jagħmilhielhom agħar;

Illi, fil-fehma tal-Qorti, dan ifisser għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti safejn imsejjes fuq il-ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jintlaqa' sewwasew minħabba li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jirregolaw il-kirja mertu tal-każ huma mħarsin mill-Kostituzzjoni

nnifisha minn dak li jipprovdi l-artikolu 47 tagħha (Ara Kost. 10.7.2009 fil-kawża fl-ismijiet Avukat Dottor Rene' Frendo Randon et vs Kummissarju tal-Art et; u Kost. 3.2.2012 fil-kawża fl-ismijiet Vica Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et);"

11. Il-Qorti tqis li l-istess insenjament għandu jgħodd hawn ukoll.

<u>L-Artikolu 1 tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni</u>

12. Ir-raġunijiet mogħtija mir-Rikorrenti in sostenn tal-vjolazzjoni protokollari reklamata minnhom, huma l-istess raġunijiet li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u l-emendi bl-Att X tal-2009 kif kienu applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. 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] per Imħallef Joseph Zammit McKeon, 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, 20 ta' Ottubru 2021)**.

13. Bl-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, daħal fis-seħħ l-artikolu 4A fil-Kap. 69. Dan l-artikolu jipprovdi lir-Rikorrenti r-rimedju ordinarju li, mill-1 ta' Ġunju 2021, jadixxu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Dan sabiex jitolbu reviżjoni tal-Kera mibdija qabel l-1 Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena jew titterminaha jekk jirriżulta li l-kerreja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A. Kif jirriżulta mill-fatti senjalati supra, r-rimedju mogħti taħt dan l-artikolu ġie fil-fatt użufruwit mill-istess rikorrenti.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

14. Permezz tar-raba' eċċezzjoni sollevata minnu l-Avukat tal-Istat qed jeżiġi l-prova tal-ftehim tal-kirja. Din il-prova tirriżulta mill-irċevuti tal-kera li ġew preżentati mar-rikors promotur(a' fol 20 sa 33). Il-Qorti sejra għalhekk tiċħad din l-eċċezzjoni.

15. Permezz tal-ħames eċċezzjoni, l-Intimat Avukat tal-Istat jeżiġi wkoll li jiġi stabbilit min kienu t-terzi persuni li kienu jikru l-fond in kwistjoni qabel l-intimata "*biex b'hekk ikun aktar ċar meta bdiet il-kirja fil-konfront tal-intimata*". Il-Qorti sejra tiċħad ukoll din l-eċċezzjoni billi meta bdiet il-kirja tirriżulta ampjament ċar mill-istess riċevuti tal-kera (a' fol 20).

16. In kwantu għat-tieni eċċezzjoni tal-inkwilina Intimata, jingħad li, kif inhu ben stabbilit, 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 kkundannata 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****);".*

17. Dan ma jfissirx li l-inkwilina Intimata m'għandhiex tkun leġittimu kontradittur f'din il-kawża. Kif sewwa ritenut mill-**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).

18. Il-Qorti sejra għaldaqstant tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-inkwilina Intimata u tgħaddi biex tikkonsidra l-mertu.

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

20. Safejn l-azzjoni tolqot l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 mid-data tal-applikazzjoni tal-artikolu 4A, jiġifieri l-1 ta' Ġunju 2021 il-quddiem, il-Qorti sejra tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont il-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Kap. 319. Dan għaliex minn dik id-data ir-Rikorrenti setgħu, kif hekk għamlu, jiddisponu ruħhom mill-imsemmi artikolu 4A tal-Kap. 69 kif introdott bl-Att XXIV tal-2021. Il-Qorti sejra f'dan ir-rigward tilqa' s-sitt u s-seba eċċezzjoni tal-inkwilina Intimata.

21. Il-Qorti għalhekk ser tilqa' l-ewwel u t-tieni talba Attriċi limitatament għall-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 kif kienu viġenti qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021.

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

23. 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 tieni talba).

24. 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. Il-Qorti tqis li din it-talba għar-rimedju xieraq hija issa ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Dan għaliex minn dik id-data ir-rikorrenti setgħu, kif hekk għamlu, jiddisponu ruħhom mir-rimedju mogħti bl-artikolu 4A tal-Kap. 69 introdott bl-Att XXIV tal-2021.

25. Il-Qorti għalhekk tqis li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021. Dan b'applikazzjoni tal-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. Il-Qorti tqis li dan il-prinċipju 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 enerali** et ċitata supra).

26. Għal-likwidazzjoni ta' kumpens xieraq il-Qorti taqbel mar-Rikorrenti li għandha tapplika l-istess konsiderazzjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEBD) fil-paragrafi 101-109 tas-sentenza **Cauchi v. Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 (ara nota a' fol 150 et seq). Dan iżda sal-1 ta' Ġunju 2021 u in kwantu għal nofs indiviż mid-data tal-mewt tal-papa' tar-Rikorrenti, jiġifieri mit-3 ta' Ottubru 2019 u in kwantu għan-nofs indiviż l-ieħor mid-data tal-mewt tal-omm, jiġifieri fit-8 ta' April 2001. Dan għaliex il-komportament tal-ġenituri tar-Rikorrenti, qua l-awturi tagħhom, kien wieħed passiv tant li dejjem aċċettaw il-kera mingħajr riżervi kif hekk baqgħu jagħmlu wkoll ir-rikorrenti. Lanqas ma jirriżulta li meta saret il-konċessjoni kienu mhedda minn xi xorta ta' rekwizzjoni u allura ma kellhomx għażla. 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**).

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

28. 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%.

29. 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.

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

31. 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.

32. Din il-Qorti għaldaqstant issib xieraq li jitħallas lir-rikorrenti s-somma ta'€55,000 danni pekunjarji u €5,000 non pekunjarji.

33. Dan l-ammont għandu sentendi jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, kif jixhed ismu stess, qed jirrappreżenta l-Istat. 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 safejn ma humiex kompatibbli ma' din is-sentenza;

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-inkwilna Intimata safejn ma humiex kompatibbli ma' din is-sentenza;

Tilqa' l-ewwel talba tar-Rikorrenti.

Tilqa' limitatament it-tieni talba tar-rikorrenti billi tiddikjara u tiddeċiedi li fil-konfront tar-rikorrenti l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, kif kienu viġenti qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021, taw dritt ta' lokazzjoni indefinita lill-intimata oħthom Lorraine Aquilina tal-fond bin-numru 5, Triq l-Arċisqof Gonzi, Vittoriosa ġja 23 Quarter Front Street Vittoriosa u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-Rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Tiċħad il-bqija tat-tieni talba tar-Rikorrenti.

Tilqa' iż-żewġ talbiet it-tnejn enumerati bin-numru tnejn 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-Att X tal-2009 kif kienu viġenti qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021.

Tilqa' t-tielet talba tar-Rikorrenti u tillikwida l-istess kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti fl-ammont ta' sittin elf ewro (€60,000), kif spjegat aktar 'l fuq.

Tilqa' r-raba talba tar-Rikorrenti u tikkundanna lill-intimat Avukat ta' l-Istat iħallas lir-rikorrenti l-kumpens u danni kif likwidati bl-imgħax legali mid-data tas-Sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż kollha, inklużi tal-inkwilina Intimata Lorraine Aquilina, 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