QORTI ĊIVILI – PRIM’AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tal-lum, il-Gimgha 15 ta’ Diċembru, 2023

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 244/2020 MH

Numru:

Josephine Borg, Anna Maria Falzon, Raymond Borg u Carmelo sive Charles Borg

vs

L-Avukat tal-Istat u Karmena Mercieca

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors kostituzzjonali ta’ Josephine Borg et tas-26 t’Ottubru 2020** li permezz tiegħu ġie premess u mitlub –

1. *Ir-rikorrenti huma sidien tal-propjetà ossia l-fond bl-indirizz 38, Triq il-Kapuccini, Marsa.*

2. *Dan il-fond ilu ghal zmien twil mizmum b'kirja mill-intimata Mercieca. L-inkwilina zammet u ghadha zzomm il-fond b'kirja protetta taht il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, li bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, jintitola lis-sidien rikorrenti jircievu kera fis-somma ta' €207.50, liema rata tizdied biss kull tliet snin u limitatament*

skont I-indici tal-inflazzjoni provduti mill-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

3. *II-protezzjoni li tgawdi l-inkwilina tinkludi provedimenti fil-ligi li jcahhdu lis-sidien rikorrenti milli jiehdu l-pussess lura tal-propjetà, b'dana li huma sfurzati jibqghu jaccettaw rilokazzjoni wara rilokazzjoni tal-kirja - b'mod pcrpetwu - u b'massimu ta' kera li tizdied biss limitatament kif ipprovdut mill-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta. L-kera percepita llum, u anke qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, hija baxxa ferm u 'l boghod minn dawk li r-rikorrenti setghu u jistghu jiksbu fis-suq miftugh, kieku ma hemmx I-ligi li tipprevjeni dan.*

4. *11-ptotezzjoni moghtija lill-inkwilina bid-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u tal-Att X tal-2009, jikkreaw zbilanc qawwi u nuqqas ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidien (ir-rikorrenti) u dawk tal-inkwilina (l-intimata Mercieca), stante li 1-valur lokatizju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk tali zbilanc jilledi l-jeddijiet tar-rikorrenti kemm taht 1-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, u kif ukoll 1-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan l-istat ta' fatt kien fis-sehh kemm qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, u kif ukoll wara, u ghadu fis-sehh sal-lum.*

5. *II-Iivell baxx ta' kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilita' tat-tehid lura ta' propjeta', in-nuqqas ta' salvagwardja procedutali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawk 1-ahhar decimi u l-interferenza sproporzionata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina ikkreaw eccessiv fuq ir-rikorrenti.*

6. *Ir-rikorrenti ma ghandhomx rimedju effettiv ai termini tal-htigijiet tal-Konvenzjoni Ewropea, stante 1-fatt li huma ma jistghux izidu l-kera b'mod ekwu u gust skont il-valur tas-suq illum u anke minhabba li effettivament jistghu biss jircievu dak l-ammont kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

7. *Dawn id-dispozizzjonijiet ta' kontroll tal-kirja huma interferenza mhux gustifikata fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u b'hekk jilledu l-jeddijiet tal-mittenti kif sanciti mill-Artikolu 1 tal-Protokol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewtopea, kif ukoll 1-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.*

8. *Din il-Qorti kif ukoll il-Qorti Kostituzzjonali u l-Qorti Ewropea pronunzjaw ruhhom dwar din il-materja diversi drabi. F'din il-kawza l-esponenti qeghdin jaghmlu s-solita talba ghall-kumpens biex jigu rimedjati 1-lezjonijiet passati. Qieghda ssir ukoll talba ghall-izgumbrament biex tramite din I-Onorabbli Qorti, l-esponeneti jinghataw rimedju minn hawn 'il quddiem u cioé billi jottjenu l-izgumbrament tal-intimata malli din tinstab illi qeghda tokkupa 1-fond taht kirja leziva u allura b'hekk invalida u minghajr effett. Issir riferenza ghal dak li ntqal fil-kaz tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet ta' Portanier vs Malta (App No. 55747/16), li idderigiet il-qrati Maltin jaghtu rimedju verament effettiv, bla ma s-sidien ikollhom ghalfejn jaghmlu proceduri dupplici biex jottjenu solljev ghal-jeddijiet taghhom. Dan, anke fid-dawl tal-fatt li fl-istess kai intqal illi hlas ta' kumpens jista' ma jkunx bizzejjed biex jindirizza vjolazzjoni taht il-Konvenzjoni. Huwa ghalhekk illi r-rikorrenti qcghdin jitolbu it-rimedju ta' zgumbrament, naturalment apparti l-kumpens.*

Ghaldaqstant, jghidu l-intimati 'l ghaliex ma ghandhiex din l-Onorabbli Qorti joghgobha, salv kull dikjarazzjoni jew ordni ohra mehtiega:

1. *Tiddikjara illi l-intimata Karmena Mercieca qeghda zzomm il-fond riferut hawn fuq b'kirja taht il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta;*

2. *Tiddikjara illi ghar-ragunijiet fuq spjegati, u ghal dawk li se jirrizultaw fil-provi, il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament 1-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif*

sanciti fl-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, u kif ukoll fl-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

3. *Tiddikjara konsegwentement illi, il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament 1-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 huma nulli u bla effett, erga omnes, jew inkella fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet ir-rikotrenti u Mercieca.*

4. *Taghti dawk il-rimedji kollha meqjusa xierqa;*

5. *Tiddikjara illi b'konsegwenza tat-talbiet precedenti, L-intimata Mercieca m'ghandha I-ebda titolu validu fil-ligi li jaghtiha l-jedd fuq il-propjetà ossia l-fond bl-indirizz 38, Triq il-Capuccini, Il-Marsa.*

6. *Tordna b'hekk lill-intimata Mercieca sabiex tizgumbra mill-proprjetà indikata, u dana billi tivvakaha u taghtiha lura l-pussess shih taghha lir-rikorrenti, u taghti terminu qasir perentorju ghal dan il-ghan;*

7. *Tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom huma/huwa responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrenti minhabba t-telf ta' kontroll, uzu u t-tgawdija tal-propjetà de quo, u I-kumpens dovut lilhom, u tillikwida l-kumpens/d-danni li ghandhom jithallsu lir-rikorrenti, u tordna lill-intimata jew min minnhom ihallsu dik issomma hekk likwidata;*

8. *Taghti kull rimedju u/jew provvediment iehor mehtieg.*

Bl-imghax legali fejn applikabbli, bl-ispejjez kontra I-intimata.

Rat **ir-risposta tal-intimata Karmena Mercieca tad-19 ta' Novembru 2020**[1] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet-

l. *Preliminarjament, in-nuqqas ta' kompetenza ratione materiae ta' din il-Qorti sabiex tiddetermina t-talbiet attrici in kwantu diretti biex ir-rikorrenti jottjenu l-izgumbrament tal-esponenti mid-dar residenzjali taghha, 38, Triq il-Kapuccini, Marsa, u dan peress li din il-kompetenza hija vestita esklussivament fil-Bord li Jirregola l-Kera fit-termini tal-**artikolu 1525** tal-Kodici Civili u l-**artikolu 16(4)** tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (illum Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta).*

2. *Minghajr pregudizzju u preliminarjament ukoll, din il-Qorti ghandha tirrifjuta li tezercita s-setghat taghha taht il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea ai termini tal-proviso tal-**artikolu 46(2)** tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-proviso tal-**artikolu 4(2)** tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319) billi r-rikorrenti naqsu li jezawrixxu r-rimedji ordinarji disponibbli skond il-ligi.*

3. *Preliminarjament ukoll, il-karenza ta' interess guridiku tar-rikorrenti fit-talbiet proposti minnhom, in kwantu jirrigwardjaw il-kiri sal-lum lill-esponent tal-fond residenzjali 38, Triq il-Kapuccini, Marsa.*

   L-awtur tar-rikorrenti, u warajh l-istess rikorrenti, dejjem irrikonoxxew lill-esponenti bhala inkwilina (u lil zewgha, illum mejjet) tal-fond in kwistjoni u l-jedd taghha li tistabilixxi fih ir-residenza ordinarja taghha. Ir-rikorrenti, b'ghazla taghhom, baqghu jircievu l-kera minghand l-esponenti bl-awmenti stipulati fil-ligi, minghajr rizerva jew opposizzjoni.

4. *Preliminarjament ukoll, il-karenza ta' interess guridiku tar-rikorrenti in kwantu la huma u lanqas l-awtur taghhom qatt ma kkontestaw l-ammont tal-kera offrut lilhom mill-esponenti dwar dan il-fond, waqt li l-esponenti dejjem hallset il-kera li talbuha.*

5. *Preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju, l-esponenti mhijiex legittimu kuntradittur fil-kawza prezenti, u ghalhekk*

[1] Fol 13 et seq

ghandha tigi liberata mill-osservanza ta' dan il-gudizzju, billi min-natura taghha stess din 1-azzjoni bhala azzjoni kostituzzjonali, tista' tingieb biss kontra l-Gvern jew enti pubblici li huma kostituzzjonalment vestiti bil-garanzija tad-drittijiet fundamentali fit-termini tal-Kostituzzjoni u tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea.

6. *F'kull kaz ukoll, u minghajr pregudizzju, in kwantu diretta biex din il-Qorti ssib ksur tal-***artikolu 37** *tal-<u>Kostituzzioni,</u> it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda, u dan kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors ta' din il-kawza.*

7. *Minghajr pregudizzju wkoll, in kwantu diretta biex din il-Qorti ssib ksur tal-***Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol** *tal-<u>Konvenzioni Ewropea dwar Drittiiiet Fundamentali</u>, it-talbiet tar-rikorrenti kif impustati huma infondati fil-fatt u fid-dritt.*

*Mhux minnu li 1-protezzjoni moghtija lill-esponenti bid-dispozizzjonijiet <u>kollha</u> tal-<u>Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini</u> (illum Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta) u bl-<u>Att X tal-2009</u> kif applikata f'dan il-kaz favur l-esponenti, mhix gusta, jew tohloq zbilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tar-rikorrenti u tal-esponenti. Jekk xejn, hija biss ir-restrizzjoni antika stipulata fl-***artikolu 4(1)(b)** *tal-<u>Kap. 69</u>, dwar kera massima li ma teccedix 40% tal-kera li bih dan il-fond kien, jew seta', jinkera qabel l4 ta' Awissu 1914 li tista' titqies illum li tohloq zbilanc spoporzjonat. Effettivament, pero', din ir-restrizzjoni tilfet l-effikacja taghha bid-dhul fis-sehh bl-<u>Att X tal-2009</u> ta' kera minimu ta' €185 fis-sena ghal fondi residenzjali, li certament huwa oghla mill-massimu stabbilit fl-artikolu 4(l)(b) fuq imsemmi.*

Ghajr ghar-restrizzjoni hekk reza ineffkaci, I-<u>Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini</u> (illum Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta) taghti rimedju effettiv lir-rikorrenti, bhala s-sidien tal-fond mertu ta' din il-kawza, biex jitolbu aggustament fil-kera u l-kundizzjonijiet tal-kiri li jirriflettu aktar ir-realta' tas-suq tallum.

8. *Konsegmentement, in kwantu diretta biex tottjeni rimedju ghall-ksur tad-dritt fundamentali taghhom ghal rimedju effettiv, l-azzjoni tar-rikorrenti hija wkol bla fundament legali u fattwali.*

9. *F'kull kaz u minghajr pregudizzju, m'hemmx raguni legali jew fattwali ghalxhiex din il-Qorti ghandha tordna l-izgumbrament tal-esponenti mill-fond mertu tal-kawza.*

L-esponenti ghandha kirja valida skond il-ligjiet vigenti, li kif fuq spjegat jaghtu wkoll rimedju effettiv lir-rikorrenti sabiex jottjenu varjazzjoni fil-kera u fil-kundizzjonijiet, f'bilanc xieraq mac-cirkostanzi taghhom u tal-esponenti, u mal-qies, valur u potenzjal tal-fond in kwistjoni.

10. *F'kull kaz ukoll, l-esponenti wkoll ghandha dritt ghall-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali taghha kif protetti taht il-Kostituzzjoni u bl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, u senjatament id-dritt tar-rispett tal-hajja privata taghha u ta' darha. Inoltre, 1-izgumbrament tal-esponenti minn darha minghajr nuqqas jew ksur kontrattwali jew legali da parti taghha, jikkostitwixxi trattament inuman u degadanti fic-cirkostanzi personali u finanzjarji taghha, billi ma ghandha ebda altemattiva ghar-residenza attwali taghha u lanqas ma ghandha 1-mezzi biex ikollha residenza alternattiva. Din il-Qorti kif vestita bil-gurisdizzjoni ghall-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali u kostituzzjonali ghandha tara li tipprotegi dawn id-drittijiet fundamentali tal-esponenti b'mod li jinzamm bilanc xieraq bejn id-drittijiet reciproci tal-kontendenti.*

11. *Ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk ir-ragunijiet 1-ohra li ser jingiebu waqt is-smigh tal-kawza, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.*

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat **ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat tal-20 ta' Novembru 2020**[2] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

1 . *Illi in linea preliminari, I-ewwel talba attrici hija improponibbli peress li din il-Qorti fil-Gurisdizzjoni kostituzzjonali taghha m'ghandhiex il-vesti necessarja sabiex tiddeciedi dwar talba Ii ssir biex tigi stabbiltta l-ezistenza ta' titolu ta' kirja. Tali talba tista' biss tigi promossa quddiem il-Qrati ta' guridizzjoni ordinarja (ara fdan is-sens is-sentenza fl-ismijiet **Steve Alan Fagerbakke et vs Maria Dolores Spiteri et**, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fl-24 ta' Ottubru 2006). L-esponent Avukat tal-lstat ma jarax li din hija dikjarazzjoni li tista' taghmel din I-Onorabbli Qorti f'din il-kawza kostituzzjonali ghaliex xoghol il-Qorti f'azzjoni dwar il-harsien tal-jeddijiet fundamentali tal-bniedem huwa li tistharreg*

[2] Fol 16 et seq

*jekk gewx miksura jew le wiehed mill-jeddijiet enforzabbli fil-**Kostituzzjoni ta' Malta** u/jew fil-**Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta** u f'kaz li ssib li kien hemm tali ksur, taghti r-rimedju li hija tqis li jkun xieraq biex ipatti ghat dak il-ksur. Ghalhekk, I-ewwel talba tar-rikorrenti hija superfluwa u saret ghalxejn. Fid-dawl ta' dan, qieghed jigi eccepit li din I-Onorabbli Qorti ghandha tastjeni milli tiehu konjizzjoni ta' din it-talba;*

2. *Illi qabel xejn ir-rikorrenti jridu jgibu prova adegwata tat-titolu taghhom fuq il-fond in mertu, ossia "38, Triq il-Kapuccini, Marsa";*

3. *Illi minghajr pregudizzju ghal dak hawn fuq premess, huwa xieraq ukoll li rrikorrenti jgibu prova tal-ftehim tal-kirja li huma qeghdin jattakkaw b'din il-kawza. L-istess rikorrenti jridu jgibu prova wkoll li din il-kirja hija soggetta ghall-**Ordinanza Li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri Ta' Bini (Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta) u ghall-artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;***

4. *Illi dejjem bla hsara ghal dak hawn fuq imsemmi, l-artikoli tal-ligi u/jew il-ligijiet li qeghdin jilmentaw minnhom ir-rikorrenti ma jistghux jintlaqtu mill-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** minhabba li skont l-**artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni**, ebda haga f'dan l-artikolu m'ghandha tinftiehem li tolqot l-ghemil jew hdim ta' xi Iigi safejn din tkun tipprovdi ghat-tehid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà, li ssehh fil-kuntest ta' kirja;*

5. *Illi hekk ukoll, l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** mhuwiex applikabbli ghaliex il-**Kap 16 u 69 tal-Ligijiet ta' Malta** bhala ligijiet fis-sehh qabel l-1962 jinsabu mharsa bl-**artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, "Ebda haga fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni **<u>ma qhandha tolqot il-hdim ta' xi ligi fis-sehh minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962</u>** jew xi ligi maghmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi Iigi fis-sehh minnufih qabel dik id-data (jew xi ligi li, minn zmien ghal zmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt b'dan is-subartikolu)." Jigi b'hekk, li I-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u konsegwentement ghandu jigi mwarrab;*

6. *Illi sa fejn ir-rikorrenti qeghdin jattakkaw id-dispotizzjonijiet tal-**Kap 16 u 69 tal-Ligijiet ta' Malta** mil-lenti tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, I-esponent iwiegeb li skont il-proviso ta' dan l-artikolu protokollari I-lstat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjetà skont I-interess generali. F'dan is-sens huwa maghruf fil-gurisprudenza li I-lstat igawdi minn diskrezzjoni*

wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali;

7. *Illi I-**Kap 16 u 69 tal-Ligijiet ta' Malta** ghandhom: (i) ghan legittimu ghax johorgu mil-ligi; (ii) huma fi-interess generali ghax huma mahsuba biex jipprotegu persuni milli jigu mkeccija mid-dar tal-abitazzjoni taghhom; u (iii) jzommu bilanc gust milli u ekwu bejn I-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-popluu b'mod generali;*

8. *Illi dwar I-ilment marbut mal-ammont tal-kera, jinghad li l-**artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta** jipprovdi mekkanizmu xieraq ta' kumpens;*

9. *Illi ghalhekk meta wiehed jizen dan kollu, il-konkluzjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex gustifikat ghaliex ma hemm I-ebda ksur tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** u/jew tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, b'dana li kull talba konsegwenzjati marbuta ma' dawn l-artikoli mhix misthoqqha;*

10. *Illi fkull kaz, it-tielet talba attrici ma tistax tintlaqa' safejn qieghed jintalab li l-**Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta**, I-emendi tal-**Att X tal-2009** u l-**artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta** ghandhom jigu dikjarati nulli u bla effett erga omnes, u dan peress li ai termini tal-**artikolu 237 tal-Kap 12** "is-sentenza ma tista' tkun qatt ta' hsara ghal min, la huwa nnifsu, u lanqas bil-mezz tal-awturi jew ta' rapprezentant legittimu tieghu, ma jkunx parti maqtugha b'dik is-sentenza" (ara fdan is-sens is-sentenza fi-ismijiet **John Bugeja vs il-Provincjal Reverendu Alfred Calleja et**, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Novembru 2011);*

11. *Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, dato ma non concesso li din 1-Onorabbli Qorti jidhrilha li hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qieghed jigi kontestat, l-esponent jirrileva li fic-cirkostanzi tal-kaz, dikjarazzjoni ta [l] ksur hija sufficjenti u ma hemmx lok ghal rimedji Ohra mitluba mir-rikorrenti;*

12. *Illi fir-rigward tas-sitt talba attrici fejn intalab I-izgumbrament tal-intimata Karmena Mercieca, f'kaz li hemm kirja li ghadha vigenti fuq il-fond li huwa mertu ta' din il-kawza, I-esponenti jikkontesta I-istess enfatikament u dan ghaliex huwa ormai*

pacifikament stabbilit fil-gurisprudenza li Qrati ta' gurisdizzjoni kostituzzjonali m'ghandhomx il-komptenenza li jordnaw l-izgumbrament tal-inkwilin, u dan ghaliex, fost diversi ragunijiet, I-ordinament guridiku taghna kkonferixxa tali kompetenza lil organu guridiku specjali. Wiehed irid izomm quddiem ghajnejh li l-proceduri odjemi huma ta' natura straordinarja u eccezzjonali u allura ma jistghux iservu biex fihom jintalab dak li seta' jintalab quddiem il-Qrati ordinarji.

13. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

***Ghaldaqstant** fid-dawl ta' dan kollu, I-esponent umitment jitlob lil din l-onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjes kontra taghhom.*

Rat il-provi tal-partijiet u s-sottomissjonijiet magħmula.

Rat ir-relazzjoni tal-espert tekniku nkarigat minnha l-perit Mario Axisa dwar il-valur lokatizju fis-suq tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni[3].

Rat li l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Permezz tal-proċeduri odjerni r-rikorrenti bħala sidien tal-fond numru 38, Triq il-Kapuċċini, Marsa jallegaw li nkisrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ("il-Kostituzzjoni") u bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni"). Dan b'riżultat tat-tħaddim tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009 u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Huma qed jitolbu rimedji li jagħmlu tajjeb għal tali vjolazzjoni flimkien mal-imgħax legali fejn applikabbli.

Minn naħa tagħhom, l-intimati, apparti eċċezzjonijiet ta' natura preliminari, jirrespinġu l-pretensjonijiet tar-rikorrenti fil-mertu bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

[3] Fol 112 et seq

A. PROVI

Mill-atti jirriżulta li –

1. **Ir-rikorrenti Josephine Borg** xehdet fost oħrajn[4] dwar il-provenjenza tat-titolu tar-rikorrenti kollha fuq il-fond. Tat ukoll dettalji dwar il-kirja in kwistjoni u spjegat ir-raġunijiet li wassluhom sabiex jintavolaw il-proċeduri odjerni.

2. Xehed **ir-rikorrent Carmelo Borg**[5] li qal li possibilment il-fond mertu tal-kawża kellu numru ieħor fil-passat.

3. Xehdet **ir-rikorrenti Anna Maria Falzon**[6] u spjegat li xi tlett snin qabel kienu nbidlu n-numri uffiċjali tad-djar fil-Marsa pero' ma ftakritx x'kien in-numru tal-fond mertu tal-kawża qabel inbidel.

4. Xehed **Patrick Mercieca, iben l-inkwilina Karmena Mercieca**[7] u spjega li qabel in-numru tal-fond mertu tal-kawża kien 5 u mbagħad inbidel għal 38.

5. Xehdet **l-inkwilina ntimata Karmena Mercieca**[8] li spjegat li ilha tgħix fil-fond mertu tal-kawża madwar 61 sena u fih rabbiet familja b'żewġt itfal li llum huma miżżewġa u jgħixu f'darhom. Matul is-snin hi u żewġha għamlu diversi xogħlijiet ta' rinnovar u manutenzjoni a spejjeż tagħhom. Tat dettalji oħra dwar il-kirja fosthom dwar il-ħlasjiet annwali.

6. Fir-relazzjoni tiegħu **l-espert tekniku nkarigat mill-Qorti l-perit Mario Axisa** spjega l-konstatazzjonijiet li għamel fuq il-post waqt l-aċċess li sar. Huwa elenka wkoll il-valur lokatizju annwali tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq ħieles fil-perjodu mill-1960 sal-2022.

Huwa wieġeb ukoll għal domandi in eskussjoni li sarulu.

Issir referenza għall-**artikolu 681 tal-Kap 12** jipprovdi hekk –

---

[4] Affidavit a fol 20 et seq
[5] Fol 67 et seq
[6] Fol 68
[7] Fol 69
[8] Fol 65 et seq u affidavit a fol 69

"Il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha."

Jiġi sottolineat li l-insenjament ġurisprudenzjali dwar il-piż probatorju ta' opinjonijiet ta' natura teknika huwa wieħed konkordi u ormai ben kristalizzat. Kif ingħad fil-każ **A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi et deċiż fil-15 ta' Mejju 2014**[9] -

*"Fis-sentenza tagħha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawża "**Calleja vs Mifsud**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –*

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta` fatt li kellhom bħala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leġġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika.

In linea ta` prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' tagħmlu b' mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha

[9] Rik 988/08

*tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami ("***Grima vs Mamo et noe***" – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

*Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - "***Cauchi vs Mercieca***" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; "***Saliba vs Farrugia***" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; "***Tabone vs Tabone et***" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "***Calleja noe vs Mifsud***" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `***Attard vs Tedesco et***` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Ġunju 2007 u "***Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et***" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008).*

*Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta` lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta` periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" – ("***Bugeja et vs Muscat et***" – Qorti tal-Appell – 23 ta` Ġunju 1967)."*

Fid-dawl ta' dan kollu suespost isegwi li għalkemm Qorti mhijiex marbuta li tadotta l-konklużjonijiet ta' rapport peritali redatt fuq inkarigu minnha mogħti, madankollu hija m'għandhiex b'mod leġġer tiskarta tali riżultanzi tenut kont li dawn ikunu magħmula minn espert imqabbad apposta mill-Qorti biex jeżamina materja teknika bħal ma hu l-każ odjern. Għalhekk sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjonijiet ta' tali relazzjoni mhumhiex korretti u ġusti hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

Hija l-fehma tal-Qorti li ma rriżulta xejn fil-konklużjonijiet raġġunti mill-perit inkarigat Mario Axisa fir-relazzjoni peritali tiegħu li mhumhiex korretti, ġusti u raġjonevoli jew li jmorru kontra l-konvinzjoni tagħha u għalhekk hija tiddeċiedi li tadotta u tagħmel tagħha tali konklużjonijiet.

B. EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI

Eċċezzjonijiet tal-intimata Karmena Mercieca

1. Fl-ewwel eċċezzjoni hija tissolleva n-nuqqas ta' kompetenza tal-Qorti *ratione materiae* safejn jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tagħha mill-fond.

Kif diġa' ngħad diversi drabi fil-ġurisprudenza, l-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum fejn talba għall-iżgumbrament għandha tiġi ventilata. Din il-materja għandha *se mai* titressaq quddiem il-forum kompetenti ordinarju.

Fil-każ **Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et deċiż fis-27 ta' Ġunju 2017** (Rik 96/2014) il-Qorti qalet hekk -

Illi ġie deċiż diversi drabi mill-Qrati tagħna li l-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarji jew lill-Bord li Jirregola l-Kera skont il-każ. Dak li huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, fil-każ li jinstab li liġi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta' xi parti, dik il-liġi ma tistax tibqa' tingħata effett bejn il-partijiet kemm il darba u sakemm l-applikazzjoni tagħha tkun leżiva għad-drittijiet fundamentali ta' dik il-parti (ara sentenza ***Curmi vs Avukat Ġenerali****, Kost 24/06/2016).*

Fl-istess sens is-sentenza ***Portelli vs Avukat Ġenerali****, 45/2014 – deċiża fil-25 ta' Novembru 2016 fejn il-Qorti qalet hekk:*

"Dan ma jfissirx illi din il-qorti sejra tordna l-iżgumbrament tal-konvenut; dan ma huwiex kompitu ta' din il-qorti u lanqas ma huwa meritu ta' kawza kostituzzjonali illi l-qorti tara jekk il-konvenut għandux xi titolu ieħor li jagħtih jedd ikompli jżomm il-fond: dak ikun il-meritu ta' kawza ad hoc quddiem il-qorti jew tribunal kompetenti. Li qiegħdha tgħid din il-qorti huwa biss illi f'kawża li jistgħu jiftħu l-atturi għall-iżgumbrament tal-konvenut quddiem il-qorti jew tribunal kompetenti, il-konvenut ma jkunx jista' jinqeda bl-art. 12(2) tal-Kap. 158 għad-difiza tieghu billi dak l-artikolu huwa, fir-relazzjoni bejn l-atturi u l-konvenut, bla effett". [Ara s-sentenza mogħtija fid-29 ta' April 2016 fl-ismijiet ***Victor Portanier et v. Avukat Ġenerali et****]."*

Il-Qorti tikkondividi ma' dawn il-konklużjonijiet appena ċitati u sejra tagħmilhom tagħha.

Għalhekk l-ewwel eċċezzjoni ta' din l-intimata ser tintlaqa' kif ingħad u kwindi ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-eċċezzjoni numru disgħa tagħha.

Peress li jirriżulta wkoll li l-eċċezzjoni numru tnax tal-Avukat tal-Istat hija mibnija fuq l-istess argument, a skans ta' ripetizzjoni inutli ser tintlaqa' dik l-eċċezzjoni wkoll.

Fiċ-ċirkustanzi l-Qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tas-sitt talba tar-rikorrenti.

2. Fit-tieni eċċezzjoni ta' din l-intimata jingħad li r-rikorrenti kellhom l-ewwel jeżawrixxu r-rimedji ordinarji a dispożizzjoni tagħhom skont il-liġi.

L-artikolu 4 (2) tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li -

"Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċiedi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1), u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali li għat-tgawdija tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:

Iżda l-qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta'rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi ordinarja oħra."

Ingħad hekk fil-każ **John Grech et vs Onor. Prim Ministru et deċiża fid-29 t'April 2013**[10] u konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 -

"Illi din il-kwistjoni ġiet dibattuta diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond tagħha fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet "Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine" (deċiża fis-7 ta' Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi:

"Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim' Awla u kemm ta' din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali:

a. Meta hu ċar li hemm meżżi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura Kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli;

b. Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawlhiex raġunijiet serji gravi

[10] Rik Nru 68/11

ta' llegalita' jew ta' ġustizzja jew żball manifest ma tiddisturbax l-eżerċizzju ta' diskrezzjonalita' tal-ewwel Qorti kkonferita mill-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni;

c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;

d. Meta r-rikorrenti ma jkunx għamel użu minn rimedju li seta' kellu dan ma jfissirx li l-Qorti għandha tikkonsidra li ma għandhiex teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero' jirrimedja ħlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrenti;

e. Meta r-rikorrenti ma jkunx eżawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero' dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta' ħaddieħor allura ma jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;

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

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

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

……

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

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

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

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

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

Ukoll il-każ **Sonia Zammit et vs Ministru tal-Politika Soċjali et deċiż fis-27 ta' Frar 2006**[11] b'riferenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:

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

"Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta ma humhiex disponibbli."[12]

"Hu veru li kull persuna tista' tirrikorri lill-Prim Awla għal rimedju ta' indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinċiż ta' dak l-Artikolu 46 irid jigi moqri mal-proviso tat-tieni subinċiż tiegħu li jipprovdi li l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond dak l-artikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat 'huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi liġi oħra.'"[13]

"Sakemm tibqa' l-possibilita' li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista' tiġi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi, ikun ġeneralment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha."[14]

"Il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżerċitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja."[15]

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

Madankollu jispetta dejjem lill-Qorti d-diskrezzjoni li - fil-parametri tal-dispożizzjonijiet ċitati mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni - tagħżel HI jekk teżerċitax is-setgħat kostituzzjonali tagħha jew le, u dan indipendentement mill-

---

[12] **Dr Mario Vella vs Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deciza 7 ta' Marzu 1994
[13] **Lawrence Cuschieri vs Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deciza 6 t'April 1995.
[14] **Stephen Falzon vs Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Civili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deciza 14 ta' Frar 2002
[15] **Domenico Savio Spiteri vs Chairman Planning Authority et"** – Qorti Kostituzzjonali deciza 31 ta' Mejju 2000

fatt li min iressaq l-ilment ikollu jew kellu mezzi oħra ta' rimedju ordinarju disponibbli.

Kif ingħad fil-każ **George Debono et vs Kustodju tal-Proprjeta' tal-Għadu et deċiż fil-25 ta' Mejju 2016**[16]:

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

Fl-isfond ta' dawn il-prinċipji l-Qorti tissottolinea li l-lanjanzi tar-rikorrenti jirrigwardaw l-applikazzjoni *per se* tal-liġijiet in eżami fil-konfront tagħhom u kif dawn jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom. Ma jirriżultax għalhekk li hemm xi rimedju ordinarju li jista' jkopri tali lanjanzi stante li Qrati ordinarji, Bordijiet u Tribunali ma għandhomx il-kompetenza li jindagaw dawn l-aspetti tal-liġi. Di piu' anke jekk, kif ser jingħad aktar 'il quddiem, l-Att XXIV tal-2021 huwa meqjus li jindirizza adegwatament l-ilmenti tar-rikorrenti minn mindu ġie promulgat 'il quddiem, dan ċertament ma jinnewtralizzax il-lanjanzi tagħhom għas-snin preċedenti meta l-fora ordinararji kellhom idejhom marbutin bl-istess liġijiet li qegħdin jiġu mpunjati fil-proċeduri odjerni.

Għalhekk din l-eċċezzjoni ser tiġi miċħuda.

3. Fit-tielet u r-raba' eċċezzjoni l-intimata targumenta li r-rikorrenti m'għandhomx interess ġuridiku biex jippromwovu l-kawża odjerna stante li l-awtur tagħhom u warajh huma stess dejjem irrikonoxxew lilha (u lil żewġha llum

[16] Rik 40/10

mejjet) bħala l-inkwilini tal-fond. Huma baqgħu jaċċettaw ukoll il-ħlas tal-kera mingħajr qatt ma kkontestaw l-ammont tal-kera.

Il-ġurisprudenza li tirrigwarda l-interess ġuridiku meħtieg sabiex persuna tkun tista' tipproċedi fil-Qorti b'kawża kontra persuna jew persuni oħra hija voluminuża.

Fil-każ fl-ismijiet **Integrated-Capabilities (Malta) Ltd et vs Crowd Shout Holdings Ltd et deċiż fil-31 t'Ottubru 2016** il-Qorti qalet hekk-

*"Fis-sentenza li tat fit-23 ta` April 2013 fil-kawża **"Amedeo Barletta noe et v. L-Awtorita` tas-Servizzi Finanzjarji ta` Malta"** din il-Qorti (PA/JRM) qalet hekk:-*

*"Illi l-Qorti tqis li meta wieħed iħares lejn is-siwi ta` eċċezzjoni li tqanqal dubju dwar jekk hemmx tassew l-interess ġuridiku tal-parti attriċi li ssostni l-kawża, wieħed irid iżomm ma` dak li jipprovdi l-artikolu 780 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta` Malta u mal-prinċipji li sa minn zmien twil ilu ssawru biex ifissru x`inhu meħtieġ biex tali interess isejjes il-jedd tal-azzjoni. Biex tali interess ikun tutelat minn karattru ġuridiku, irid ikun iwassal għal riżultat ta` utilita` u vantaġġ għal min irid jeżerċita l-jedd (Ara App. Ċiv. 13.2.1953 fil-kawża fl-ismijiet **Manche` vs Montebello** (Kollez. Vol: XXXVII.i.56), b`mod li jekk l-azzjoni ma tistax twassal biex ipproduċi tali riżultat għal min jibdiha, dik l-azzjoni ma tistax treġi (P.A. 7.1.1953 fil-kawża fl-ismijiet **Camilleri vs Sammut** (Kollez. Vol: XXXVII.ii.605). Kien minħabba dan il-prinċipju li għadd ta` sentenzi caħdu l-jedd tal-azzjoni lil min ried jikseb`sentenza biss dikjarazzjoni mingħajr oġġett materjali (Ara App. Ċiv. 8.6.1942 fil-kawża fl-ismijiet **Cortis vs Bonello** (Kollez. Vol: XXXI.i.218);*

Illi, minbarra dan, u dejjem għal dak li jirrigwarda l-aspett tal-attwalita` tal-interess f`attur, irid jintwera li dak l-interess jibqa` jseħħ matul il-ħajja kollha tal-azzjoni, u mhux biss fil-bidu tagħha, għaliex jekk dan l-interess jintemm fix-xejn, il-konsegwenza immedjata tkun li l-imħarrek jinħeles milli jibqa` fil-kawża (App. Ċiv. 17.2.1993 fil-kawża fl-ismijiet **Sammut et noe vs Attard** *(Kollez. Vol: LXXVII.ii.246).*

Hu stabilit ukoll mill-Qrati li dak li jfisser l-interess tal-attur għandu jkun jidher mill-att innifisu li bih tinbeda kawża (Ara App. Ċiv. 3.12.1984 fil-kawża fl-ismijiet **Borg vs Caruana** *(Kollez. Vol: LXVIII.ii.232) u l-għadd ta` sentenzi hemm imsemmija, u għalkemm il-mottiv tal-interess mhux meħtieġ li jkun imsemmi fir-Rikors Maħluf, għandu jirriżulta mill-provi jekk kemm-il darba jigi kuntrastat (Ara App. Ċiv. 12.12.1983 fil-kawża fl-ismijiet* **Ignazio Gatt vs Michael Debono et***). Illi l-interess mhux tabilfors ikun wieħed li jiġi kwantifikat f`somma determinata ta` flus jew ġid, u jista` jeżisti wkoll fejn jimmira li jħares jew jagħti għarfien għal jedd morali jew suġġettiv (P.A. 13.10.1952 fil-kawża fl-ismijiet* **Axiaq vs Mizzi noe et** *(Kollez. Vol: XXXVI.ii.532), imbasta l-jedd invokat ma jkunx wieħed ipotetiku (App. Ċiv. 15.12.1932 fil-kawża fl-ismijiet* **Scolaro vs Bailey** *(Kollez. Vol: XXVII.ii.195);"*

*Hekk ukoll fis-sentenza li tat fis-17 ta` Mejju 2011 fil-kawża "***MrBookmaker.com Ltd. v. Stichting De Nationale Sporttotalisator, entita` estera***" din il-Qorti (PA/FS) qalet:-*

"Din il-Qorti kif presjeduta, fil-kawża fl-ismijiet **Maria Tabone et vs Joseph Schembri***, deċiża fit-30 ta` Jannar, 2007 qalet: "Dwar il-kunċett ta` l-interess ġuridiku, jibda biex jingħad, li - Fil-kawża fl-ismijiet* **Giulia Maria Millard vs George Said et noe** *deċiża mill-Onorabbli Qorti ta` l-Appell Superjuri [LXXII-I-II-299] ingħad li biex wieħed jista` jingħad li għandu interess ġuridiku li*

jipproponi azzjoni, hemm bżonn li l-kawża li jipproponi tkun tista' tipproduċilu riżultat utli jew vantaġġjuż għalih.

Fil-kawża fl-ismijiet **Alexander Eminyan vs John Mousu` pro et nomine** *deċiża mill-Onorabbli Qorti ta` l-Appell Superjuri fit-28 ta` Frar, 1997 [LXXXI-11-429] ġie ritenut li l-interess ġuridiku jrid ikun reali u attwali u għandu jiskaturixxi minn vjolazzjoni jew theddida ta` vjolazzjoni ta` xi dritt li jappartjeni lill-attur u f`dan is-sens allura jrid ukoll ikun personali. Irid jiġi stabbilit in-ness ġuridiku bejn l-aġir abbusiv u illegali allegatament kommess mill-konvenut u d-danni jew almenu l-preġudizzju allegatament kommess mill-konvenut u d-danni jew almenu l-preġudizzju allegatament subit mill-attur konsegwenzjali għal tali aġir.*

*L-interess irid ikun ġuridiku, ċioe` bbażat fuq xi dritt pretiż leż ta` l-atturi. (Mattirolo Vol. I pag.50; Mortara VoII p.588). Il-***Mattirolo** *f`dan ir-rigward jispjega li :-*

"L`azione compete soltanto e tutela dei diritti; l`interesse e` scompagnato dal diritto, non vi ha azione, non guidizio possibile; cosi che, per istituire un giudizio, non basta che un fatto d`altro pregudichi I nostri interessi, ma occorre che questo fatto arrechi un danno giuridico, che non esiste se non e` `injuria datum`, se cioe` non e` prodotto da chi esorbitando dalla sfera del diritto proprio, offende un nostro diritto."

Il-liġi qegħda hemm biex tipproteġi dak l-interess li għandu dritt bħala bażi tiegħu. Huwa għalhekk, li jingħad li l-interess huwa l-miżura ta` l-azzjoni.L-interess irid ikun dirett, personali, konkret jew attwali ċjoe' jrid joħroġ minn stat attwali ta` vjolazzjoni ta` dritt. (Ara* **Philip Andrew Ransley et vs Emanuel Coleiro et noe** *deċiża mill-Qorti ta` l-Appell fid-29 ta` Jannar 1997).

Illi minbarra dan, u dejjem għal dak li jirrigwarda l-aspett ta` l-attwalita` tal-interess f`attur, irid jintwera li dak l-interess jibqa` jseħħ matul il-ħajja kollha tal-azzjoni, u mhux biss fil-bidu tagħha, għaliex jekk dan l-interess jonqos, il-konsegwenza hija li l-konvenut jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju. Hekk ġie ritenut fil-kawża ***Joseph Sammut et noe vs Carmelo Attard*** *Appell Ċivili datat 17 ta` Frar 1993. Illi ġie ritenut ukoll li l-interess mhux bilfors ikun wieħed li jiġi kwantifikat f`somma determinata ta` flus jew ġid, u jista` jkun ukoll meqjus imsejjes, jekk jimmira li jħares jew jagħti għarfien għall-jedd morali jew suġġettiv, imbasta l-jedd invokat ma jkunx wieħed ipotetiku. (Ara* ***Axiaq vs Mizzi noe et*** *Prim Awla Qorti Ċivili deċiża fit-13 ta` Ottubru 1952,* ***Scolaro vs Bailey****, Appell Ċivili deċiż fil-15 ta` Diċembru 1932,* ***Tarcisio Barbara vs Emanuel Azzopardi, John Bondin****, Prim`Awla Qorti Ċivili deċiż fit- 28 ta` Marzu 2003).*

Dan il-prinċipju ġie ribadit fil-kawża ***Falzon Sant Manduca vs Weale****, deċiża mill-Qorti ta` l-Appell fid-9 ta` Jannar 1959, fejn intqal li l-interess irid ikun ġuridiku, jiġifieri jkollu l-elementi meħtieġa biex isawru l-interess ta` l-attur, iżda dan l-interess m`hemmx għalfejn ikun jissarraf fi flus jew f`valur ekonomiku. Il-Qrati tagħna, saħansitra taw deċiżjonijiet fis-sens li persuna għandha nteress li tiġi msejħa fil-kawża anke fejn la tista` tirbaħ il-kawża u lanqas tista` tiġi kkundannata, imma biss għaliex il-kwistjoni tirrigwarda jeddijiet tagħha u għall-integrita` tal-ġudizzju. (Ara* ***Lawrence Farrugia vs Joseph Fava*** *deċiża mill-Qorti ta` l-Appell fit-18 ta` Mejju 1995).*

Għalhekk jekk wieħed jipprova jiġbor dawn il-prinċipji fil-qasir wieħed jista` jgħid li l-interess ġuridiku:

-irid ikun attwali [jeżisti fil-mument li tiġi proposta l-azzjoni riferibbilment għal ksur ta` jedd u jibqa` jeżisti fil-kors kollu tal-kawża]

- irid ikun dirett

- irid ikun leġittimu [konformi għal dritt ta` l-attur, u mhux biss interess]

- irid ikun ġuridiku [interess li jadixxi l-Qorti biex jottjeni dak li jitlob]

- l-azzjoni trid tkun kapaċi li twassal lill-attur għall-otteniment ta` vantaġġ u utilita`

- għandu jiskaturixxi minn vjolazzjoni jew theddida ta` vjolazzjoni ta` xi dritt li jappartjeni lill-attur

- il-kawża li jipproponi tkun tista` tipproduċilu riżultat utli jew vantaġġjuż għalih.

- Irid jiġi stabbilit in-ness ġuridiku bejn l-aġir abbusiv u illegali allegatament kommess mill-konvenut u d-danni jew almenu l-preġudizzju allegatament subit mill-attur konsegwenzjali għal tali aġir

- Ma jistax ikun ipotetiku, għalkemm jista` jirreferi għal jedd morali jew suġġettiv."

Fid-dawl tal-ġurisprudenza ċitata l-Qorti tqis din l-eċċezzjoni bħala nfondata fil-fatt u fid-dritt.

Il-fatt waħdu li r-rikorrenti u l-predeċessuri tagħhom irrikonoxxew lill-inkwilini u aċċettaw il-ħlas tal-kera mingħandhom b'ebda mod ma jinnewtralizza d-dritt tagħhom li jressqu pretensjonijiet bħal dawk avvanzati fil-proċeduri odjerni. Dan stante li l-għan ewlieni tal-proċeduri odjerni huwa li jattakka l-liġijiet li qegħdin jirregolaw din il-kirja u kwindi ma hemm ebda ostaklu fil-liġi biex huma jagħmlu dan.

Dawn l-eċċezzjonijiet huma miċħuda.

4. **Fil-ħames eċċezzjoni** l-intimata targumenta li mhijiex il-leġittimu kontradittur għat-talbiet tar-rikorrenti stante li talbiet simili għandhom jiġu diretti lejn l-Istat. Il-Qorti tirrileva li huwa minnu li r-rikorrenti qed jattakkaw leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat u huwa minnu wkoll li fi proċeduri ta' natura kostituzzjonali

huwa l-Istat, u mhux ċittadini privati, li jġorr ir-responsabbilta’ għall-ksur ta’ drittijiet fundamentali tal-parti leża.

Madankollu, in kwantu l-mertu tal-proċeduri odjerni huwa proprju l-fond li tiegħu l-intimata hija nkwilina, il-konsegwenzi ta’ tali kawża fl-eventwalita’ li jintlaqgħu it-talbiet tar-rikorrenti jistgħu jaffetwawha direttament. Dan partikolarment fid-dawl tal-fatt li bħala rimedju fit-talbiet rimanenti r-rikorrenti qed jitolbu mhux biss li l-Qorti tiddikjara li l-inkwilina m’għandha ebda titolu validu fil-liġi li jagħtiha jedd fuq il-proprjeta’ mertu tal-kawża (talba numru ħamsa) u wkol li jingħataw ir-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa (talba numru tmienja). Dan kollu jnissel l-interess ġuridiku meħtieġ sabiex l-intimata Mercieca tkun parti mill-kawża u tiddefendi l-pożizzjoni tagħha *qua* nkwilina residenti fil-fond.

F’dan il-kuntest il-Qorti tirreferi għall-każ **Josephine Azzopardi pro et noe et vs L-Onorevoli Prim Ministru et (Rik Kost 85/14) deċiż fit-28 ta’ Settembru 2017** fejn ingħad hekk:

“Il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-25 ta` Frar 2016 fil-kawża ***Rose Borg vs Avukat Ġenerali et****. Hemm kienet trattata eċċezzjoni simili.*

Il-Qorti qalet hekk :-

“Illi l-Qrati tagħna ppronunzjaw ruħhom f`diversi okkażjonijiet dwar il-leġittimita` passiva ta` persuni privati li jkunu ċċitati f`kawżi ta` indoli kostituzzjonali u konvenzjonali.

*Fil-każ fl-ismijiet **Joseph Abela v. Onor.Prim`Ministru et** (Kost. 7 ta` Diċembru 1990) ġie ribadit li :*

"F`kawżi ta` natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontradditturi ta` dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tliet kategoriji. L-ewwel kategorija tikkomprendi dak li huwa allegat li huma, direttament jew indirittament, responsabbli għall-kummissjoni jew omissjoni ta` xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li ghall-omissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni tal-ewwel kategorija jistgħu jkunu responsabbli biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji l-lament tal-ksur ta` dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbagħad hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawża meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala` fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja."

*Iżda kif anke gie ribadit mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ **Partit Nazzjonalista et v Kummissjoni Elettorali et**. (29 ta` Mejju 2015) "Dawn il-kategoriji ma humiex neċessarjament eżawrjenti u ma jistgħux jitqisu illi jeskludu kategoriji oħra. "*

Proprju f`każijiet li jikkonċernaw l-istess materja bħal dik in disamina, ad eżempju fil-każ fl-ismijiet **Raymond Cassar Torreggiani et. v AG et** (22 ta` Frar 2013) iċċitat mir-rikorrenti, il-Qorti Kostituzzjonali irriteniet hekk:

"(11) ... biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jippartecipaw fih dawk kollha li huma nteressati fil-kawża. B`hekk tiġi assigurata kemm jista` jkun l-effikaċita` tal-ġudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu parteċipi fih, kif ukoll jiġi rispettat il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju sabiex ma jkunx hemm bżonn ta` ripetizzjoni ta` proċeduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawżi billi dawn ma jkunux ħadu parti f`ġudizzju wieħed. Il-ġudizzju jibqa` integru mill-mument li jieħdu parti fih dawk li jkollhom id-dritt,

u dawk li kontra tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti (App.Ċiv. ***Joseph Borg v. Francis Vassallo*** *[2000] Vol.LXXXIV.II.42;App.* ***C. Zahra De domenico v. Zahra Dedomenico*** *15.01.1992)"*

- omissis-

" [13] Mill-premess għandu jirriżulta ċar li l-intimati konjugi Tabone, bħala inkwilini tal-fond de quo, u tenut kont tal-fatt li proprju l-inkwilinat tagħhom jifforma l-mertu tal-kawża odjerna, għandhom interess ġuridiku u għalhekk ikunu parteċipi fil-kawża li jista` jkollha effetti legali anke fuqhom"

Dan il-ħsieb ġie ripetut mill-istess Qorti Kostituzzjonali fil-każ fl-ismijiet ***Sam Bradshaw et v l-AG et.*** *(6 ta` Frar 2015):*

"Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mat-teżi li, ladarba l-każin aġixxa skont il-liġi, allura m`għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi applikata minnu jew jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffetwaw lill-każin stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b`liġi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f`dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integrita` tal-ġudizzju. Il-każin bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f`din il-kawża peress li l-meritu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huwa leġittimi kuntradittur." (ara wkoll* ***Cedric Mifsud nomine v Avukat Ġenerali et.*** *-Q.K. 31 ta` Jannar 2014; ***Perit Joseph Barbara v On.Prim`Ministru*** *-Q.K. 31 ta` Jannar 2014).*

Fil-każ in eżami, l-ilment tar-rikorrenti huwa dirett lejn iċ-ċaħda tad-dritt tagħha ta` użu u tgawdija tal-proprjeta` tagħha in kwantu li dan hu b`effett tal-artikolu

12(2)(b)(i) tal-Kap 158 u tal-liġijiet viġenti. Fost ir-rimedji mitluba hemm wkoll dak tal-iżgumbrament tal-intimat Carmel Gatt. Għalhekk filwaqt li taqbel li l-intimat m`għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi imsemmija, jew anke li jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffetwawh stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b`liġi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f`dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integrita` tal-ġudizzju. L-intimat bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f`din il-kawża peress li l-mertu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huwa leġittimu kuntradittur."

Din l-eċċezzjoni sejra għalhekk tiġi miċħuda.

<u>Eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat</u>

1. Fl-ewwel eċċezzjoni l-Avukat tal-Istat jargumenta li l-ewwel talba tar-rikorrenti hija mproponibbli stante li l-ewwel talba hija waħda li taqa' fil-ġurisdizzjoni tal-qrati ordinarji.

Permezz ta' l-ewwel talba r-rikorrenti qed jitolbu lill-Qorti tiddikjara li l-intimata Karmena Mercieca qegħda żżomm il-fond in kwistjoni b'kirja ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-artikolu 1531 Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Qorti tqis pero' li l-kuntest tal-ewwel talba meħuda fl-isfond tal-kawżali mressqa fil-proċeduri odjerni mhuwhiex intiż li jitlob lill-Qorti biex tidħol fl-indaġini ċivili dwar l-eżistenza ta' titolu ta' kirja o meno kif argumentat mill-Avukat tal-Istat. L-għan huwa, kif del resto jsir f'kawżi ta' din in-natura, li jkun

konfermat li l-kirja mertu tal-kawża hija waħda protetta bil-liġijiet impunjati u mhux b'liġijiet oħra.

Din l-eċċezzjoni hija għalhekk miċħuda.

2. Fit-tieni eċċezzjoni dan l-intimat jissolleva l-punt li għandha tinġieb prova tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond mertu tal-kawża.

Kif ġie sottolineat minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza li tat fis-7 ta` Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** :-

"Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et****). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."*

Ferm il-premess il-Qorti tqis li l-provenjenza tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond xorta hija ben pruvata. Intwera li r-rikorrenti huma eredi universali tal-ġenituri tagħhom li mingħandhom wirtu l-fond mertu tal-kawża. Irriżulta wkoll li l-ġenituri tagħhom kienu ħallew lil xulxin b'titolu ta' legat l-użufrutt ġenerali tal-wirt kollu tagħhom. Ġie esebit it-testment tal-ġenituri tar-rikorrenti datat 5 ta'

Mejju 1993[17] kif ukoll tressqet ix-xhieda ġuramentata tar-rikorrenti Josephine Borg u atti oħra noratili.

Il-Qorti sejra għalhekk tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni.

3. Fit-tielet eċċezzjoni l-Avukat tal-Istat jgħid li jkun xieraq li r-rikorrenti jġibu prova tal-ftehim tal-kirja mertu tal-kawża odjerna kif ukoll il-prova li tali kirja hija suġġetta għall-Kap 69 u għall-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Qorti tinnota li għalkemm ftehim bil-miktub tal-kirja ma jirriżultax mill-atti, huwa paċifiku li din il-kirja hija fis-seħħ kif xehdu bil-ġurament kemm wieħed mir-rikorrenti u anke l-inkwilina intimata. Inoltre ġie esebit ukoll il-ktieb tal-kera. Jirriżulta wkoll li l-kirja mertu tal-kawża hija regolata mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 stante li ilha għaddejja sa minn qabel l-1 ta' Ġunju 1995. Infatti l-inkwilina stess xehdet li kienet ilha tgħix fil-fond mikri għal aktar minn sittin sena.

Fid-dawl tas-suespost **l-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' dawn l-eċċezzjonijiet.**

4. Fil-ħames eċċezzjoni l-Avukat tal-Istat jargumenta li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa inapplikabbli għall-każ odjern in vista ta' dak li jippovdi l-**artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni** stante li l-Kap 69 daħal fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u kwindi qabel it-3 ta' Marzu 1962.

[17] Fol 21 et seq

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jgħid hekk -

"(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 disposizzjoni ta` liġi applikabbli għal dak itteħid ta` pussess jew akkwist –

(a) għall-ħlas ta` kumpens xieraq;

(b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak ilkumpens 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 lammont ta` kull kumpens li għalih tista` tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta` dak il-kumpens; u

(c) 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:

Iżda f`każijiet speċjali l-Parlament jista`, jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b`liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b`mod obbligatorju; u f`kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.

(2) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta` pussess jew akkwist ta` proprjetà –

(a) bi ħlas ta` xi taxxa, rata jew drittijiet;

(b) bħala penali għal, jew bħala konsegwenza ta`, ksur tal-liġi, sew jekk bi proċeduri ċivili jew wara dikjarazzjoni ta` ħtija ta` reat kriminali;

(c) wara l-attentat ta` tneħħija tal-proprjetà barra minn jew ġewwa Malta bi ksur ta` xi liġi;

(d) bħala teħid ta` kampjun għall-finijiet ta` xi liġi;

(e) meta l-proprjetà tikkonsisti f`annimal meta jiġi misjub f`art ħaddieħor jew mitluf;

(f) bħala inċidentali għal kirja, liċenza, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, pleġġ jew kuntratt ieħor;

(g) bħala l-għoti jew l-amministrazzjoni ta` proprjetà għan-nom u għab-benefiċċju tal-persuna ntitolata għall-interess benefiċjarju fiha, proprjetà fi trust, proprjetà tal-għadu jew il-proprjetà ta` persuni dikjarati falluti b`sentenza jew xort`oħra dikjarati falluti jew insolventi, persuni ta` moħħ marid, persuni mejta, jew għaqdiet korporati jew mhux korporati fil-kors ta` stralċ jew likwidazzjoni;

(h) fl-esekuzzjoni ta` sentenzi jew ordnijiet ta` qrati;

(i) minħabba li tkun fi stat perikoluż jew ta` ħsara għas-saħħa tan-nies, annimali jew pjanti;

(j) bħala konsegwenza ta` xi liġi dwar ilpreskrizzjoni ta` azzjonijiet, preskrizzjoni akkwiżittiva, art abbandunata, teżor misjub, manumorta jew iddrittijiet ta` suċċessjoni kompetenti lill-Gvern ta` Malta; jew

(k) għal dak iż-żmien biss sakemm ikun meħtieġ għall-finijiet ta` xi eżami, investigazzjoni, kawża jew inkjesta jew, fil-każ ta` art, l-egħmil fuqha –

(i) ta` xogħol ta` konservazzjoni ta` ħamrija jew ilkonservazzjoni ta` risorsi naturali oħra ta` kull xorta jew ta` rikostruzzjoni ta` ħsara tal-gwerra; jew

(ii) ta` żvilupp jew titjib agrikolu li s-sid jew okkupant tal-art ikun ġie mitlub, u jkun mingħajr skuża raġonevoli u legali rrofta jew naqas li jagħmel.

(3) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għall-għoti lill-Gvern tal-proprjetà ta` xi minerali, ilma jew antikitajiet ta` taħt l-art.

(4) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi għat-teħid ta` pussess obbligatorju fl-interess pubbliku ta` xi proprjetà, jew l-akkwist obbligatorju fl-interess pubbliku u ta` xi interess fi jew dritt fuq proprjetà, meta dik il-proprjetà, interess jew dritt huwa miżmum minn għaqda korporata li hija mwaqqfa għal skopijiet pubbliċi minn xi liġi u li fiha ebda flejjes ma ġew investiti barra minn flejjes provduti minn xi leġislatura f`Malta."

L-artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni jgħid hekk **-**

"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta` din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-hdim 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) iżżidx max-xorta ta` proprjetà li jista` jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;

(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista` jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;

(c) 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) jew paragrafu (c) tal-artikolu 37(1) ta` din il-Kostituzzjoni."

Fir-rigward tal-artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni, ingħad hekk mill-Qorti fil-każ **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et deċiż fit-30 ta' Ġunju 2020** –

"Skont l-Avukat tal-Istat, l-ilment tar-rikorrenti bbażat fuq l-Art 37 tal-Kostituzzjoni huwa nfondat billi dik id-disposizzjoni ma tistax tiġi nvokata għall-applikazzjoni ta` liġi li kienet 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. Fil-każ tal-lum il-kirja favur l-intimati Vella hija regolata bil-Kap 69 li saret qabel it-3 ta` Marzu 1962 u allura kienet saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Ir-rikorrenti jagħmlu l-argument illi la darba l-kirja bdiet ghaddejja wara t-3 ta` Marzu 1962, l-applikazzjoni tad-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 tista` tikkostitwixxi vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Iżidu jgħidu li anke jekk jirriżulta li l-Kap 69 kien saved bl-applikazzjoni tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni, f`dan il-każ partikolari dan il-principju xorta waħda ma jistax isib applikazzjoni peress illi skont ir-rikorrenti l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 jinkwadraw ruhhom taħt l-eċċezzjonijiet kontemplati fil-paragrafi (b) u (c) tal-Art 47(9). Għalhekk bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet talKap 69 u bl-emendi tal-2009 baqgħet tiġi mposta relazzjoni forzuza bejn is-sid u l-inkwilin bi dritt ta` rilokazzjoni ope legis.

Il-Qorti rat il-ġurisprudenza dwar l-Art 37 u l-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni fil-kuntest tal-Kap 88 tal-Liġijiet ta` Malta.

*Fil-kawża fl-ismijiet **Lawrence Fenech Limited v. Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta` Novembru 2012 tressaq aggravju fis-sens li l-Ewwel Qorti ma setgħetx issib ksur tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni minħabba l-Art 47(9). L-aggravju kien milqugħ propju għaliex il-Kap 88 sar liġi tal-pajjiż qabel it-3 ta` Marzu 1962.*

*Fis-sentenza ta` din il-Qorti tal-4 ta` Ottubru 2016 fil-kawża fl-ismijiet **Melina Micallef v. Il-Kummissarju tal-Artijiet** (hekk kif riformata mill-Qorti*

Kostituzzjonali fl-24 ta` Novembru 2017) kien riaffermat illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 88 kienu saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk ma tistax tiġi nvokata vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni.

Similment fis-sentenza ta` din il-Qorti tat-3 ta` Ottubru 2014 fil-kawża fl-ismijiet Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet et (konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta` April 2015) ingħad hekk :-

"L-intimati jikkontendu li l-Art 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-każ tal-lum in vista tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Il-Qorti terġa` tagħmel riferenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża "Bezzina Wettinger et vs Il-Prim` Ministru et" (op. cit.)

Fis-sentenza tagħha, il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat dak li qalet l-Ewwel Qorti:-

Illi għalhekk din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni tal-Ewwel Qorti illi l-Kapitolu 88 – bħala liġi li kienet fis-seħħ qabel it-3 ta` Marzu 1962 – huwa salvagwardjat bl-istess Kostituzzjoni ai termini tal-Artikolu 47(9), u konsegwentement dan l-aggravju qed jiġi respint.

Illi dwar dan il-punt, din il-Qorti tagħmel riferenza wkoll għas-sentenza ta` din il-Qorti (PA/RCP) tat-22 ta` Marzu 2002 fil-kawża "Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet" fejn ingħad hekk:-

Illi kif ingħad f`Pawlu Cachia vs Avukat Ġenerali et (9/4/99 Rik. Nru. 586/97/VDG), il-ħdim ta` xi liġi fis-seħħ minnufih qabel id-data msemmija ma tistax tkun antikostituzzjonali fis-sens li tippekka kontra l-artikolu 37. L-istess jingħad għal xi amending act jew substituting act magħmula f`dik id-data jew wara dik id-data purche` li tali att li hekk jemenda jew jissostitwixxi dik il-liġi ma jkunx jagħmel xi waħda mill-affarijiet imsemmi fil-paragrafi (a) sa (d) tal-imsemmi artikolu 47(9).

Illi kif kompliet tgħid dik il-Qorti, ma hemmx dubbju li l-Kap. 88 kien fis-seħħ qabel it-3 ta` Marzu 1962. Ma hemmx dubju wkoll li l-imsemmija liġi ġiet emendata wara dik id-data, iżda r-rikorrent f`ebda ħin ma ndika xi emenda li b`xi mod taqa` taħt xi wieħed mill-paragrafi (a) sa (d) tal-artikolu 47(9). Illi ħafna mill-emendi magħmula wara t-3 ta` Marzu 1962 kienu ta` natura formali bħas-sostituzzjoni tal-Gvernatur Ġenerali bil-President ta` Malta. Illi din il-Qorti b`hekk eżaminat jekk fir-rigward tad-dikjarazzjonijiet ta` esproprjazzjoni meritu ta` din il-kawża u fir-rigward tal-proċeduri għall-kumpens ġewx imħaddma xi amending provisions li jaqgħu taħt l-imsemmija paragrafi (a) sa (d). Din il-Qorti ma tarax li dan huwa l-każ, fis-sens li d-dispożizzjonijiet imħaddma fir-rigward tal-ordnijiet ta` esproprjazzjoni de quo huma kollha salvati bl-Artikolu 47(9) milli jiksru l-Artikolu 37 illikwida kumpens li, skond ir-rikorrenti, ma kienx xieraq u adegwat.

Il-Qorti tirrileva li l-kumpens li l-Bord kien u għadu jillikwida jsegwi l-kriterji li huma stabbiliti fid-disposizzjonijiet tal-Kap 88. Għalhekk billi l-Kap 88 huwa liġi li ġiet saved ai termini tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni, din l-Qorti mhijiex sejra tqis ix-xorta ta` ilment li għandhom ir-rikorrenti skond l-Art 37 tal-Kostituzzjoni fejn dan l-ilment jolqot it-twettieq tal-Kap 88."

Riferibbilment għall-kaz tal-lum, ma hemmx dubju illi l-liġijiet relattivi għall-kirja mertu tal-kawża saru qabel it-3 ta` Marzu 1962. Dawk il-liġijiet ġew emendati matul is-snin.

Il-Qorti m`għandhiex prova li xi emendi kienu jaqgħu taħt xi wieħed mill-eċċezzjonijiet ravvizati fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Tgħid dan għaliex bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531B il-leġislatur għamilha ċara illi għal kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta` Ġunju 1995 għandha tibqa` tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta` Ġunju 1995. Madanakollu bl-emendi li daħlu fis-seħħ bis-saħħa tal-Att X tal-2009 il-leġislatur ħaseb illi jipprovdi għal skaletta ta` żidiet fil-quantum tal-kirja waqt li ġie ffissat ammont bħala l-anqas

rata ta` kera permissibbli. Żgur għalhekk illi bl-introduzzjoni ta` dawn l-emendi il-leġislatur ma poġġiex fis-seħħ kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens b`mod anqas favorevoli għas-sidien. Ma tirriżultax għalhekk l-eċċezzjoni ravvizata taħt il-paragrafu (c) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Lanqas ma jista` jingħad illi l-emendi ntrodotti bl-Att X tal-2009 jaqgħu taħt l-eċċezzjoni maħsuba fil-paragrafu (b) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni għaliex l-Art 1531F jagħmel elenku specifiku tal-persuni li f`determinati ċirkostanzi tista` tiġi tramandata l-kirja favur tagħhom. Għalhekk mhux talli dawn l-emendi ma jżidux mal-finijiet jew ċirkostanzi li fihom jista` jinkiseb lura l-pussess battal tal-proprjeta` talli jservu sabiex jistabilixxu cut off date u determinati ċirkostanzi li taħthom biss tista` tiġi mġedda l-kirja favur qraba tal-inkwilin. Jekk l-inkwilin ma jkollux jgħixu miegħu persuni li jissoddisfaw il-kriterji partikolari ndikati fl-Artikolu 1531F, is-sid jaf b`ċertezza li mal-mewt tal-inkwilin huwa sejjer jikseb lura l-pussess battal. Il-Qorti hija tal-fehma illi l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 ma jżidux aktar piż fuq is-sidien ma` dak li kien diġa` mpost bil-Kap 69.

Fid-dawl tal-premess, il-Qorti tqis illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 kienu saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk ma tistax tiġi avvanzata mir-rikorrenti pretensjoni ta` vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Fiċ-ċirkostanzi ma hemmx il-ħtieġa li tistħarreġ il-parti (b) tal-eċċezzjoni, kif ukoll l-eċċezzjonijiet bin-nru ħamsa (5) u sitta (6) li tressaq l-Avukat tal-Istat li huma relatati.

L-ewwel talba limitatament u safejn tirreferi għal vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni qegħda tkun respinta."

A skans ta' dilungar inutli dwar dan il-punt, fuq skorta ta' dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali, li l-Qorti tabbraċċja u tagħmilhom tagħha, **sejrin jiġu respinti t-talbiet kollha tar-rikorrenti safejn dawn huma bażati fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.**

Għalhekk il-ħames eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat ser tintlaqa'.

Konsegwentement il-Qorti ser tastjeni wkoll milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet l-oħra tal-intimati safejn marbuta mal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Ċ. <u>MERTU</u>

Fl-ewwel lok u fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet magħmula fir-rigward tal-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat, **il-Qorti sejra tilqa l-ewwel talba tar-rikorrenti** stante li mill-provi rriżulta li għal fini tal-proċeduri odjerni l-inwilina ntimata Karmena Mercieca tokkupa l-fond mertu tal-kawża b'kirja li hija protetta mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ir-rikorrenti qegħdin imbagħad jibbażaw il-lanjanzi tat-**tieni talba** tagħhom fuq allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni li jipprovdi hekk –

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

Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku ġu bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

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

Sostanzjalment l-Istat jargumenta fost l-oħrajn li skont il-*proviso* tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Jgħid ukoll li d-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 huma leġittimi u promulgati fl-interess ġenerali għax maħsubin biex jipproteġu persuni milli jitkeċċew mill-abitazzjoni tagħhom u jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali.

Fl-analiżi tagħha fil-kuntest ta' dan l-artikolu l-Qorti trid tara jekk ġewx rispettati t-tlett prinċipji distinti tiegħu u ċioe' illi –

(a) il-miżura meħuda mill-Istat saret taħt qafas legali;

(b) l-iskop tal-miżura kien wieħed leġittimu; u

(ċ) il-miżura meħuda mill-Istat żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan pubbliku u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien tal-proprjeta'.

Fil-każ **Rik 75/14 Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onor Prim Ministru et deċiż fit-28 ta' Settembru 2017** il-Qorti qalet hekk dwar dan l-artikolu -

"Huwa magħruf li l-Istat għandu marġni ta` apprezzament wesgħin meta jiġi biex jintroduċi leġislazzjoni sabiex itaffi problemi ta` akkomodazzjoni.

Fil-każ ta`* ***Spadea and Scalabino vs Italy*** *deċiż fit-28 ta` Settembru 1995 l-ECHR osservat :-

"The second paragraph reserves to States the right to enact such laws as they deem necessary to control the use of property in accordance with the general interest. .

.. . . Such laws are especially common in the field of housing, which in our modern societies, is a central concern of social and economic policies. . . . . In order to implement such policies, the legislature must have a wide margin of appreciation . . . .The Court will respect the legislature`s judgment as to what is in the general interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation. . . . . an interference must strike a fair balance between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights. . . .There must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim pursued."

Madanakollu, l-interess tal-privat għandu wkoll jiġi salvagwardjat għaliex għalkemm kien rikonoxxjut illi l-Istat għandu dritt jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, għandu jkun sodisfatt ir-rekwiżit tal-proporzjonalità.

Fis-sentenza ta` ***Amato Gauci vs Malta*** *(op. cit.) l-ECHR qalet hekk :-*

"56. Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality. As the Court has repeatedly stated, a fair balance must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see Sporrong and Lönnroth cited above, §§ 69-74, and Brumărescu v. Romania [GC], no. 28342/95, § 78, ECHR 1999-VII).

57. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State`s interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see James and Others, cited above, § 50; Mellacher and Others, cited above, § 48, and Spadea and Scalabrino v. Italy, judgment of 28 September 1995, § 33, Series A no. 315-B).

58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. In cases concerning the operation of wide-ranging housing legislation, that assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State`s interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord`s property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State`s conduct. Indeed, where an issue in the general interest is at stake, it is incumbent on the public authorities to act in good time, and in an appropriate and consistent manner (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V; and Broniowski, cited above, § 151).

59. Moreover, in situations where the operation of the rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding

on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see, mutatis mutandis,Hutten-Czapska, cited above, § 223)."

.... "In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant`s state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr and Mrs P. (see, mutatis mutandis, Hutten-Czapska, cited above, § 225). It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant`s right of property."

Għalhekk l-ECHR ikkonkludiet li kien hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Relevanti wkoll huwa dak li qalet l-istess Qorti fis-sentenza tat-22 ta` Novembru 2011 fil-każ ta` ***Saliba et vs Malta*** *:-*

" ... the rise in the standard of living in Malta over these decades and the diminished need to secure social housing compared to the post-war era........it is clear that what might have been justified years ago, will not necessarily be justified today (see ***Amato Gauci,*** *cited above, 60)."*

Fil-każ ta` **Zammit & Attard Cassar vs Malta** li kien deciz fit-30 ta` Lulju 2015, l-ECHR irriaffermat il-prinċipji li kienu enunzjati fis-sentenzi tagħha ta` qabel dwar il-kontroll ta` kiri ta` djar billi rriteniet:

"57. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State`s interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see 9 App.No.1046/12) -ECHR 25 ta` Frar 2016. James and Others, cited above, § 50, and Amato Gauci, cited above, § 57).

58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State`s interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord`s property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State`s conduct (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151)."

Fil-każ suċċitat **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et** il-Qorti nfatti qalet hekk-

"Tajjeb jingħad illi bl-emendi li kienu ntrodotti għall-Kap 16 bl-Att X tal-2009, għad li kien hemm awment fil-kera, xorta waħda baqa` jirriżulta sproporzjon

kontra r-rikorrenti bejn l-awment fil-kera skont l-Art 1531Ċ tal-Kap 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Dan oltre għall-fatt li s-sid baqa` kostrett joqgħod għal quantum ta` żieda dettat mil-liġi li stabbiliet mhux biss kemm għandu jkun l-awment iżda anke kull meta. Qabel id-dħul fis-seħħ tal-emendi, ir-rikorrenti odjerni kienu ilhom snin twal iġarrbu lezjoni tal-jedd tagħhom skont l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

Fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta` Diċembru 2014 fil-każ ta` ***Anthony Aquilina vs Malta*** *l-ECtHR irrimarkat illi : "the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord`s position".*

Fil-każ ta` ***Zammit and Attard Cassar v Malta*** *(op. cit.) l-ECtHR irrimarkat :-*

"While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government. …While the Court has accepted above that the overall measure was, in principle, in the general interest, the fact that there also exists an underlying private interest of a commercial nature cannot be disregarded."

Fil-każ ta` ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et****, (op cit) il-Qorti Kostituzzjonali stabbiliet illi :-*

"Lanqas l-emendi għall-Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531Ċ u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond tagħhom."

B` referenza għall-każ tal-lum, jirriżulta ppruvat illi l-kera perċepita mir-rikorrenti, abbażi tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69, hija bil-wisq inferjuri għall-

kera fis-suq. Il-figuri li saret referenza għalihom aktar kmieni jitkellmu waħedhom. Għalhekk huwa ppruvat l-isproporzjon li ma jridx l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni u li qed jinġarr mis-sid.

Hija l-fehma konsiderata ta` din il-Qorti illi meqjusa l-fatti u ċirkostanzi tal-każ tal-lum kif evolvew mal-medda tas-snin sal-lum il-piż li kellu jġorr is-sid kien sproporzjonat u eċċessiv."

Fil-każ **Jane sive Jennifer Sammut et vs Avukat tal-Istat deċiż fit-3 t'Ottubru 2023** kompla jingħad hekk -

"……fid-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali datata 31 ta' Jannar, 2014 fl-ismijiet ***AIC Joseph Barbara et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et*** *inghad illi:*

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

Bl-istess mod, il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi:

'rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1'. (ara ***Hutten-Czapska v. Poland*** *(GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, u* ***Bittó and Others v. Slovakia****, no.30255/09, § 101, 28 January 2014).'*

Illi dwar l-element tal-interess generali intqal minn din il-Qorti diversament presjeduta fid-decizjoni mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta' Mejju, 2017 fl-ismijiet ***Josephine Azzopardi et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et*** *illi:*

'Illi huwa stabilit li biex indhil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta ghal dak l-indhil, u mhux semplici ipotesi ta' bzonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku ghandu jibqa' jsehh ghaz-zmien kollu tal-indhil fittgawdija tal-gid tal-persuna.'.

Illi fid-decizjoni ***Joseph Brownrigg et -vs- Avukat tal-Istat et*** *deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-15 ta' April, 2021 inghad illi*

'It-terminu interess pubbliku jew generali ghandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli ghandhom dikrezzjoni wiesgha f'dan il-kuntest li m'ghandhiex tigi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirrizultax li tkun irragonevoli. Detto dan, din id-diskrezzjoni mhijiex wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni. '.

Fil-kaz tal-element tal-proporzjonalita', gie deciz fil-kawza fl-ismijiet ***Sporrong and Lönnroth v. Sweden*** *(QEDB, 12/12/1984) illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanciti permezz tal-Artikolu 2 tal-Ewwel Protokoll ma tkunx f'lezjoni tal-istess drittijiet, ghandu jirrizulta li l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun zammet: '[a] fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1.'*

Dwar dan il-punt, gie deciz mill-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni fl-ismijiet ***Angela sive Gina Balzan -vs- L-Onorevoli Prim Ministru et*** *nhar is-7 ta' Dicembru, 2012 illi:*

'Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid

jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat, u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu aggevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara Ii ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust.

Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc gust, u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il- Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il- kumpens ikun baxx wisq…'.

Illi l-isproporzjon o meno ta' mizura ghandha pero' tigi ezaminata f'kull kaz skont ir-rizultanzi fattwali tieghu."

Fid-dawl ta' dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali l-Qorti tagħmel is-segwenti kunsiderazzjonijiet għall-fini tal-każ odjern –

1. Huwa paċifiku u aċċettat minn ġurisprudenza kostanti li l-Istat għandu d-dritt u l-obbligu li jippromulga l-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Infatti l-Istat għandu f'idejh diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieg fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Madankollu, fit-tħaddim ta' din id-diskrezzjoni tiegħu li joħloq mekkaniżmu li jipproteġi kategorija ta' persuni (inkwilini ta' fondi għal fini tal-każ tal-lum) huwa xorta m'għandux il-*mano libera* li jippreġudika b'mod sproporzjonat id-drittijiet ta' kategorija ta' persuni oħra (sidien ta' dawk il-fondi għal fini tal-każ tal-lum). Fin-nuqqas huwa l-Istat li għandu jġorr ir-responsabbilta' għal dan l-iżbilanċ bejn il-varji drittijiet imsemmija;

2. Għalkemm l-emendi li saru bis-saħħa tal-Att X tal-2009 fil-Kodiċi Ċivili ġabu titjib fil-qagħda tas-sidien, dan mhuwhiex meqjus suffiċjenti biex jilħaq il-bilanċ u l-proporzjonalita' li l-Istat għandu d-dover li jilħaq bejn id-drittjiet tal-inkwilini u tas-sidien peress li l-awment fl-ammont tal-kera ma jirriflettix ir-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż ta' dawn l-aħħar snin. Meta wieħed iqabbel il-kwantum tal-kera imħallas mill-inkwilina Karmena Mercieca kif regolat mill-provvedimenti tal-liġi u ċ-ċifri stmati mill-perit tekniku Mario Axisa fir-rapport tiegħu m'hemmx dubju li hemm disparita' sproporzjonata bejniethom;

3. Apparti dan kollu, hemm ukoll l-inċertezza għar-rigward ta' meta r-rikorrenti jkollhom id-dritt għar-ripresa tal-fond stante li l-kera tista' tibqa' tiġġedded għal żmien indefinit;

4. Ingħad hekk fil-każ **Maria Carmela magħrufa bħala Marica Baldwin vs Avukat tal-Istat et deċiż fl-20 t'Ottubru 2022 -**

"50. ***L-Artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *qabel daħlu fis-seħħ l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021 kienu jistabbilixxu illi:*

3. Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord.

4. (1) Il-Bord għandu jagħti l-permess hawn fuq imsemmi f'dawn il-każijiet:

(a) jekk sid il-kera huwa obbligat jagħmel jew għandu raġuni tajba biex jagħmel tibdil jew xogħlijiet li mhumiex tiswijiet ordinarji;

(b) jekk il-kera ġdid ma jkunx iżjed minn 40% mill-kera ġust (stabbilit, meta meħtieġ, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew seta' jinkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awissu tal-1914: il-Bord jista' jistabbilixxi dan il-kera ġust.

(2) L-ispejjeż tal-istima hawn fuq imsemmija jitħallsu minn sid il-kera jew mill-kerrej jew mit-tnejn f'dik il-proporzjon li jordna l-Bord.

51. Ir-rikorrenti kienet għalhekk limitata kemm fil-quantum tal-kera illi setgħu jitolbu, u kif ukoll fil-possibilita' tar-ripresa tal-proprjeta' tagħhom. Dan hekk kif ġie wkoll rikonoxxut mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Emanuel Bezzina et vs L-Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat et****:*

11. Wieħed irid jiftakar li f'każijiet ta' din ix-xorta il-kirja tiġġedded ex lege; huma ferm limitati l-każijiet li fihom is-sid jista' jitlob l-awtorizzazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera sabiex ma jġeddidx il-kirja; l-awment fil-kera hu soġġett għal capping; u hemm inċertezza meta s-sidien jieħdu lura l-proprjeta'."

5. F'dawn iċ-ċikustanzi, bit-tħaddim tal-liġijiet in eżami l-Istat naqas li jikkontrobilanċja l-miżuri li ħa - fejn ġab taħt il-kontroll tiegħu l-użu tal-proprjeta' tas-sidien involuti - b'salvagwardji adegwati li jipproteġu d-drittijiet ta' dawn l-istess sidien tal-fondi milquta b'tali liġijiet. Għaldaqstant ir-rikorrenti odjerni, l-istess bħal sidien oħra fl-istess pożizzjoni tagħhom, spiċċaw iġġorru piż sproporzjonat u ngust fuqhom peress li nħoloq żbilanċ bejn il-jeddijiet tagħhom min-naħa waħda u l-interess ġenerali min-naħa l-oħra;

6. Il-fatt waħdu li l-inkwilina Mercieca qed tottempra ruħha mal-liġi u tħallas il-kera u għamlet anke spejjeż marbuta mal-manutenzjoni u tiswijiet tal-fond ma jnaqqas xejn mill-vjolazzjoni subita mir-rikorrenti;

7. Inoltre, anke jekk il-fond kien ġie mikri b'mod volontarju meta l-Kap 69 kien diġa' fis-seħħ, ma jfissirx li r-rikorrenti ma jistgħux iressqu lmenti ta' natura kostituzzjonali.

Il-Qorti qalet hekk fil-każ **Agnes Gera de Petri Testaferrata vs Avukat Ġenerali et deċiż fit-28 ta' Mejju 2019 –**

"L-intimati eċċepew li l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien diġa' viġenti fil-mument li nħolqot il-lokazzjoni de quo u għalhekk ir-rikorrenti ma tista' tallega l-ebda vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha billi l-konsegwenzi tal-liġi kienu ben magħrufa. Jekk r-rikorrenti wirtet il-proprjeta' mingħand missierha hi daħlet fiż-żarbun tiegħu u allura hija marbuta b'dak li għamel hu daqs li kieku kien sar minnha stess.

Illi fil-fehma tal-Qorti huwa minnu illi l-konsegwenzi legali tal-Kap. 69 kienu magħrufa meta ġie ffirmat il-ftehim iżda l-awtur tar-rikorrenti ma setgħax jipprevedi dak iż-żmien kif kien ser jinbidel is-suq kummerċjali jew li l-liġi kienet ser tinbidel b`mod li l-quantum tal-kera kien ser jibqa` kkontrollat. Dan hu in linea ma` dak li kien deċiż mill-ECHR fil-każ ta` ***Zammit and Attard Cassar vs Malta*** *u ċioe "at the time, the applicants` predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come ..." (para 50).*

Anke fil-każ **Francis Spiteri vs Avukat tal-Istat et deċiż fil-5 ta' Diċembru 2022** kompla jingħad hekk -

"Kif ingħad ukoll minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha tat-30 ta' Mejju 2018, fil-kawża fl-ismijiet ***David Pullicino et vs Avukat Ġenerali et****:*

"Il-fatt waħdu li sid jipprova jikseb l-akbar ġid minn sitwazzjoni legali li tikkundizzjonah, ma jfissirx b'daqshekk li jkun qabel ma' dik il-qagħda u warrab kull ilment li jista' għandu dwar iċ-ċaħda jew l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu minħabba f'liġi bħal dik jew illi rrinunzja għall-jedd li jitlob rimedju (ara Robert Galea vs Avukat Ġenerali et, 07/02/2017)."

Tal-istess ħsieb kienet din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ ċitat ta' ***Emanuel Bezzina et vs Avukat Ġenerali et****:*

"...jibqa' fatt illi jekk dak iż-żmien is-sid ried jieħu xi gwadann mill-proprjetà tiegħu kien ta' bilfors kostrett jottempra ruħu mal-liġi viġenti fiż-żmien għar-rigward il-kera. Żgur illi fl-1993 ma setax ikun prevedibbli bdil fis-suq jew fil-liġi. Din il-Qorti tgħid illi kienu x'kienu ċ-ċirkostanzi tal-każ meta s-sidien krew il-post u għad li kienu jafu l-kirja kienet sejra tispiċċa regolata bil-Kap 69 b'daqshekk ma jfissirx illi bl-applikazzjoni ta' dik il-liġi fir-realtajiet tas-soċjetà Maltija il-qagħda tagħhom bħala sidien kienet ben tutelata. Fil-każ tar-rikorrenti, l-aċċettazzjoni da parti tagħhom tal-fatt tal-kirja m'għandhiex tiftiehem jew testendi sabiex tfisser illi ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni. L-istat ta' nuqqas ta' għażla kienet realtà fil-pajjiż li baqa' jippersisti anke sa zminijiet ricenti. L-isvolta ġiet mis-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjoni u tal-ECtHR fejn kien dikjarat illi l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera jiksru l-jeddijiet fondamentali tas-sidien.

....

Jirriżulta għalhekk illi l-kirja tal-fond de quo kienet imġedda ope legis b'mod u manjiera illi s-sid kien kostrett a suo malgrado li joqgħod għal dak ir-reġim ta' dritt ċertament sfavorevoli għalih. Anke li kieku ntalab awment fil-kera, il-liġi ma kinitx tipprovdi għal kondizzjonijiet biex eventwali awment ikun tassew reali u ġust. Għalhekk ir-rikorrent u l-awturi tagħhom ma kellhomx rimedji effettivi."

Għaldaqstant, fid-dawl tal-prinċipji suesposti, l-Qorti tqis li anke ai termini tal-Kap 69, l-***"għażla"*** li tiġi konċessa l-kirja in eżami ma kinitx waħda ħielsa.

B'riżultat tas-suespost jirriżulta li l-mekkaniżmu leġislattiv in eżami ma jipprovdix għal salvagwardji adegwati favur ir-rikorrenti, b'dana li allura huma kostretti li jġorru fuqhom piż sproporzjonat u nġust.

Għaldaqstant il-Qorti tiddeċiedi li tilqa' l-bqija tat-tieni talba u tiddikjara li bl-operat u bil-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u liġijiet oħra viġenti ir-rikorrenti sofrew ksur tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni.

L-Avukat tal-Istat għandu jitqies responsabbli għal tali vjolazzjoni stante li l-intimata Mercieca qegħda sempliċiment tibbenefika mill-protezzjoni li ttiha l-liġi mpunjata.

Minn meta u sa meta għandu jitqies li seħħ ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent

Mill-provi rriżulta li l-kirja mertu tal-kawża bdiet fis-snin sittin.

Madankollu, skont **l-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' Protokoll li jsir qabel l-1 ta' April 2002, m'għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4."

Kif irriżulta mill-provi, l-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna għaddiet għand ir-rikorrenti bis-saħħa ta' wirt tal-ġenituri tagħhom.

Il-Qorti hija konsapevoli li m'hemmx ġurisprudenza uniformi dwar jekk werrieta bħar-rikorrenti jistgħux jilmentaw għall-perjodi qabel ma saru sidien tal-proprjeta' rispettiva.

Hemm każijiet li fihom il-Qorti qieset li l-leżjoni sseħħ u r-risarċiment huwa dovut biss mid-data li fiha r-rikorrenti jkunu wirtu l-proprjeta'[18] u każijiet oħrajn fejn il-Qrati qiesu li r-rikorrenti jidħlu fiż-żarbun tal-predeċessuri tagħhom u kwalunkwe leżjoni ta' drittijiet fundamentali u riżarċiment għandhom ikopru l-perjodu anteċedenti u ċioe' minn żmien l-antekawża tar-rikorrenti[19].

Din il-Qorti sejra ssegwi l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-proċeduri fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et deċiż fis-26 ta' Mejju 2021** fejn ingħad hekk -

"Il-fatt li l-proprjeta` għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid."

Dan ir-raġunament reġa' ġie konfermat riċentament fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Av. Dr A. Mallia et vs Avukat tal-Istat et deċiż fl-4 ta' Mejju 2022** fejn ingħad hekk –

"Jirriżulta li l-atturi akkwistaw il-proprjeta` in kwistjoni bħala eredi universali ta' missierhom u għaldaqstant huma daħlu fiż-żarbun legali ta' missierhom u komplew il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigwarda l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bażi ta'

[18] **Camenzuli George et v Avukat tal-Istat et** – 15.07.2021RM, **Farrugia Paul v Avukat tal-Istat et** - 30.06.2021RM, **Dottor Mifsud Mario v Avukat tal-Istat et** – 22.09.2021LM, **Pintley Maria v Avukat tal-Istat et** – 16.06.2021LM

[19] **Laspina Joseph et v Avukat tal-Istat et** – 16.09.2020TA, **Dr Debono Edward noe v Avukat Ġenerali et** – 30.01.2020JRM, **Attard George Olaf v Avukat Ġenerali et** – 21.11.2019FD

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

Għalhekk għall-fini tal-kawża odjerna, l-lanjanzi tar-rikorrenti odjerni ser jitqiesu li jkopru anke perjodi li fihom il-proprjeta' in kwistjoni kienet għadha tappartjeni lill-ġenituri tagħhom stante li huwa meqjus li l-istess rikorrenit daħlu fiż-żarbun tagħhom.

Għalhekk il-ksur ta' drittijiet fundamentali ser jitqies li beda jseħħ b'effett mit-30 t'April 1987.

Dwar il-perjodu sa meta għandu jitqies li seħħ il-ksur ta' drittijiet fundamentali l-Qorti tinnota li l-emendi li saru bl-Att Numru XXIV tal-2021 jindirizzaw adegwatament l-ilmenti tar-rikorrenti minn hemm 'il quddiem.

Ingħad hekk fil-każ **Maria Stella Mifsud vs Avukat tal-Istat et deċiż fit-28 ta' Marzu 2023 –**

"34. Kif ġie ritenut mill-Qorti Ċivili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) fil-każ Victoria Amato Gauci et vs Avukat Generali et tas-17 ta' Ottubru 2018, "Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII] [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2021] 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;".

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

Il-Qorti tirrileva li l-emendi ntrodotti bl-Att XXIV tal-2021 stabbilew qafas ġdid permezz ta' liema sid il-kera jista' jintavola rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiżdied għal ammont li ma jaqbiżx it-2% fis-sena tal-valur tal-fond in kwistjoni fis-suq miftuħ. Il-Bord Li Jirregola l-Kera jista' wkoll jordna l-

ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt li tkun għadha pendenti quddiemu. Inoltre, wara t-trapass ta' sitt snin, fin-nuqqas ta' ftehim bejn is-sid u l-inkwilin, is-sid jista' jerġa' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jirrevedi l-valur tal-kera.

Fid-dawl tas-suespost il-Qorti tqis li **mill-mument li daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021 fit-28 ta' Mejju 2021 ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw aktar dwar ksur ta' drittijiet fundamentali tagħhom b'rabta mal-fond**.

Għall-istess raġunijiet sejrin jiġu miċħuda l-eċċezzjonijiet enumerati minn sitta sa għaxra tal-Avukat tal-Istat kif ukoll l-eċċezzjonijiet tal-intimata Mercieca enumerati minn sebgħa sa għaxra.

D. <u>RIMEDJU</u>

Permezz tat-talbiet rimanenti r-rikorrenti qed jitolbu rimedji li jagħmlu tajjeb għall-vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali.

Fit-tielet talba r-rikorrenti jitolbu lill-Qorti tiddikjara li l-Kap 69, l-emendi tal-Att X tal-2009 u senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u bla effett *erga omnes* jew inkella fil-konfront tal-kirja bejn ir-rikorrenti u l-inkwilina Mercieca. Ukoll, **fil-ħames talba** huma qed jitolu lill-Qorti tiddikjara li l-intimata Mercieca m'għandha ebda titolu validu fil-liġi li jagħtiha jedd fuq il-proprjeta' mertu tal-kawża.

Il-Qorti tqis li dawn it-talbiet mhumiex akkoljibbli stante li kif ingħad fis-suespost, mal-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021, l-ilmenti tar-rikorrenti huma meqjusa li ġew indirizzati u allura ma hemmx il-ħtieġa li jingħataw dawn ir-rimedji mitluba.

It-tielet u l-ħames talba ser jiġu miċħuda.

Fis-seba' talba r-rikorrenti jitolbu l-likwidazzjoni ta' kumpens pekunarju u non-pekunarju. Il-Qorti tqis li ladarba nstab il-ksur ta' drittijiet fundamentali din it-talba għandha tintlaqa'.

Il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk fil-każ suċċitat **Av. Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et** dwar il-komputazzjoni tal-kumpens –

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

Kif deċiż fis-suespost, il-kumpens lir-rikorrenti ser jiġi akkordat mit-30 t'April 1987 sat-28 ta' Mejju 2021 a bażi tal-valutazzjonijiet li saru mill-perit tekniku Mario Axisa:

Mit-30 t'April sal-31 ta' Diċembru 1987 - €240

Mill-1988 sal-1989 - €720

Mill-1990 sal-1994 - €3,000

Mill-1995 sal-1999 - €4,800

Mill-2000 sal-2004 - €6,900

Mill-2005 sal-2009 - €12,000

Mill-2010 sal-2014 - €11,700

Mill-2015 sal-2019 - €13,800

Sena 2020 - €4,400

Mill-1 ta' Jannar sat-28 ta' Mejju 2021 - €1,845.24

Total: €59,405.24

Issa skont l-insenjament tal-ġurisprudenza suespost, minn din is-somma ta' €59,405.24 ser isir tnaqqis ta' 30% li tagħmel tajjeb għall-għan leġittimu tal-liġi mpunjata u ċioe tnaqqis ta' €17,821.57. Mela s-somma issa hija ta' €41,583.67. Minn din is-somma ser jerġa jitnaqqas 20% sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi r-rikorrenti kien jirnexxilhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. 20% ta' €41,583.67 hija €8,316.73. Għalhekk iċ-ċifra tiġi €33,266.94.

Minn din is-somma ta' €33,266.94 għandha titnaqqas il-kera mħallsa mill-inkwilina matul il-perjodu msemmi. Mill-ktieb tal-kera esebit jirriżulta li tħallset is-somma ta' €3,825.58 f'kera għall-perjodu msemmi.

Mela s-somma issa hija ta' €29,441.36.

Jeħtieġ pero' li f'dan l-istadju tiġi sollevata kwistjoni oħra u ċioe' l-użufrutt li omm ir-rikorrenti kellha fuq il-proprjeta' bis-saħħa tat-testment tal-5 ta' Mejju 1993 u dan għal għomorha wara l-mewt ta' żewġha fis-7 t'Awwissu 1999. Peress li l-omm damet tgawdi dan l-użufrutt sa mewtha fl-10 t'April 2009 huwa ġust li dan il-fattur jittieħed in konsiderazzjoni wkoll peress li matul dan il-perjodu kwalunkwe kera perċepibbli skont is-suq ħieles fuq il-fond f'dan il-kuntest ma kinitx tkun tappartjeni lir-rikorrenti odjerni iżda lill-ommhom.

Fuq l-istess binarju mxiet din il-Qorti diversament preseduta fil-każ **George Debattista vs Avukat tal-Istat et deċiż fil-25 ta' Frar 2021** fejn il-Qorti kienet

ħadet kont tal-fatt li matul il-perjodu rilevanti għal dak il-każ ir-rikorrent kien sid biss tan-nuda proprjeta'.

Il-Qorti qalet hekk f'dak il-każ –

"L-attur xehed (fol. 23) illi huwa wiret in-nuda proprjeta tal-proprjeta in kwistjoni wara l-mewt t'ommu, Maria Debattista, li kienet l-unika proprjetarja ta' dan il-fond wara li kienet wirtet sehem missieru wara illi dan gie nieqes fl-1997. Xehed ukoll illi huh Anthony Debattista kienet wiret l-uzufrutt ta' din il-proprjeta, izda gie nieqes fl-2019.

(........)

Il-Qorti qed tiehu in konsiderazzjoni s-segwenti fatturi fil-likwidazzjoni tal-quantum tal-kumpens dovut lil atturi ghall-lezjoni tad-dritt fundamentali soffert minnu:

(........)

-Il-fatt illi il-kera ma kinitx percepibbli mill-attur peress illi huh kellu l-uzufrutt tal-proprjeta in kwistjoni tal-2019;"

Fiċ-ċirkustanzi l-Qorti tqis li għandha tnaqqas €1,000 mis-somma dovuta sabiex tiġi riflessa din ir-realta' u allura **l-kumpens pekunarju li għandu jitħallas lir-rikorrenti huwa ta' €28,441.36.**

Il-Qorti tqis ukoll li għandha tillikwida wkoll is-somma ta' €10,000 bħala kumpens non-pekunarju għal perjodu msemmi.

Dan il-kumpens għandu jagħmel tajjeb għalih l-Avukat tal-Istat flimkien mal-ispejjeż tal-kawża. L-imgħaxjiet legali jibdew jiddekorru mill-lum sad-data tal-pagament effettiv.

Il-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti u tal-eċċezzjonijiet tal-intimati sejrin jiġu respinti ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi –

1. **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat marbuta mal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, kif ukoll it-tieni u t-tielet eċċezzjoni, tilqa' l-eċċezzjonijiet numru ħamsa u tnax filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż;**

2. **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet tal-intimata Karmena Mercieca marbuta mal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kif ukoll l-eċċezzjoni numru disgħa, tilqa' l-ewwel eċċezzjoni filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħha ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż;**

3. **Tilqa' l-ewwel talba skont kif deċiż fis-sentenza;**

4. **Tilqa' limitatament it-tieni talba tar-rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tagħhom, bit-tħaddim tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009 u senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-**

Konvenzjoni Ewropeja. Dan għall-perjodu mit-30 t'April 1987 sat-28 ta' Mejju 2021;

5. **Tilqa' s-seba' talba tar-rikorrenti billi tillikwida l-kumpens globali ta' tmienja u tletin elf erba' mija u wieħed u erbgħin Ewro u sitta u tletin ċenteżmu (€38,441.36) a favur ir-rikorrenti in kwantu għal tmienja u għoxrin elf erba' mija u wieħed u erbgħin Ewro u sitta u tletin ċenteżmu (€28,441.36) bħala danni pekunarji u in kwantu għal għaxart elef Ewro (€10,000) bħala danni non-pekunarji.**

6. **Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas tali kumpens lir-rikorrenti;**

7. **Tiċħad il-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti.**

8. **L-Avukat tal-Istat għandu jagħmel tajjeb għal-ispejjeż tal-kawża u l-imgħaxijiet legali li jibdew jiddekorru mill-lum sad-data tal-pagament effettiv**

Onor. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Maraya Aquilina
Dep. Reġ.