QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)
ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tal-lum l-Erbgha 31 ta' Jannar, 2024

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 796/2021 MH

Numru:

MARIA STAGNO NAVARRA, JOSEPH DEPASQUALE, ONOR. IMĦALLEF ANTON DEPASQUALE BA. LL.D., DR GEORGE DEPASQUALE MD, JOHN SIVE GIOVANNI DEPASQUALE, CARMEL DEPASQUALE, PAUL DEPASQUALE, GEMMA DEPASQUALE u b'digriet datat 11 ta' Jannar 2023 l-atti ġew trasfużi f'isem ANTOINETTE DEPASQUALE, IVAN DEPASQUALE u LENNART DEPASQUALE stante l-mewt ta' JOSEPH DEPASQUALE

VS

ALFRED PACE U LUDGARDA PACE u L-AVUKAT TAL-ISTAT

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors kostituzzjonali ta' Maria Stagno Navarra et tal-10 ta' Diċembru 2021** li permezz tiegħu ġie premess u mitlub –

1. *Illi r-rikorrenti huma flimkien il-propjetarji tal-fond 306, Main Street, Qormi, li huma akkwistaw, in parti permezz tal-kuntratt relattiv ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius tal-11 ta' Frar 1960 ('Dok. D1') u mill-bqija bhala s-successuri ta' ommhom Maria Grazia sive Grace Depasquale ('Dok. D2') li giet nieqsa fil-25 ta' Novembru 1989 u fejn il-wirt taghha ddevolva fuq uliedha bhala eredi universali skond it-testment relattiv fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius tal-14 ta' Frar 1955 u bhala s-successuri ta' huhom Mons. Isqof Annetto Depasquale ('Dok. D3') li gie nieqes fid-29 ta' Novembru 2011 u fejn il-wirt tieghu ddevolva fuq hutu r-rikorrenti bhala eredi universali skond it-testment relattiv fl-atti tan-Nutar Dottor Christine Abela tal-24 ta' Ottubru 2005.*

2. *Illi l-intimati Alfred u Ludgarda konjugi Pace u l-axxendenti ta' Alfred Pace, ilhom jokkupaw il-fond fuq imsemmi taht titolu ta' kera mgedded bl-operat tal-Ligi ghal ftit iktar minn sebghin (70) sena u l-intimati konjugi Pace qeghdin prezentement ihallsu lir-rikorrenti l-ammont ta' mitejn u disa' ewro u tmenin centezmu (€209.80c) fis-sena bhala kera (bil-kera rispettiva ta' €104.90c tithallas kull sitt xhur).*

3. *Illi l-kera mhallsa mill-intimati konjugi Pace (u mill-axxendenti ta' Alfred Pace), skond l-iskeda hawn annessa bhala 'Dok. CD1', lir-rikorrenti, hija ferm inqas mil-valur lokatizju fis-suq miftuh tal-fond relattiv.*

4. *Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilini intimati bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi rispettivi mhumiex gusti u ma jikkrejawx bilanc ta' proporzjonalita` bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bi zvantagg ghas-sid, stante illi l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huwa bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja, tal-Ewwel Artikolu ta' Protokol Tnax tal-Konvenzjoni Ewropeja u tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*

5. *Illi r-regolamenti ta' kontroll ta' kera, inkluz ir-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw il-kirja tal-inkwilini u r-restrizzjoni fuq il-valur lokatizzju impost bil-ligi skond l-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sidien ghall-uzu u tgawdija shiha tal-propjeta` taghhom.*

6. *Illi l-livell mizeru ta' kera, l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini w in-nuqqas ta' salvagwardja tad-drittijiet tas-sidien, l-istat ta' incertezza tal-possibilita` ta' reverzjoni lura lis-sidien tal-propjeta` libera w vakanti u n-nuqqas ta' salvagwardji procedurali opportuni, gusti w effettivi, ikkrejaw piz ingust w eccessiv fuq ir-rikorrenti.*

7. *Illi r-rikorrenti m'ghandhomx rimedju effettiv, inkluz ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja, stante illi huma ma' jistghux izidu l-kera b'mod gust w ekwu abbazi tal-valur fis-suq prezenti, minhabba l-limitazzjonijiet imposti fuqhom, inkluz abbazi tal-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u qeghdin isofru tigdid ta' lokazzjoni furzata fuqhom, b'dan illi r-rikorrenti ma ghandhom l-ebda liberta` jew sehem illi jiddeciedu kif ghandhom igawdu l-propjeta` taghhom.*

8. *Illi hemm lezjoni tal-principju ta' proporzjonalita`, b'dan illi r-rikorrenti qed isofru minn nuqqas ta' fair balance bejn l-interessi generali tas-socjeta` u l-bzonnijiet u l-protezzjoni tad-drittijiet u l-libertajiet fundamentali tal-bniedem.*

9. *Illi l-valur lokatizzju tal-fond relattiv fis-suq miftuh, huwa ferm oghla minn dak impost fuq ir-rikorrenti mill-ligi, b'dan illi bid-disposizzjonijiet relattiv tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi relattivi inkluz permezz tal-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021, jilledu d-drittijiet fundamentali w kostituzzjonali tar-rikorrenti, kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta w il-Konvenzjoni Ewropeja, kif hawn indikat.*

10. *Illi l-lezjoni ta' drittijiet ilmentata mir-rikorrenti hija kemm fir-rigward tar-regime legislattiv qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, kif ukoll fir-rigward tar-regime legislattiv wara d-dhul fis-sehh ta' dan l-att.*

11. *Illi inkluz in vista tal-kazistika relattiva applikabbli ghall-kaz odjern, kemm lokali u kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem u peress illi ma hemmx dubju li r-rikorrenti qeghdin isofru lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom ta' propjeta` kif sanciti mill-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja u l-Ewwel Artikolu ta' Protokol Tnax tal-Konvenzjoni Ewropeja, jigi umilment sottomess illi bl-istess mod, din l-Onorabbli Qorti ghandha tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfacjenti ghall-ksur ilmentat.*

12. *Illi r-rikorrenti ghandhom jircievu l-kumpens tul iz-zmien li huma sofrew ksur tad-drittijiet fondamentali taghhom minhabba l-okkupazzjoni tal-intimati konjugi Pace (u mill-axxendenti ta' Alfred Pace), tal-imsemmi fond tul dawn l-ahhar sebghin (70) sena, peress illi bl-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, gew lezi d-drittijiet kostituzzjonali taghhom, kemm ai termini tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u kif ukoll tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja u l-Ewwel Artikolu ta' Protokol Tnax tal-Konvenzjoni Ewropeja, biex b'hekk ir-rikorrenti,*

kemm de proprio u kif ukoll bhala s-successuri tal-awturi taghhom, sofrew u qeghdin isofru danni sal-gurnata prezenti.

GHALDAQSTANT, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja w opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, sabiex l-intimati jghidu ghaliex m'ghandhiex;

(i) Tiddikjara w tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti fuq esposti u l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta (inkluz l-artikoli 3, 4 u 9 tal-istess), l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021 tal-Ligijiet ta' Malta, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti, qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati inkwilini ghall-fond 306, Main Street, Qormi, ir-rikorrenti gew mcahhda mill-uzu w it-tgawdija shiha tal-imsemmija propjeta` taghhom u ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-propjeta` in kwistjoni, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti, inkluz fl-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja u fl-Ewwel Artikolu ta' Protokol Tnax tal-Konvenzjoni Ewropeja, u b'hekk ghar-ragunijiet suesposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandhom jinghataw ir-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidrilha xieraq fis-sitwazzjoni,

(ii) Tiddikjara w tiddeciedi illi l-intimati, jew min minnhom, huma responsabbli ghal kumpens u danni, kemm pekunjarji u non-pekunjarji, sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta (inkluz l-artikoli 3, 4 u 9 tal-istess), l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021 tal-Ligijiet ta' Malta, peress illi r-rikorrenti gew mcahhda mill-uzu u tgawdija shiha tal-imsemmija propjeta` taghhom u talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-propjeta` in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi,

(iii) Tillikwida l-istess kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti, kif fuq premess, ai termini tal-Ligi, bil-hatra ta' perit nominandi,

(iv) Tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, ihallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali relattiv mid-data tal-prezentata ta' dan ir-rikors sad-data tal-pagament effettiv.

B'rizerva ta' kwalsiasi dritt iehor spettanti lir-rikorrenti u bl-ispejjez kollha kontra l-intimati u bl-ingunzjoni tal-intimati minn issa ghas-subizzjoni taghhom.

Rat **ir-risposta tal-intimat Alfred Pace et. tal-20 ta' Jannar 2022**[1] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

1. *Illi in linea preliminari huwa l-Istat biss li jista' jikkommetti vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali u mhux ċittadini privati, l-esponenti ma għandhomx 'locus standi judicii' stante li ma jistgħux jiġu meqjusa bħala leġittimarja kuntradittur, u għalhekk għandhom jiġu liberata mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti;*

2. *Illi ukoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-esponenti qegħdin biss jipprevalixxu ruħhom minn dispożizzjonijiet leġislattivi validament promulgati u applikabbli fl-Istat ta' Malta qua ċittadini privati u b'hekk ma jistgħux jkunu misjuba li kisru xi drittijiet ta' terzi u di piu jekk r-rikorrenti sofrew xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom din ma tista' qatt tkun akollata fil-konfront tal-esponenti u għalhekk għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti;*

Illi subordinarjament u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-esponenti qed bil-qawwa kollha jirrespingu l-allegazzjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti:

3. *Illi l-esponenti għandhom titolu validu ta' kera u dan kif ser ikun pruvat fil-mori tal-kawża.*

4. *Illi ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem stante li l-fatti tal-każ preżenti ma jikkostitwixix teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjetà iżda tikkostitwixxi biss kontroll ta' użu ta' proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni ta` Malta kif ukoll tal-Konvenzjoni Ewropea.*

5. *Illi bla ħsara għas surreferit, l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-esponenti tirrileva illi skont il-proviso tal-istess*

[1] Fol 53 et seq

Artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali.

6. *Illi ma huwiex minnu li r-rikorrenti qed jiġu mċaħuda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom u dan stante li fil-preżent jirċievu l-kera tal-fond.*

7. *Illi kieku huwa minnu li l-kirja tal-fond de quo agitur tasal biex tinibixxi r-rikorrenti mit-tgawdija tal-proprjetà kif qed jallegaw l-istess rikorrenti, wieħed jista' jasal għall-konklużjoni li kull kirja għal żmien indefinit tkun tista' tiġi tterminata mis-sid u b'hekk eluf ta' nies isibu ruħhom mingħajr ebda saqaf fuq rashom u dan minkejja li ma jkunu kisru ebda dispożizzjoni tal-liġi viġenti.*

8. *Illi r-rikorrenti ma jistgħux jippretendu li jkollhom kirja ferm aktar għolja minn dik stabbilita bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi r-rikorrenti għandhom dritt li jirċievu l-kirja li l-esponenti kienet intrabtet li tħallas għal-fond de quo agitur u xejn aktar. Jekk kemm-il darba kellhom ix-xewqa li jirrevedu l-kirja sabiex tirrifletti il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq, huma dejjem kellhom dawk id-drittijiet li jipprevalu ruħhom mid-dispożizzjonijiet tal-liġijiet viġenti u mhux minn proċedura straordinarja bħal dan il-każ.*

9. *Illi bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 (ferm qabel il-preżentata tal-kawża de quo) u l-emendi li saru fil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta b'mod speċjali l-introduzzjoni ta' l-Artikolu 4A, il-liġi qed tagħti rimedju effettiv għall-infrazzjonijiet futuri li jistgħu jġarrbu r-rikorrenti. Għaldaqstant permezz ta' dawn id-dispożizzjonijiet ġodda, l-esponenti konjuġi Pace jistaw tibqaw jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

10. *Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandhomx jbatu l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, għaliex ma jistgħux jkunu ikkastigati talli sempliċiment kienu jsegwu u jottemporaw ruħhom mal-kirja kuntrattwali diġà stabbilita.*

11. *Illi peress li l-prinċipju ben stabbilit mill-Qrati nostrana, kif ukoll mid-Dritt Ċivili, cioe' dak tal-pacta sunt servanda, r-rikorrenti kienu ben konsapevoli minn din il-kirja meta huma akkwistaw il-fond de quo agitur u b'hekk ir-rikorrenti għandhom l-obbligu li jirrispettaw l-kirja assunti mill-predeċessur tagħhom fit-titolu.*

Għalhekk, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jitqiesu mhux ġustifikati, insostenibbli, abbużivi u kapriċċużi u konsegwentement għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kollha relatati kontra l-istess rikorrenti.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat **ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat tas-7 t'April 2022**[2] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

1. *Illi permezz tar-rikors promotur, ir-rikorrenti qeghdin jallegaw li bl-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta (inkluz l-artikoli 3, 4 u 9 tal-istess), l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u 1-Att XXIV tal-2021 u "bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti" fir-rigward tal-fond 306, Main Street, Hal-Qormi huma garrbu lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom kif sanciti mill-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Ewwel Artikolu tat-Tnax-il Protokoll tal-istess Konvenzjoni Ewropea. il-pretensjonijiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghas-segwenti ragunijiet li qeghdin jinghataw minghajr pregudizzju ghal xulxin;*

2. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti ghandhom igibu prova:*

a. *tat-titolu taghhom ghall-fond in kwistjoni;*

b. *tal-allegat ftehim tal-kirja, li tali kirja hija soggetta ghal kirja regolata bil-Kap. 69 u indikazzjoni preciza meta l-istess kirja giet koncessa;*

3. *Illi sa fejn l-ilment jirrigwarda 1-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, huwa ben maghruf li skond il-proviso tal-imsemmi artikolu, 1-Istat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla 1-uzu tal-proprjetà skond l-interess generali. F'dan is-sens, huwa maghruf fil-gurisprudenza li 1-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidenfitika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali. Di più, sa fejn 1-ilment jirreferi ghal allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Prokotoll, din 1-Onorabbli Qorti m'ghandhiex tiehu konjizzjoni taz-zmien qabel it-30 ta' April 1987;*

4. *Illi fl-umli fehma tal-esponent ma sehh ebda ksur tal-Ewwel Altikolu tal-Ewwel Protokoll stante li sar biss kontroll tal-uzu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri tal-Konvenzjoni.*

---

[2] Fol 60 et seq

5. *Illi kif digà nghad, 1-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha fl-apprezzament tal-htigijiet socjali tal-pajjiz u fl-ghazla tal-mizuri li ghandhom jittiehdu sabiex jigu indirizzati dawk il-htigijiet socjali, specjalment f'kazijiet fejn dawk il-mizuri jikkontrollaw 1-uzu tal-proprjetà. Tali diskrezzjoni m'ghandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament minghajr bazi ragonevoli. F'dan il-kaz, 1-esponent jishaq li hemm bazi ragonevoli li tiggustifika 1-promulgazzjoni tal-legislazzjoni li tinsab taht skrutinju fil-kawza odjerna;*

6. *Illi jsegwi wkoll li fil-kaz odjern, din 1-Onorabbli Qorti m'ghandiex tevalwa 1-ligijiet attakkati fil-kuntest ta' spekulazzjoni tal-proprjetà izda ghandha tiskrutinja u tapplika 1-ligi f'qafas aktar wiesgha u cioè mill-aspett ta' proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u socjali tal-pajjiz. Di più, il-Ligi ghandha tigi applikata f' sens wiesgha li jqis mhux biss ir-realtà ekonomika u socjali tal-pajjiz izda wkoll 1-obbligu tal-Istat li jizgura li kull persuna jkollha akkomodazzjoni xierqa, li jipprotegi nies vulnerabbli minn homelessness u jissalvagwardja d-dinjità ta' inkwilini b'mezzi limitati;*

7. *Illi bid-dhul tal-emendi tal-Att X tal-2009, il-kera li r-rikorrenti jistghu jircievu bdiet toghla kull tlett (3) snin b'mod proporzjonali skond id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. B'hekk, 1-emendi in kwistjoni ameljoraw ilposizzjoni tar-rikorenti minn dik meta saret il-kirja;*

8. *Illi tajjeb jinghad ukoll li bid-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, mill-l ta' Gunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti certament ma jistghux jilmentaw aktar dwar il-mod ta' kif il-kirja tista' tigi awmentata. Bl-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jistghu jitolbu lill-Bord li Jirregola 1-Kera sabiex il-kera tigi mizjuda ghal ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur hieles fis-suq miftuh tal-fond ta' abitazzjoni fl-l ta' Jannar tas-sena li matula tigi mressqa t-talba ghaz-zieda fil-kera. Zieda b'din ir-rata zzomm bilanc tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrejja u dan partikolarment meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku, bhalma huwa f' dan il-kaz. F'kazijiet simili, il-kumpens dovut lis-sid minhabba l-indhil fit-tgawdija ta' hwejgu jigbed lejh ammont li jkun inqas mill-valur shih tas-suq. Jidher li r-rikorrenti pprocedew b'rikors f'dan is-sens quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera permezz tal-proceduri Maria Stagno Navarra et vs. Alfred Pace et [1002/2021 LC] precizament sabiex ikun hemm dan l-awment (ara Dok. 'A');*

9. *Illi tajjeb jinghad ukoll li l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta jaghti s-setgha lir-rikorrenti jitolbu l-izgumbrament tal-inkwilini f'kaz li jintwera li l-istess inkwilini ma haqqhomx il-protezzjoni mill-Istat;*

10. *Illi in kwantu ghall-allegat ksur tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, jigi rilevat li dan l-artikolu jirreferi ghall-ghoti ta' trattament differenti lil persuni*

attribwibbli ghal kollox jew principalment minhabba: ir-razza, post ta' origini, opinjonijiet politici, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identita’ tal-generu. La darba r-rikorrenti u t-trattament li qed jghidu hu diskriminatorju b'ebda mod u manjiera ma jista' jinghad li hu marbut ma' wiehed minn dawn il-fatturi, ma jista' qatt jinstab ksur tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni.

11.*Illi b'referenza ghall-Ewwel Artikolu tat-Tnax-il Protokoll, dan ukoll huwa inapplikabbli ghall-kaz odjern. Fl-Artikolu 2 tal-Kap. 319, it-tifsiriet moghtija ghat-termini "Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali' u "Konvenzjoni' jaghmlu riferenza biss ghall-Konvenzjoni nnifsha u l-Ewwel, it-Tieni, it-Tielet, ir-Raba', il-Hames, is-Sitt u s-Seba' Protokolli. Di piü u in linea mal-premess, l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 ma taghmel ebda riferenza ghat-Tnax-il Protokoll. Il-konsegwenza ta' dan kollu huwa li r-rikorrenti ma jistghux jinvokaw l-Ewwel Artikolu tat-Tnax-il-Protokoll billi dan ma jiffurmax parti mil-Ligi Maltija;*

12.*Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, fl-eventwalita’ li din l-Onorabbli Qorti tqis li l-Artikolu 45 u l-Ewwel Artikolu tat-Tnax-il Protokoll huma — jew xi wiehed minnhom huwa applikabbli ghall-kaz odjern, il-pretensjonijiet tar-rikorrenti fil-mertu huma nfondati xorta wahda fil-fatt u fid-dritt;*

13.*Illi r-rikorenti mhumiex cari fl-allegazzjonijiet taghhom dwar precizament kif huma qeghdin isofru minn diskriminazzjoni. Madankollu, jekk l-argument tar-rikorrenti huwa li huma sofrew minn diskriminazzjoni minhabba l-fatt li hemm kirjiet regolati minn ligijiet differenti, dan l-argument ma jreggix. Kif diga’ nghad, il-legislatur igawdi minn diskrezzjoni wiesgha fil-kontroll ta' l-uzu tal-proprjeta’. L-imposizzjoni ta' dati jiddistingwu regim legali minn iehor hi mizura proporzjonata li tistabbilixxi certezza legali. Fuq kollox, ma hemmx projbizzjoni ta' trattament differenti meta dan huwa bbazat fuq stharrig oggettiv ta' cirkostanzi fattwali differenti, fl-interess pubbliku u li jilhaq bilanc bejn l-interessi tal-komunita’ u tad-drittijiet tal-individwi. Trattament jista' jissejjah diskriminatorju biss jekk ma jkollu ebda gusitifikazzjoni oggettiva jew ragonevoli, jekk ma jkunx hemm ghan legittimu jew jekk hemm sproporzjon bejn il-metodu adoperat u l-iskop ahhari.*

14.*Illi ghalhekk, ladarba ma hemmx ksur Kostituzzjonali jew Konvenzjonali, it-talbiet rikorrenti ghandhom jigu michuda.*

15.*Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, fl-eventwalità li din 1-Onorabbli Qorti jidhrilha li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li ghandu jigi rimedjat bl-ghoti ta' kumpens pekunjarju, dan il-kumpens irid jirrifletti:*

a. Il-fatt li 1-interferenza fit-tgawdija pacifika tal-proprjetà hi gustifikata minn ragunijiet ta' interess pubbliku;

b. *Il-fatt li anke kieku l-proprjetà in kwistjoni kienet fil-pussess taghhom, ma hemm ebda certezza li r-rikorrenti kien jirnexxielhom izommu 1-fond in kwistjoni mikri lil terzi f'kull stadju;*

c. *Il-fatt li anke kieku r-rikorrenti kienu krew il-proprjetà in kwistjoni lil terzi, kwalsiasi kera li kienu jippercepixxu kienet tkun suggetta ghat-taxxa;*

d. *Il-fatt li matul iz-zmien, ir-rikorrenti xorta wahda rcevew xi kera mill-inkwilini;*

16. *Illi di più, ghandu jkun hemm tnaqqis addizzjonali fil-kumpens jekk jirrizulta li kien hemm cirkostanzi li abbazi taghhom ir-rikorrenti setghu jezawrixxu ruhhom mirrimedji ordinarji moghtija mil-Ligi sabiex jitolbu 1-izgumbrament tal-inkwilini;*

17. *Illi in linea mal-premess, in kwantu ghal danni morali, ghandu jittiehed in kunsiderazzjoni il-fatt li r-rikorrenti ghamlu snin shah minghajr ma fittxew rimedju u ghalhekk jixhed il-fatt li ma hassewx wisq il-ksur tad-drittijiet taghhom;*

18. *Illi di più, kwalsiasi kumpens dovut lir-rikorrenti ghandu jkun limitat biss ghall-perjodu li huma kienu legalment entitolati ghall-kera tal-fond in kwistjoni, ghall-ishma rispettivi taghhom fil-proprjetà in kwistjoni, u sa mhux aktar tard mill-l ta' Gunju 2021;*

19. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri;*

Ghaldaqstant, 1-esponent jissottometti li ma kien hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u ghalhekk din 1-Onorabbli Qorti ghandha tichad it-talbiet rikorrenti.

Bl-ispejjez.

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

Rat ir-relazzjoni tal-espert tekniku nkarigat minnha l-perit Elena Borg Costanzi dwar il-valur lokatizju fis-suq tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni.

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 306, Main Street, Qormi jallegaw li nkisrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ("il-Kostituzzjoni"), bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni") u bl-ewwel artikolu tal-Protokol Tnax tal-istess Konvenzjoni. Dan b'riżultat tat-tħaddim tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXIV tal-2021. Huma qed jitolbu rimedji li jagħmlu tajjeb għal tali vjolazzjoni.

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

A. PROVI

Mill-atti jirriżulta li –

1. **Ir-rikorrent Carmel Depasquale** xehed fost oħrajn dwar il-provenjenza tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond. Ta wkoll dettalji dwar fatti marbuta mal-kirja in kwistjoni u spjega r-raġunijiet li wassluhom sabiex jintavolaw il-proċeduri odjerni[3].

[3] Fol 45 et seq

2. **L-inkwilin intimat Alfred Pace** xehed li huwa kien ilu jgħix fil-fond sa minn twelidu aktar minn tmenin sena ilu. Il-kirja dejjem tħallset lir-rikorrenti u qabilhom lil ommhom sakemm ġiet nieqsa. Huwa pensjonant u m'għandux residenza alternattiva fejn jgħix[4].

3. Fir-relazzjoni tagħha **l-esperta teknika nkarigat mill-Qorti l-perit Elena Borg Costanzi** spjegat il-konstatazzjonijiet li għamlet fuq il-post waqt l-aċċess li sar. Hija elenkat ukoll il-valur lokatizju annwali tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq ħieles fil-perjodu mill-1987 sas-sena 2021.

4. Ma sarux domandi in eskussjoni lill-perit tekniku mill-partijiet.

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

"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**[5] -

*"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

[4] Fol 76A et seq
[5] Rik 988/08

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 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 Elena Borg Costanzi fir-relazzjoni peritali tagħha 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

1. Fit-tieni eċċezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat jissolleva l-punt li għandha tinġieb prova –

i) tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond mertu tal-kawża;
ii) tal-allegat ftehim tal-kirja;
iii) li l-kirja in kwistjoni hija regolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta; u
iv) indikazzjoni preċiża ta' meta ġiet konċessa l-istess kirja.

i) Kif ġie sottolineat ripetutament mill-ġurisprudenza in materja f'kawżi ta' natura kostituzzjonali mhuwhiex imperattiv li r-rikorrenti jressqu prova tat-titolu assolut tagħhom fuq il-proprjeta' mertu tal-kawża.

Ingħad hekk minn din il-Qorti diversament fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et deċiża fis-7 ta` Frar 2017:-**

*"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. Irriżulta li t-titolu tar-rikorrenti ġej parzjalment minn kuntratt ta' diviżjoni datat 11 ta' Frar 1960, in parti bħala eredi universali mill-wirt ta' ommhom kif ukoll mill-wirt ta' wieħed minn ħuthom. Ir-rikorrenti esebew ukoll l-atti notarili relattivi.

ii) Dwar il-prova tal-ftehim tal-kirja jirriżulta mix-xhieda kemm tar-rikorrent Carmel Depasquale kif ukoll tal-intimat Alfred Pace li din il-kirja ilha għaddejja għexieren ta' snin. Inoltre ġie esebit ukoll il-ktieb tal-kera almenu mis-sena 1987 'il quddiem.

iii) Dwar il-prova li l-kirja in kwistjoni hija regolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif ingħad diġa' rriżulta a sodisfazzjon tal-Qorti li l-kirja mertu tal-kawża hija ilha fis-seħħ sa minn qabel l-1 ta' Ġunju 1995.

iv) Għalkemm indikazzjoni preċiża ta' meta ġiet konċessa l-istess kirja ma hemmx fl-atti, ingħad diġa' li l-kirja bdiet circa tmenin sena ilu u kwindi ferm qabel ma l-Konvenzjoni Ewropea saret tifforma parti mill-liġijiet nostrali.

Din l-eċċezzjoni hija għalhekk sorvolata u l-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

2. Fl-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-intimati Pace huma jargumentaw li mhumiex il-leġittimi kontraditturi għat-talbiet tar-rikorrenti stante li talbiet simili għandhom jiġu diretti lejn l-Istat u huma qegħdin sempliċiment jipprevalixxu ruħhom mill-protezzjoni li tagħtihom il-liġi.

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-intimati huma nkwilini, il-konsegwenzi ta' tali kawża fl-eventwalita' li jintlaqgħu it-talbiet tar-rikorrenti jistgħu jaffetwawhom direttament. Dan partikolarment fid-dawl tal-fatt li fl-ewwel talba r-rikorrenti qegħdin jitolbu *"r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xieraq fis-sitwazzjoni"* u kwindi r-rimedju tal-iżgimbrament mhuwhiex eskluż. Dan kollu jnissel l-interess ġuridiku meħtieġ sabiex l-intimati Pace ikunu parti mill-kawża u jiddefendu l-pożizzjoni tagħhom *qua* nkwilini 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, jippartеċipaw 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 kuntradditturi." (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."

Dawn l-eċċezzjonijiet sejrin għalhekk jiġu miċħuda.

Ċ. MERTU

Fl-ewwel talba r-rikorrenti qed jitolbu lill-Qorti tiddikjara li fil-konfront tagħhom l-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXIV tal-2021 jagħtu dritt lill-intimati Pace id-dritt ta' rilokazzjoni ndefinita bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom. Dan stante li allegatament dawn il-liġijiet ma jżommux bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u l-inkwilini stante li l-kera pagabbli la tirrifletti s-suq u lanqas il-valur lokaztizju tal-proprjeta' in kwistjoni. Huma jibbażaw il-lanjanzi tagħhom b'rabta mal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ("il-Kostituzzjoni"), mal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni") u mal-ewwel artikolu tal-Protokol Tnax tal-istess Konvenzjoni.

a. ***Allegat ksur tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni***

Il-Qorti fehmet li l-argument tar-rikorrenti huwa li huma qed isofru diskriminazzjoni fil-konfront tagħhom bħala sidien tal-fond in kwistjoni minħabba d-dispożizzjonijiet differenti tal-liġi li hemm jirregolaw il-kirjiet ta' qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u dawk ta' wara dik id-data.

L-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni fil-parti rilevanti tiegħu għall-każ tal-lum jipprovdi hekk –

"(1) ....ebda liġi ma għandha tagħmel xi disposizzjoni li tkun diskriminatorja sew fiha nnifisha jew fl-effett tagħha." waqt illi fit-tieni subartikolu jghid illi : "ħadd ma għandu jiġi trattat b`mod diskriminatorju minn xi persuna li taġixxi bis-saħħa

ta` xi liġi miktuba jew fil-qadi tal-funzjonijiet ta` xi kariga pubblika jew xi awtorità pubblika."

[.....]

(3) F'dan l-artikolu il-kelma "diskriminatorju" tfisser għoti ta` trattament differenti lil persuni differenti attribwibbli għal kollox jew prinċipalment għad-deskrizzjoni tagħhom rispettiva skont ir-razza, post ta` oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identità tal-ġeneru li minħabba fihom persuni ta` deskrizzjoni waħda bħal dawn ikunu suġġetti għal inkapaċitajiet jew restrizzjonijiet li persuni ta` deskrizzjoni oħra bħal dawn ma jkunux suġġetti għalihom jew ikunu mogħtija privileġġi jew vantaġġi li ma jkunux mogħtija lil persuni ta` deskrizzjoni oħra bħal dawn."

Ingħad hekk in materja fil-każ **Il-Pulizija vs John Aquilina et deċiż fit-23 ta' Lulju 2008-**

"[b]iex jiġi mistħarreġ l-ilment taħt l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti jidhrilha xieraq li jingħad illi llum il-ġurnata huwa stabbilit sewwa illi biex jitqies illi jkun ingħata trattament diskriminatorju kontra persuna, jeħtieg jirriżulta li (a) jkun ingħata lil persuna trattament differenti minn dak mogħti lil persuna jew għadd ta' persuni oħrajn (b) li jkunu fl-istess qagħda jew waħda li tixbaħha, (c) liema trattament differenti ma jkunx oġġettivament jew raġjonevolment mistħoqq jew (d) jekk f'dak it-trattament tkun nieqsa l-proporzjonalita` bejn l-għan mixtieq u l-mezz uzat."

Imbagħad fil-każ **Joseph Micallef et vs Avukat Ġenerali et deċiż fl-1 ta' Lulju 2020** il-Qorti qalet hekk –

Fil-każ tal-lum, ir-rikorrenti ma ġabu l-ebda prova li turi li xi individwu jew individwi f'posizzjoni simili għal tagħhom ġew trattati b'mod differenti u lanqas indikaw xi motiv formanti l-bażi tal-allegata diskriminazzjoni. Għall-kuntrarju, il-proprjetarji kollha li għandhom proprjetà soġġetta għall-kirja li saret qabel l-1995, ilkoll jinsabu fl-istess qagħda legali li qiegħed fiha r-rikorrenti, u dawn ilkoll ġew trattati u milquta bl-istess mod."

Il-Qorti ssib fl-ewwel lok li l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni mhuwhiex applikabbli għall-każ odjern peress li l-allegazzjoni tar-rikorrenti ma tiffigurax f'xi waħda mill-bażijiet ta' diskriminazzjoni msemmija fih. Fi kwalunkwe każ pero', kif ingħad fil-ġurisprudenza suesposta, ma hemm ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti stante li f'għajnejn il-liġi huma qegħdin jirċievu l-istess trattament ta' sidien oħra ta' fondi suġġetti għal kirjiet ta' qabel l-1995.

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti tikkonkludi li r-rikorrenti ma sofrew ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni.

It-talbiet tar-rikorrenti safejn marbuta ma' dan l-artikolu tal-Kostituzzjoni ser jiġu miċħuda.

Għall-istess raġunijiet sejra tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat enumerati għaxra u tlettax.

b. ***<u>Allegat ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni</u>***

Dan l-artikolu tal-Konvenzjoni 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 in eżami 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 **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et deċiż fit-30 ta’ Ġunju 2020** 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. Meta wieħed iqabbel il-kwantum tal-kera imħallas mill-inkwilini Pace kif regolat mill-provvedimenti tal-liġi u ċ-ċifri stmati mill-perit tekniku Elena Borg Costanzi fir-rapport tagħha 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 nġust 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-intimati Pace qed jottempraw ruħhom mal-obbligi tal-liġi *qua* nkwilini 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;

8. Ċertament għalhekk li b'riżultat tas-suespost, il-mekkaniżmu leġislattiv in eżami sa qabel ma daħlu fis-seħħ l-emendi tal-Att XXIV tal-2021 ma kinux jipprovdu għal salvagwardji adegwati favur ir-rikorrenti, b'dana li allura huma kienu kostretti li jġorru fuqhom piż sproporzjonat u nġust;

9. Fil-proċeduri odjerni r-rikorrenti marru pass oltre fl-ilmenti tagħhom u jsostnu li anke l-Att XXIV tal-2021 huwa leżiv tad-drittijiet fundamentali tagħhom stante li fil-fehma tagħhom dawn l-emendi xorta ħallew żbilanċ qawwi bejn id-drittijiet rispettivi tas-sidien u tal-inkwilini. Huma jargumentaw li dan l-Att reġa xejjen it-tamiet tagħhom li jiksbu lura l-proprjeta' tagħhom u jbiegħuha libera mill-inkwilinat sabiex igawdu r-rikavat tal-proprjeta' tagħhom.

Il-Qorti ma taqbilx.

Jiġi sottolineat 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 l-vertenza. 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. Hija l-fehma ferma tal-Qorti li dawn l-emendi jilħqu bilanċ proporzjonat bejn id-drittijiet tas-sidien u tal-inkwilini.

Il-Qorti tinnota wkoll li r-rikorrenti stess ibbenefikaw minn dawn id-dispożizzjonijiet tal-liġi kif emendati tant li permezz tal-proċeduri Rik Nru 1002/2021 fl-ismijiet *"Maria Stagno Navarra et vs Alfred Pace et"* huma rrikorrew quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. B'sentenza datata 14 t'Ottubru 2022 il-Bord ordna li l-kera tal-fond in kwistjoni għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 1.8% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement awmenta l-kera pagabbli mill-intimati Alfred Pace u Ludgarda Pace għall-ammont ta' €3,906 fis-sena.

Issir referenza għal dak li ngħad fil-każ **Paul Apap Bologna et vs L-Avukat tal-Istat et deċiż fit-28 ta' Settembru 2023 -**

"Din il-Qorti tqis illi, hekk kif ġie ritenut fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet Joseph Mary Duca vs Reno Farrugia et:

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

[...]

70. Tassew għalhekk il-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibilta' illi l-kera togħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post – u ma tagħtix, għalhekk, il-possibilta' li sid il-kera jirċievi l-valur lokatizju sħiħ tal-fond fis-suq

ħieles – ma jfissirx, b'daqshekk, illi m'hemmx proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjeta', partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera tibqa' kontrollata biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin.

68.In oltre, ma' dan l-insenjament illi din il-Qorti taqbel miegħu in toto, jiġi rilevat illi t-test tal-mezzi ġie emendat bl-Att XXIV tal-2021, b'dana illi t-thresholds tad-dħul illi kien japplikaw qabel ġew mibdula.

[...]

Huwa evidenti illi t-thresholds sabiex wieħed jissodisfa l-kriterji tad-dħul u kapital tat-test tal-mezzi saru aktar riġidi u aktar diversi, b'dana illi jista' hekk jiġi assigurat illi huwa aktar diffiċli għal inkwilini sabiex jikkwalifikaw għat-tkomplija tal-kirja. Għaldaqstant, din il-Qorti ma tarax illi t-test tal-mezzi kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 huwa wieħed sproporzjonat fil-konfront tas-sid, stante illi l-inċertezza ta' teħid lura tal-proprjeta' ċertament illi naqset. Dan apparti l-fatt illi, permezz tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti ngħataw il-possibilta' wkoll illi l-kera tiġi awmentata, illi l-kundizzjonijiet tal-kirja jiġu riveduti, u illi l-kirja tieqaf mal-inkwilin preżenti u mhux tibqa' tiġġedded b'mod awtomatiku."

Il-Qorti tqis li ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bit-tħaddim tal-Att XXIV tal-2021.

Għaldaqstant il-Qorti tiddeċiedi li tilqa' l-ewwel talba limitatament kif ingħad u tiddikjara li bl-operat u bil-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta'

Malta u l-Att X tal-2009 ir-rikorrenti sofrew ksur tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni.

Dan il-ksur għandu jitqies li beda jseħħ mit-30 t'April 1987 ai termini tal-artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta li jipprovdi hekk -

"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, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4."

Dwar il-perjodu sa meta għandu jitqies li seħħ dan il-ksur, għar-raġunijiet diġa' msemmija 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.

Għar-raġunijiet suesposti ser jiġu miċħuda l-eċċezzjonijiet enumerati tlieta sa sebgħa tal-Avukat tal-Istat kif ukoll l-eċċezzjonijiet tal-intimati Pace enumerati erbgħa, ħamsa, sitta, tmienja u ħdax. Invece ser tilqa' l-eċċezzjonijiet numru tmienja u disgħa tal-Avukat tal-Istat u l-eċċezzjoni numru disgħa tal-intimati Pace.

c. ***<u>Allegat ksur tal-ewwel artikolu tal-Protokol Tnax tal-Konvenzjoni</u>***

Il-Qorti tqis li l-pretesjonijiet tar-rikorrenti kif bażati fuq dan l-artikolu huma ġġal kollox infondati fil-fatt fid-dritt.

Kif ingħad fil-każ suċċitat **Paul Apap Bologna et vs Avukat tal-Istat et -**

"....f'dak illi jirrigwarda l-Ewwel Artikolu tal-Protokoll Tnax tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti tqis illi l-Avukat tal-Istat għandu raġun jeċċepixxi illi dan l-Artikolu huwa inapplikabbli għall-każ odjern. Hekk kif ġie ritenut fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Mark Formosa vs L-Avukat Ġenerali****:*

31. [...] Għalkemm huwa minnu li l-Istat Malti rratifika t-Tnax-il Protokoll, xorta waħda dan l-Protokoll ma jistax jingħata effett minn din il-Qorti ladarba ma jifformax parti mill-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta. Fil-fatt, l-Artikolu 2 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta ma jagħmel l-ebda referenza għal dan il-Protokoll fid-definizjonijiet mogħtija għat-termini "Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali" u "Konvenzjoni":

"Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali" tfisser dawk id-drittijiet u libertajiet elenkati fl-artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni u l-artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll, l-artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba' Protokoll, l-artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll u l-artikoli 1 sa 5 (inklużi) tas-Seba' Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni, liema artikoli qegħdin jinġiebu fl-Ewwel Skeda;

"Konvenzjoni" tfisser il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali ffirmata f'Ruma fl-4 ta' Novembru, 1950 u l-Ewwel, it-Tieni, t-Tielet, ir-Raba', l-Ħames, is-Sitt u s-Seba' Protokolli li hemm magħha ffirmati f'Pariġi fl-20 ta' Marzu 1952, u fi Strasbourg fis-6 ta'Mejju 1963, 6 ta' Mejju 1963, 16 ta' Settembru 1963, 20 ta' Jannar 1966, 18 ta' April 1983 u 22 ta' Novembru 1984, rispettivament;"

32. Għalhekk huwa ċar li l-Qrati Maltin m'għandhomx ġurisdizzjoni sabiex jiddeterminaw ilmenti bbażati fuq it-Tnax-il Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea [...]."

Il-Qorti sejra għalhekk tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti safejn marbuta mal-ewwel artikolu tal-Protokol Tnax tal-Konvenzjoni.

L-eċċezzjoni numru ħdax tal-Avukat tal-Istat ser tiġi milqugħa filwaqt li ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjoni numru tnax tiegħu.

D. RIMEDJU

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

A skans ta' kull ekwiviku l-Qorti ma hijiex ser tordna l-iżgumbrament tal-inkwilini mill-fond bħala rimedju stante li din hija materja li se mai għandha tiġi ventilata quddiem il-forum ordinarju kompetenti.

Fil-bqija tat-talbiet ir-rikorrenti jitolbu l-likwidazzjoni ta' kumpens pekunarju u non-pekunarju. Il-Qorti tqis li ladarba nstab il-ksur ta' drittijiet fundamentali dawn it-talbiet għandhim jintlaqgħu safejn kompatibbli ma' dak deċiż.

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 Elena Borg Costanzi –

Mit-30 t'April 1987 sal-31 ta' Diċembru 1987 - €483.36

Mill-1988 sal-1992 – €3,625

Mill-1993 sal-1998 – €5,700

Mill-1999 sal-2004 - €9,000

Mill-2005 sal-2010 - €14,400

Mill-2011 sal-2016 - €18,000

Mill-2017 sal-2019 - €16,500

Sena 2020 - € 5,750

Mill-1 ta' Jannar sat-28 ta' Mejju 2021 - €2,357.64

Total: €75,816

Issa skont l-insenjament tal-ġurisprudenza suespost, minn din is-somma ta' €75,816 ser isir tnaqqis ta' 30% li tagħmel tajjeb għall-għan leġittimu tal-liġi mpunjata u ċioe tnaqqis ta' € 22,744.80. Mela s-somma issa hija ta' € 53,071.2. 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' €53,071.2 hija €10,614.24. Għalhekk iċ-ċifra tiġi €42,456.96.

Minn din is-somma ta' €42,456.96 għandha titnaqqas il-kera mħallsa mill-inkwilin matul il-perjodu msemmi. Il-Qorti rat il-ktieb tal-kera esibit in atti li minnu jirriżulta li għall-perjodu in kwistjoni ġiet imħallsa s-somma ta' €4,098 bħala kera.

Mela **s-somma ta' kumpens pekunarju hija ta' €38,358.96**.

Il-Qorti tqis 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 u l-imgħax legali li jibda jiddekorri mill-lum.

Ser tiġi milqugħa l-eċċezzjoni numru għaxra tal-intimati Pace filwaqt li l-bqija 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 enumerati tnejn u tnax, tilqa' l-eċċezzjonijiet tmienja, disgħa, għaxra, ħdax u tlettax filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż;**

2. **Tilqa' l-eċċezzjonijiet enumerati disgħa u għaxra tal-intimati Pace filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħhom ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż;**

3. **Tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tagħhom, bit-tħaddim tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' numru 306, Main Street, Qormi 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 filwaqt li tiċħad il-bqija tat-talba;

4. **Tilqa' limitatament il-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti kontra l-Avukat tal-Istat u dan billi tillikwida l-kumpens globali ta' tmienja u erbgħin elf tlett mija u tmienja u ħamsin Ewro u sitta u disgħin ċenteżmu (€48,358.96) a favur ir-rikorrenti in kwantu għal tmienja u tletin elf tlett mija u tmienja u ħamsin Ewro u sitta u disgħin ċenteżmu (€38,358.96) bħala danni pekunarji u in kwantu għal għaxart elef Ewro (€10,000) bħala danni non-pekunarji.**

5. **Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas tali kumpens lir-rikorrenti flimkien mal-ispejjeż tal-kawża u l-imgħaxijiet legali mill-lum sad-data tal-pagament effettiv.**

Onor. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Maraya Aquilina
Dep. Reġ.