



QORTI ĊIVILI – PRIM’AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMHALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tal-lum il-Ġimgħa 26 ta’ Jannar, 2024

Rikors Kostituzzjonali Nru: 145/2020 MH

Numru:

Paul Agius, Joanne Briffa Agius, Claudia Farrugia u Noel Agius

VS

L-Avukat tal-Istat u Anthony Meilak

Il-Qorti:

Rat ir-rikors kostituzzjonali ta’ Paul Agius et tal-31 ta’ Lulju 2020 li permezz tiegħu gie premess u mitlub -

“1. Illi l-esponenti huma l-proprjetarji tal-fond numru ħamsa u erbgħin (45) bl-isem ‘Sant’ Antnin’, li jinsab gewwa Triq San Ġwann, Ħamrun;

2. Illi l-fond hawn fuq imsemmi ilu għal diversi snin sa minn qabel is-sena elf disa’ mija ħamsa u disgħin (1995) mikri u għadu mikri lill-intimat Anthony Meilak;

3. Illi din hija kera li tiġġedded minn sena għal sena u għalhekk ir-rikorrenti ma għandhom ebda ċertezza jew prospettiva reali li jieħdu lura l-pussess tal-fond proprjeta` tagħhom. Illi di piu` ir-rikorrenti ma għandhom ebda dritt li jwaqqfu tali kera jew li jirrifjutaw li jgeddu l-kirja tal-intimat Anthony Meilak;

4. Illi r-rikorrenti qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom u dan mingħajr ma jottjenu ebda forma ta` kumpens xieraq. Illi in fatti l-intimat Anthony Meilak, jikri l-istess fond versu r-rata ta` kera irrizorja ta` sitta u erbgħin Ewro u sittin ċenteżmu (€ 46.60) fis-sena, li hija ferm inferjuri għall-valur lokatizzju reali ta` dan il-fond, liema kirja żdiedet biss għal mija u hamsa u tmenin Ewro (€185.00) piu` ż-żiedet minimi ta` ftit Ewro fis-sena fl-għoli tal-ħajja skont il-liġi;

5. Illi fil-fatt skont l-istima tal-Perit John Demicoli, li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok A, dan l-appartament għandu l-valur lokatizzju ta` tmint`elef, seba mija u hamsin Ewro (€ 8,750.00) fis-sena – għalhekk ferm iktar mis-somma ta` kera li qed tithallas bħalissa fis-sena;

6. Illi għalhekk ir-rikorrenti qed jiġu privati mill-proprjeta` tagħhom mingħajr ebda raġuni valida jew kumpens xieraq u b`hekk qed jiġu leżi id-drittijiet fundamentali tagħhom hekk kif protetti mill-Kostituzzjoni ta` Malta u l-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

7. Illi tali sitwazzjoni tikser d-drittijiet tar-rikorrenti protetti partikolarment iżda mhux esklussivament taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta u l-Artikolu 1 Protokoll 1, tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

8. Illi minkejja l-fatt illi l-intimati ġew interpellati biex jirrimedjaw dawn il-vjolazzjonijiet permezz tal-Ittra Ufficjali numru 3065/2019 tat-12 ta` Awissu, 2019, li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok B, huma baqgħu inadempjenti;

Għaldaqstant, wara li jsiru d-dikjarazzjonijiet neċessarji u li jingħataw il-provvedimenti opportuni, jgħidu l-intimati għaliex m'Għandhiex Din l-Onorabbli Qorti Tilqa' it-talbiet tar-rikorrenti li qegħdin hawn jitolbu li Din l-Onorabbli Qorti JoghġobHa:

1. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-operazzjoni tal-liġijiet vigenti jagħtu dritt lill-intimat Anthony Meilak illi jibqa' jikri l-fond numru ħamsa u erbghin (45) bl-isem 'Sant'Antnin', li jinsab ġewwa Triq San Ġwann, Hamrun u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta` tagħhom;

2. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-kirja vigenti tal-fond numru ħamsa u erbghin (45) bl-isem 'Sant'Antnin', li jinsab ġewwa Triq San Ġwann, Hamrun lill-intimat Anthony Meilak, qed tinibixxi lir-rikorrenti mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom u tikser d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti protetti taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 Protokoll 1, tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

3. Tiddeċiedi dwar rimedju li jixraq lil din is-sitwazzjoni u għalhekk tiddikjara xolta l-kirja bejn ir-rikorrenti u l-intimat Anthony Meilak fir-rigward tal-fond numru ħamsa u erbghin (45) bl-isem 'Sant'Antnin', li jinsab ġewwa Triq San Ġwann, Hamrun u Tordna l-iżgumbrament tal-istess intimat Anthony Meilak mill-fond de quo;

4. Tiddeċiedi alternattivament illi l-intimat ma għandu l-ebda dritt legali illi isosstni l-pozizzjoni tiegħu u jistrieħ taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jew taħt xi liġi oħra biex ikompli jokkupa l-istess fond;

5. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimati huma responsabbli għal kumpens u danni, dawk pekunjarji kif ukoll dawk non-pekunjarji, sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta li ma kreatx bilanċ ġust bejn d-drittijiet tas-sid u d-drittijiet tal-inkwilin skont il-Konvenzjoni

Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, partikolarment iżda mhux esklussivament peress illi ma jirreflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta` in kwistjoni u dana inter alia ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

6. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti;

7. Tordna li l-intimati jhallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

8. Taghti kull rimedju li jkun JidhrilHa xieraq u opportun;

Bl-ispejjeż inkluż dawk tal-Ittra Uffiċjali numru 3065/2019 tat-12 ta' Awissu 2019 (Dok B) kontra l-intimati li jibqgħu minn issa ingunti għas-subizzjoni."

Rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat tal-20 ta' Ottubru 2020¹ li permezz tagħha tressqu s-segweni eċċezzjonijiet –

- 1. "Illi in suċċint il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li qed jigi allegat li bit-tħaddim tal-ligijiet tal-kerja, partikolarment tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, qed jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta` in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. L-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens li wara li għalqet il-kirja originali huma kellhom jidhlu f'kirja sfurzata mal-intimat Meilak mingħajr dritt li jieħdu lura l-fond u mingħajr lanqas qegħdin jirċievu mill-użu tiegħu, dhul jew kumpens xieraq meta wieħed iqis kemm jiswa l-post fuq is-suq u kemm jiswa l-valur li bih jista' jinkera li kieku ma kienx imħares bil-ligijiet speċjali;*

¹ Fol 37 et seq

2. *Illi l-esponent jirrespingi dawn l-allegazzjonijiet bhala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li, kif ser jigi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda agir tal-esponent ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti;*
3. *Illi l-ewwel nett r-rikorrenti jridu jgibi l-ahjar prova rigward it-titolu li ghandom fuq il-fond mertu ta` din il-kawza u cioe` tal-fond numru hamsa u erbgħin (45) bl-isem 'Sant'Antnin, Triq San Ġwann, Hamrun;*
4. *Illi r-rikorrenti għandhom jindikaw eżattament l-artikoli mill-Kap. 69 u l-ligijiet vigenti, li skont huma jiksruhom id-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta` msemija;*
5. *Illi fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti għadhom jigu miċhuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jigu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:*
6. *Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli minhabba li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta li hija ligi li dahlet fis-sehħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u dan skont ma jipprovi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, "Ebda haġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi ligi fis-sehħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi ligi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi ligi fis-sehħ minnufih qabel dik id-data (jew xi ligi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)...";*
7. *Illi barra minn hekk, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-*

proprjeta. Sabiex wiehed jista' jitkellem dwar tehid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta. Huwa evidenti li fil-każ prezenti, tali żvestment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta`;

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

9. *illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap 16 f'dak li jirrigwarda l-ammont fil-kerja, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrenti tgiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi hadd jirċievi profitt. Għalhekk, fil-kuntest ta' proprjeta` li qed isservi għall-finijiet ta' social housing, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;*

10. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjeta` imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proprozjonalita` fid-dawl tar-realta` ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

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

12. Illi jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-liġi attakkata jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-htieġa u l-legittimita` tal-miżuri msemmija biex imbgħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupant;

13. Illi rigward l-emendi li dahlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera dahlu fis-seħħ wara

konsultazzjoni vasta fejn giet ukoll ippublikata l-White paper li ġgħib l-isem: "Ligijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma" f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

14. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

15. Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat ir-risposta tal-intimat Anthony Meilak tat-22 ta' Diċembru 2020² li permezz tagħha tressqu s-segweni eċċezzjonijiet –

"1) 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 mill-fond 45 Sant Antnin Triq San Gwann Hamrun u dan peress li din il-kompetenza hija vestita esklussivament fil-Bord li Jrrregola l-Kera fit-termini tal-Art 1525 tal-Kodici Civili u 16(4) tal-Ordinanza li Tirregola t-tigdid tal-Kiri tal-Bini (illum Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta);

2) Preliminarjament ukoll din il-Qorti għandha tirrifjuta li tezercita s-setgħat tagħha taht il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea ai termini tal-provio tal-

² Fol 46 et seq

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 jeżawrixxu r-rimedji ordinarji disponibbli skond il-ligi;

3) Preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju l-esponenti ma hux legittimu kuntradittur f'din il-kawza peress li min-natura taghha din l-azzjoni tista' tingieb biss kontra l-Gvern jew enti pubblici li huma kostituzzjonalment vestitti bil-garanzija tad-drittijiet fundamentali fit-termini tal-Konstituzzjoni u Konvenzjoni Ewropea;

4) Illi fil-mertu, in kwantu diretti biex din il-Qorti ssib ksur tal-Art 37. tal-Kostituzzjoni u tal-t-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;

5) Illi in kwantu diretta biex din il-Qorti ssib ksur tal-Konvenzjoni it-talbiet huwa ukoll infondati fil-fatt u fid-dritt u dan peress bl-Att XVII tal-2018 u b'applikazzjoni b'lura mill-10 ta' april 2018, ir-rikorrenti nghataw rimedju ordinarju effettiv sabiex jitolbu awment adegwat fil-kera pagabbli lilhom mill-esponenti;

6) Minghajr pregudizzju, in kwandu diretta kontra l-esponenti, huwa dejjem wettaq l-obbligi kuntrattwali u legali kollha tieghu fil-konfront tar-rikorrenti u l-awturi taghhom;

7) F'kull kaz u minghajr pregudizzju, m'hemmx raguni legali jew kuntattwali ghalxhiex din il-Qorti ghandha tordna l-izgumbrament tal-esponenti mill-fond mertu tal-kawza. L-esponenti ghadu kirja valida skond il-ligi liema ligi taghti rimedju effettiv lir-rikorrenti sabiex jottjenu varjazzjoni fil-kera u fil-kundizzjonijiet, f'bilanc xieraq mac-cirkostanzi tieghu u tal-esponenti, u mal-qies valur u potenzjal tal-fond in kwistjoni;

8) Illi l-esponenti ukoll ghadu dritt għall-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif protetti taht il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni u senjatement id-dritt tar-rispett tal-hajja privata tiegħu, tal-familja u ta' daru. Inoltré l-izgumbrament tal-esponenti minn daru minnghajr nuqqas jew ksur kuntrattwali jew legali da parti tiegħu, jikkostitwixxi trattament inuman u degradanti fic-cirkostanzi personali u finanzjarji tiegħu billi huwa ma ghadu ebda alternattiva għar-residenza attwali tiegħu u lanqas ma ghadu il-mezzi biex ikollu residenza alternattiva.

9) Għar-ragunijiet fuq esposti u dawk ir-ragunijiet l-oħra li ser jingiebu waqt is-smiegh tal-kawza, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Savi eccezzjonijiet ulterjuri.”

Rat ir-risposta ulterjuri tal-intimat Avukat tal-Istat tat-3 ta' Novembru 2021³ li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

“Illi fis-seduta tad-9 ta' Lulju, 2021, dina l-Onorabbli Qorti laqgħet it-talba tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jintavola eċċezzjoni ulterjuri in vista tal-emendi riċenti introdotti bl-Att XXIV tal-2021:

Illi l-eċċezzjonijiet li l-esponent jixtieq jressaq in vista tal-verbal tad-9 ta' Ġunju, 2021 jaqraw kif jsegwi:

- 1. Illi bla ħsara għal dak ġia eċċepit, mal-introduzzjoni tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma jistgħux iżjed jilmentaw dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1*

³ Fol 67 et seq

*ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan partikolarment meta jkun hemm prezenti għanijiet legittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'kazijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sidien minhabba l-indħil fit-tgawdija ta' hwejgħom, jiġbdu lejhom ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess **artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jgeddux il-kirja, jekk juru l-inkwilini ma haqqhomx protezzjoni mill-Istat;*

2. *Illi konsegwentement u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimati qed jokkupaw l-fond in mertu bis-saħħa **Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex issib ksur tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** wara d-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021**. Għall-istess raġunijiet din il-Qorti lanqas m'għandha tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. Konsegwentement din l-Onorabbli Qorti lanqas ma għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-intimata ma tistax tistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;.”*

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

Rat ir-relazzjoni tal-espert tekniku nkarigat minnha l-perit Marie Louise Caruana Galea 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 45, bl-isem “Sant’ Antnin”, Triq San Ġwann, il-Ħamrun 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 u bl-operazzjoni tal-liġijiet vigenti . Huma qed jitolbu rimedji li jagħmlu tajjeb għal tali vjolazzjoni.

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

A. PROVI

Mill-atti jirriżulta li –

1. Ir-rikorrent Paul Agius 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.

2. Ir-rikorrenti preżentaw rapport datat 12 ta' Marzu 2020 mill-perit ex parte nkarigat minnhom John Demicoli li fih ta stima tal-valur tal-fond kif ukoll tal-valur lokatizju fis-suq miftuħ⁴

3. Fir-relazzjoni tagħha **l-esperta teknika nkarigat mill-Qorti l-perit Marie Louise Caruana Galea** 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 hieles fil-perjodu mill-1994 sas-sena 2020.

4. Waqt is-seduta tal-21 t'Ottubru 2022 il-partijiet iddikjaraw li ma kellhomx domandi in eskussjoni x'jagħmlu.

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

“Il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konkluzjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha.”

Jigi 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 2014⁵** -

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

Kemm il-konstatazzjonijiet 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

⁴ Fol 5 et seq

⁵ Rik 988/08

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-Qorti li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex legġerment 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 deciż 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 legġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipogġu 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-kumless kollha taċ-ċirkostanzi, irragonevoli” – (“**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 legġer tiskarta tali riżultanzi tenut kont li dawn ikunu magħmula minn espert imqabba 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 Marie Louise Caruana Galea 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. Fl-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Anthony Meilak ssollewa n-nuqqas ta' kompetenza tal-Qorti *ratione materiae* safejn jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tiegħu mill-fond.

Kif diġa' ngħad diversi drabi fil-ġurisprudenza, l-proċeduri kostituzzjonali mhumhiex il-forum fejn talba għall-iżgumbrament għandha tiġi ventilata. Din il-

materja għandha *se mai* titressaq quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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 gie 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'kawza li jistgħu jifthu 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 tiegħu 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-konkluzjonijiet appena citati u sejra tagħmilhom tagħha.

Għalhekk l-ewwel eċċezzjoni ta' dan l-intimat ser tintlaqa' kif inghad u kwindi ser tastjeni milli tiegħu konjizzjoni tal-eċċezzjoni numru sebgha u tmienja tiegħu. Ser tastjeni wkoll milli tiegħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat enumerata tmax.

Fiċ-ċirkostanzi t-tielet talba tar-rikorrenti sejra għalhekk tiġi miċhuda.

2. Fit-tielet eċċezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat jissollewa l-punt li għandha tingieb 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 wiehed ikun f'qagħda li juri li garrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wiehed originali 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 wiehed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' haddieħor. 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 kemm mix-xhieda ġuramentata tar-rikorrent Paul Agius kif ukoll mill-atti relattivi preżentati in atti.

Il-Qorti sejra ghalhekk tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni.

3. Fir-raba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat ġie sollevat il-punt li r-rikorrenti kellhom jindikaw liema huma l-artikoli tal-ligi li qed jiġu attakkati f'dawn il-proċeduri.

Fl-ewwel lok in linea ġenerali jiġi sottolineat dak li ngħad minn din il-Qorti diversament preseduta fil-każ **Maria Zerafa vs Il-Ministru tas-Sahha et deċiż fis-7 t'Ottubru 2021** -

“Il-Qorti tosserva illi mhemm l-ebda rekwizit fil-ligi illi l-attrici tindika b'mod specifiku l-artikoli tal-ligi impunjati minnha. Dak li l-ligi tezigi, ai t 3(1) tal-Ligi Sussidjarja 12.09, huwa li r-rikors promotur ikun “il-fatti cari li minnhom jinholoq l-ilment.” Ghalhekk ghalkemm kien ikun ferm desiderabbli li l-attrici tindika daww l-artikoli specifici li qed timpunja f'din il-kawza fir-rikors promotur taghha, il-fatt li dan m'ghamlitux ma jfissirx li hemm xi nuqqas fir-rikors taghha kif argumentat mill-Avukat tal-Istat. Ir-rikors promotur tal-attrici jesponi b'mod car illi hija qed tilmenta dwar il-protezzjoni li l-ligi taghti lil kirja mgawdija mill-Ministru konvenut u b'mod partikolari r-restrizzjoni fl-awment tal-keru pagabbli li tirrizulta fil-ligi. Minn dan isegwi b'mod logiku li l-attrici qed tilmenta dwar l-artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta li jipprovdi li “Sid il-keru ta' xi fond ma jistax, meta jaghlaq iz-zmien tal-kiri (sew jekk dan iz-zmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-uzu jew innissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-

Ordinanza), jirrifjuta li jgedded il-kiri jew li jgholli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet godda għat-tigdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord.” Il-Qorti tosserva wkoll illi l-konvenuti resqu risposta ezawrijenti u noti ta’ sottomissjonijiet permezz ta’ liema caħdu b’mod dettaljat l-allegazzjonijiet tal-attrici, u għalhekk ma jidhirx illi huma sofrew xi pregudizzju mill-fatt li l-attrici ma indikatx l-artikolu jew artikoli impunjati minnha fir-rikors promotur

Il-Qorti tirrileva li għalkemm ma ġewx speċifikatament elenkati, jirriżulta mill-assjem tal-pretensjonijiet tar-rikorrenti li l-lanjanza tagħha hija marbuta mal-provvedimenti kollha tal-Kap 69 kif ukoll tal-Att X tal-2009 li jirregolaw il-kirjiet bħal dawk in kwistjoni partikolarment dawk li qegħdin jirregolaw il-*quantum* tal-kera.

Il-Qorti sejra għalhekk tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tar-raba’ eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

4. Fit-tieni eċċezzjoni tal-intimat Anthony Meilak jingħad li r-rikorrenti kellhom l-ewwel jeżawrixxu r-rimedji ordinarji a dispozizzjoni tagħhom skont il-liġi.

L-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li:

“(2) Il-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni originali li tisma’ u tiddeċidi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) ta’ dan l-artikolu, u tista’ tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta’ kull waħda mid-disposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:

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

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

"Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni originali 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 teżercita 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**⁶ u konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 -

"Illi din il-kwistjoni giet 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:

⁶ Rik Nru 68/11

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

b. Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawlixi raġunijiet serji gravi ta' llegalità jew ta' ġustizzja jew żball manifest ma tiddisturbax l-eżerċizzju ta' diskrezzjonalità 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 hliet 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' haddiehor 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 hliet 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) gie 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-meżzi, qabel ma jirrikorri għar-rimedju Kostituzzjonali u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-meżzi jew wara li jidher li dawk il-meżzi 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 meżzi li 'kienu' disponibbli għar-rikorrent iżda li minhabba t-trapass taż-żmien ma jkunux għadhom (disponibbli), il-Qorti tista' jekk hekk jidhrilha tiddeklina li teżerċita l-gurisdizzjoni tagħha."

Ukoll il-każ **Sonia Zammit et vs Ministru tal-Politika Soċjali et deciz fis-27 ta' Frar 2006**⁷ b'riferenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:

*“Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn 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.”*⁸

*“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 jiġi moqri mal-proviso tat-tieni subinċiż tiegħu li jipprovdi li l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżercita 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.’”*⁹

*“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 teżercita s-setgħat kostituzzjonali tagħha.”*¹⁰

*“Il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżercitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja.”*¹¹

Isegwi għalhekk li l-Qorti jeħtigilha 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.

⁷ Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) Rik Nru 11/2005

⁸ **Dr Mario Vella vs Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deciza 7 ta' Marzu 1994

⁹ **Lawrence Cuschieri vs Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deciza 6 t'April 1995.

¹⁰ **Stephen Falzon vs Registratur tal-Qorti et** – Qorti Ċivili Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) deciza 14 ta' Frar 2002

¹¹ **Domenico Savio Spiteri vs Chairman Planning Authority et** – Qorti Kostituzzjonali deciza 31 ta' Mejju 2000

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

Kif ingħad fil-każ *George Debono et vs Kustodju tal-Proprieta' tal-Għadu et* deċiż fil-25 ta' Mejju 2016¹²:

"...d-dispożizzjonijiet tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 4(1) tal-Konvenzjoni jikkellmu dwar diskrezzjoni, jiġifieri dwar għażla li tithalla 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 adegwatement l-ilmenti tar-rikorrenti minn mindu ġie promulgat 'il quddiem, dan ċertament ma jinnewtralizzax il-lanjanzi tagħhom għas-snin preċedenti meta l-fora ordinarji kellhom idejhom marbutin bl-istess liġijiet li qegħdin jiġu mpunjati fil-proċeduri odjerni.

Għalhekk din l-eċċezzjoni ser tiġi miċhuda.

¹² Rik 40/10

3. Fit-tielet eċċezzjoni tal-intimat Anthony Meilak huwa jargumenta li mhuwiex il-legittimu 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 legiżlazzjoni mgħoddija mill-Istat u huwa minnu wkoll li fi proċeduri ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat, u mhux ċittadini privati, li jgħorr 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-intimat huwa nkwilina, il-konsegwenzi ta' tali kawża fl-eventwalita' li jintlaqgħu it-talbiet tar-rikorrenti jistgħu jaffetwawh direttament. Dan partikolarment fid-dawl tal-fatt li bħala rimedju fit-talbiet rimanenti r-rikorrenti qed jitolbu li l-Qorti tiddeċiedi li l-inkwilin intimat m'għandu ebda dritt legali li jibqa' jistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 jew taħt xi ligi oħra biex jibqa' jokkupa l-istess fond. Dan kollu jnissel l-interess ġuridiku meħtieġ sabiex l-intimat Meilak ikun parti mill-kawża u jiddefendi l-pożizzjoni tiegħu *qua* nkwilin 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-legittimita` 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) gie ribadit li :*

“F`kawżi ta` natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-legittimi kontraditturi ta` dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tliet kategoriji. L-ewwel kategorija tikkompreni 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 għall-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 tingala` 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. "*

*Propriu 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 irriteriet hekk:*

"(11) ... biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jipparteċipaw fih dawk kollha li huma nteressati fil-kawża. B`hekk tiġi assicurata kemm jista` jkun l-effikaċita` tal-ġudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li

*jkunu parteċipi fih, kif ukoll jiġi rispettati il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju sabiex ma jkunx hemm bżonn ta` ripetizzjoni ta` proċeduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawzi billi dawn ma jkunux hađu 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 konjuġi Tabone, bħala inkwilini tal-fond de quo, u tenut kont tal-fatt li proprju l-inkwilinat tagħhom jiffirma 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 jirrispondu 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 legittimi kuntraditturi." (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-ligijiet vigenti. 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-ligi imsemmija, jew anke li jehel 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`ligi 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 legittimu kuntradittur.”

Din l-eċċezzjoni sejra għalhekk tiġi miċhuda.

Ċ. MERTU

Fl-ewwel żewġ talbiet ir-rikorrenti qed jitolbu lill-Qorti tiddikjara li fil-konfront tagħhom l-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-operazzjoni tal-ligijiet vigenti jagħtu dritt lill-intimat Anthony Meilak illi jibqa' jikri l-fond in kwistjoni u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta` tagħhom. Inltre, huma jsostnu li dan qiegħed jilledi t-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom u jiksrihom id-drittijiet fundamentali kif protetti taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel Artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

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

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jgħid hekk -

“(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittiehed 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, hliet meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak ittehid ta' pussess jew akkwist –

(a) għall-ħlas ta' kumpens xieraq;

(b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b`liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u 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 b`hal 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 jistabilixxi l-kriterji li għandhom jitharsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jithallas dwar proprjetà li jittiehed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b`mod obbligatorju; u f`kull każ b`hal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jithallas skont hekk.

(2) Ebda haġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew hdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għat-tehid 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 għewwa 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 haddieħor jew mitluf;

(f) bħala incidental 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` qradi;

(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 akkwizittiva, 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 haġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-eġhmil jew hdim ta` xi liġi safejn tippovdi għall-għoti lill-Gvern tal-proprjetà ta` xi minerali, ilma jew antikitajiet ta` taħt l-art.

(4) Ebda haġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-eġhmil jew hdim ta` xi liġi għat-teħid ta` pussess obligatorju fl-interess pubbliku ta` xi proprjetà, jew l-akkwist obligatorju 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 haġa 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` jittiehed 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` jittiehed 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 għaddejja wara t-3 ta` Marzu 1962, l-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet 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-dispożizzjonijiet tal-Kap 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 milqugh propju ghaliex il-Kap 88 sar ligi 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-konkluzjoni tal-Ewwel Qorti illi l-Kapitolu 88 – bhala ligi li kienet fis-sehħ 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 fPawlu Cachia vs Avukat Ġenerali et (9/4/99 Rik. Nru. 586/97/VDG), il-ħdim ta` xi ligi fis-sehħ 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 jaqgħmel 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 giet 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` esproprijazzjoni 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` esproprijazzjoni 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-dispożizzjonijiet tal-Kap 88. Għalhekk billi l-Kap 88 huwa liġi li giet 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-każ tal-lum, ma hemmx dubbju 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-legislatur għamilha ċara illi għal kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta` Ġunju 1995 għandha tibqa` tghodd il-ligi 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-legislatur ħaseb illi jipprovdi għal skaletta ta` żidiet fil-quantum tal-kirja waqt li gie ffissat ammont bhala l-anqas rata ta` kera permissibbli. Żgur għalhekk illi bl-introduzzjoni ta` dawn l-emendi il-legislatur ma poggiax 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 mgedda 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 avanzata 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-principji 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.**

Ghalhekk is-sitt eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat ser tintlaqa'.

Konsegwentement il-Qorti ser tastjeni wkoll milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjoni numru sebgha tal-Avukat tal-Istat u r-raba' eċċezzjoni tal-intimat Meilak safejn marbuta mal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Ir-rikorrenti qeghdin ukoll jibbażaw il-lanjanzi 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.

Hadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku ġu bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali.

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

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-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess generali 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 legittimi u promulgati fl-interess ġenerali għax maħsubin biex jiproteġu 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-analizi tagħha fil-kuntest ta' dan l-artikolu l-Qorti trid tara jekk ġewx rispettati t-tlett prinċipji distinti tiegħu u cioè' illi –

- (a) il-miżura meħuda mill-Istat saret taħt qafas legali;
- (b) l-iskop tal-miżura kien wieħed legittimu; u
- (c) il-miżura meħuda mill-Istat zammet 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 margni 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 rikonoxxut 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 Sporrang 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 irriafferma 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 igarrbu 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 seħhew 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-keru kontemplat fl-artikolu 1531Ċ u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, 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-keru perċepita mir-rikorrenti, abbażi tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69, hija bil-wisq inferjuri għall-keru fis-suq. Il-figuri li saret referenza għalihom aktar kmieni jitekellmu waħedhom. Għalhekk huwa ppruvat l-isproporzjon li ma jridx l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni u li qed jingarr mis-sid.

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

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

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

‘...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizzultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is- sidien u li jipprovdu għal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw għal 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) għan 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 sociali 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 li ma tbatix klassi ohra ta' cttadin, 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-principji ġurisprudenzjali l-Qorti tagħmel is-segweni 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 meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri meħtieġa għall-harsien tal-interess ġenerali. Madankollu, fit-tħaddim ta' din id-diskrezzjoni tiegħu li johloq mekkanizmu li jipprotegi 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 ohra (sidien ta' dawk il-fondi għal fini tal-każ tal-lum). Fin-nuqqas huwa l-Istat li għandu jgħorr 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 mhux meqjus suffiċjenti biex jilhaq il-bilanċ u l-proporzjonalita' li l-Istat għandu d-dover li jilhaq bejn id-drittijiet tal-inkwilini

u tas-sidien peress li l-awment fl-ammont tal-kera ma jirriflettix ir-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż. Meta wiehed iqabbel il-kwantum tal-kera imħallas mill-inkwilin Anthony Meilak kif regolat mill-provvedimenti tal-liġi u ċ-ċifri stmati mill-perit tekniku Marie Louise Caruana Galea 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' tiġgedded għal żmien indefinit;

4. Inghad hekk fil-każ **Maria Carmela maghrufa bhala 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 dahlu 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 immnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jgedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet godda għat-tigdid 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 obligat jagħmel jew għandu raġuni tajba biex jagħmel tibdil jew xogħlijiet li mhumiex tiswijiet ordinarji;

(b) jekk il-kera gdid ma jkunx iżjed minn 40% mill-kera gust (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 gust.

(2) L-ispejjeż tal-istima hawn fuq imsemmija jithallsu 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 Illum Avukat tal-Istat et:

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

5. F'dawn iċ-ċikustanzi, bit-tħaddim tal-ligijiet in eżami l-Istat naqas li jikkontro bilanċja 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 ligijiet. Għaldaqstant ir-rikorrenti odjerni, l-istess bħal sidien oħra fl-istess pożizzjoni tagħhom, spicċaw 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-intimat Anthony Meilak qed jottepra ruħu mal-obbligi tal-ligi qua inkwilin 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-Ligijiet ta' Malta kien diġa' vigenti fil-mument li nħolqot il-lokazzjoni de quo u għalhekk ir-rikorrenti ma tista' tallega l-ebda vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha billi l-konsegwenzi tal-ligi 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 gie ffirmit 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 cioè "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** kompli 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-indhila fit-tgawdija ta' hwejjġu minhabba f`liġi bħal dik jew illi rrinunzja għall-jedd li jitlob rimedju (ara Robert Galea vs Avukat Ġenerali et, 07/02/2017).”

*Tal-istess hsieb kienet din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ citat 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 jottepra 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-ligi fir-realtajiet tas-soċjetà Maltija il-qagħda tagħhom bħala sidien kienet ben tutelata. Fil-każ tar-rikorrenzi, l-aċċettazzjoni da parti tagħhom tal-fatt tal-kirja m'għandhiex tiftiehem jew testendi sabiex tfixxer 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 giet mis-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjoni u tal-ECtHR fejn kien dikjarat illi l-applikazzjoni tal-ligijiet speċjali tal-kera jiksru l-jeddijiet fundamentali tas-sidien.

....

Jirriżulta għalhekk illi l-kirja tal-fond de quo kienet imgedda ope legis b'mod u manjiera illi s-sid kien kostrett a suo malgrado li joqgħod għal dak ir-regim ta' dritt ċertament sfavorevoli għalih. Anke li kieku ntablab awment fil-kera, il-ligi 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 ezami ma kinitx waħda ħielsa.

B'riżultat tas-suespost jirriżulta li l-mekkanizmu leġislattiv in ezami ma jipprovdix għal salvagwardji adegwati favur ir-rikorrenzi, b'dana li allura huma kostretti li jgħorru fuqhom piż sproporzjonat u ngust.

Għaldaqstant il-Qorti tiddeċiedi li tilqa' l-ewwel żewġ talbiet limitatament kif ingħad u tiddikjara li bl-operat u bil-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin mill-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u ligijiet oħra vigenti ir-rikorrenzi sofrew ksur tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni.

L-Avukat tal-Istat għandu jitqies responsabbli għal tali vjolazzjoni stante li l-intimat Meilak qieghed sempliċiment jibbenefika mill-protezzjoni li ttihi il-liġi mpunjata.

Minn meta għandu jitqies li seħħ ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti

Dan il-ksur ser jitqies li beda mis-sena 1994 u ċioe' minn meta bdiet il-kirja in kwistjoni.

Sa meta għandu jitqies li seħħ ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti

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 adegwament l-ilmenti tar-rikorrenti minn hemm 'il quddiem.

Inghad 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, “Minhabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII] [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2021] ta' dawk il-bidliet dahlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li sejra tiddeċiedi l-Qorti dwar il-qagħda tal-intimati.... johroġ li r-rikorrenti għandhom disponibbli rimedju proċedurali ta' aċċess lil qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta misthoqq, 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 għall-finijiet tar-rimedju li jista' jinghata għall-futur. Għalhekk għal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti għal rimedju għal 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 għe osservat li “L-introduzzjoni tal-Art 12B tal-Kap 158 hija ntiza unikament sabiex tagħmel tajjeb għall-futur mhux għal vjolazzjonijiet imgarrba fil-passat. Għalhekk, fir-relazzjonijiet futuri ta' bejniethom, il-partijiet għandhom 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' zieda fl-ammont tal-kera waqt li tkun għadha pendent quddiemu. Inoltre, wara t-trapass ta' sitt snin, fin-nuqqas ta' ftehim bejn is-sid u l-inkwilin, is-sid jista' jerga' 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 sejrjn jiġu miċhuda l-eċċezzjonijiet enumerati minn tmienja sa ħdax u anke l-eċċezzjoni numru tlethax tal-Avukat tal-Istat kif ukoll l-eċċezzjonijiet tal-intimat Meilak enumerati hamsa u sitta.

Ser jintlaqghu l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat fir-risposta ulterjuri tiegħu b'rabta mal-emendi li seħhew bl-Att XXIV tal-2021.

D. RIMEDJU

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

Fir-raba' talba r-rikorrenti jitolbu lill-Qorti tiddeċiedi li l-intimata Meilak m'għandux jibqa' jistrieħ fuq il-protezzjoni tal-liġi biex ikompli jgħix fil-fond.

Il-Qorti tqis li din it-talba mhix 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-htieġa li jingħata dan ir-rimedju estrem.

Ir-raba' talba ser tiġi miċhuda.

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 din it-talba għandha tintlaqa'.

Għal kull buon fini l-Qorti ser tindirizza r-referenza għall-artikolu 41 tal-Konvenzjoni fit-talbiet tar-rikorrenti.

Ingħad hekk fil-każ **Marcus Scicluna Marshall et vs l-Avukat tal-Istat et deċiż fl-4 ta' Novembru 2022** -

"E. L-Applikazzjoni tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni għall-każ odjern

64.Fil-paragrafu enumerat wieħed u tletin (31) tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jsibx applikazzjoni għal dawn il-proċeduri. Din il-Qorti tinnotta illi r-rikorrenti ma jagħmlu l-ebda referenza għal dan il-provvediment partikolari, iżda jitolbu biss rimedji għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom f'danni pekunarji u nonpekunarji, u dikjarazzjoni illi huma entitolati jirriprendu pussess tal-fond in kwestjoni;

65.Referenza ssir għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet Robert Galea vs Avukat Ġenerali et, fejn, fir-rigward

t'eccezzjoni sollevata mill-Avukat Ġenerali (illum Avukat tal-Istat) dwar talbiet rikorrenti illi saru fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, gie ritenut:

Illi l-Qorti tibda biex tgħid li l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u hlas ta' danni mgarrba. Minbarra dan, ir-rikorrent ma jistax jistrieħ fuq l-għoti ta' kumpens taħt l-artikolu minnu msemmi tal-Konvenzjoni. Fl-ewwel lok, il-Konvenzjoni tagħmel mil-liġijiet ta' Malta safejn id-dispożizzjonijiet tagħha kienu inkorporati fil-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta. L-imsemmi artikolu ma kienx hekk inkorporat. Fit-tieni lok, huwa maqbul li ddispożizzjonijiet ta' dak l-artikolu jgħoddu għall-Qorti ta' Strasbourg u mhux għall-qradi domestiċi tal-Pajjiżi Membri tal-Kunsill tal-Ewropa [Ara Kost. 30.9.2016 fil-kawża fl-ismijiet Maria Stella Azzopardi Vella et vs Avukat Ġenerali et];

66. Għaldaqstant jirriżulta illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jsibx applikazzjoni għall-każ odjern. Madanakollu, iżda, dan ma jfissirx illi r-rikorrenti m'għandhom l-ebda dritt għal kumpens fit-termini tal-liġi domestika. Tkompli din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza appena citata:

Illi b'daqshekk ma jfissirx li t-talbiet tar-rikorrent dwar l-għoti ta' rimedju mhumiex sejrin jintlaqgħu. Jekk ma jistgħux jintlaqgħu talbiet għal-likwidazzjoni ta' kumpens u danni bis-saħħa tal-imsemmi artikolu 41 tal-Konvenzjoni, jista' u sejjer jingħata rimedju taħt il-kriterji tal-għoti ta' rimedju bħal dan minn din il-Qorti fis-setgħat u kompetenza attwali tagħha [Kost 17.12.2010 fil-kawża fl-ismijiet Philip Grech pro et noe vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et]. [...]

67. Fid-dawl tal-premess, minkejja illi din il-Qorti tqis illi l-Avukat tal-Istat għandu raġun in kwantu jeċċepixxi illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jsibx applikazzjoni għall-każ odjern, dan ma jfissirx illi r-rikorrenti ma jistgħux xorta waħda jingħataw kumpens pekunjarju u non-pekunjarju għal-

leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom, u dan bħala r-rimedju illi din il-Qorti tqis xieraq għall-istess.”

Ferm il-premess, u għalkemm ir-rikorrenti ma jistgħux jistrieħu fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni biex jitolbu l-kumpens, huma xorta għandhom dritt għalih fit-termini tal-liġi nostrali. Il-Qorti għalhekk sejra tkompli bil-kunsiderazzjonijiet tagħha dwar il-kumpens li għandu jingħata lir-rikorrenti.

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 gie 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 minhabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta’ 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-incertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien rilevanti 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 mill-1994 sat-28 ta’ Mejju 2021 a bażi tal-valutazzjonijiet li saru mill-perit tekniku Marie Louise Caruana Galea –

Mill-1994 sal-1998 - €6,825

Mill-1999 sal-2003 - €9,750

Mill-2004 sal-2008 - €14,625

Mill-2009 sal-2013 - €18,525

Mill-2014 sal-2018 - €21,450

Sena 2019 - € 7,683

Sena 2020 - € 7,800

Mill-1 ta' Jannar sat-28 ta' Mejju 2021*¹³ - €3,198.36

Total: €89,856.36

Issa skont l-insenjament tal-ġurisprudenza suespost, minn din is-somma ta' €89,856.36 ser isir tnaqqis ta' 30% li tagħmel tajjeb għall-għan legittimu tal-liġi mpunjata u cioè tnaqqis ta' €26,956.90. Mela s-somma issa hija ta' €62,899.46. Minn din is-somma ser jerga jitnaqqas 20% sabiex jittiehed kont tal-inċertezza illi r-rikorrenti kien jirnexxihom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. 20% ta' €62,899.46 hija €12,579.89. Għalhekk iċ-ċifra tiġi €50,319.57.

Minn din is-somma ta' €50,319.57 għandha titnaqqas il-kera mhallsa mill-inkwilin matul il-perjodu msemmi. Giet esebita ċedola ta' depożitu li tikkonferma x-xhieda ġuramentata tar-rikorrent Paul Agius li l-kera annwali hija ta' €46.60. Għalhekk għall-perjodu in kwistjoni huwa meqjus li giet imħallsa s-somma ta' €1,277.36 bhala kera.

Mela s-somma ta' kumpens pekunarju hija ta' €49,042.21.

Il-Qorti tqis li għandha tillikwida wkoll is-somma ta' €5,000 bhala kumpens non-pekunarju għal perjodu msemmi.

Dan il-kumpens għandu jagħmel tajjeb għalih l-Avukat tal-Istat flimkien mal-ispejjeż tal-kawża.

Il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimati sejrjn jiġu respinti hlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż.

¹³ Iċ-ċifra nhadmet a bazi tal-valur lokatizju għas-sena 2020

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

- 1. Tastiġni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat enumerati tlieta, erbgħa, sebgha u tnax, tilqa' s-sitt eċċezzjonijiet kif ukoll l-eċċezzjonijiet fir-risposta ulterjuri filwaqt li tiċhad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu hlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż;**
- 2. Tastiġni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet tal-intimat Anthony Meilak enumerati erbgħa, sebgha u tmienja, tilqa' l-ewwel eċċezzjoni filwaqt li tiċhad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu hlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż;**
- 3. Tilqa' l-ewwel talba kif dedotta;**
- 4. Tilqa' limitatament it-tieni talba tar-rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tagħhom, bit-thaddim tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-operazzjoni tal-liġijiet viġenti ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Dan għall-perjodu mis-sena 1994 sat-28 ta' Mejju 2021;**
- 5. Tiċhad it-tielet u r-raba' talba;**
- 6. Tilqa' limitatament il-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti kontra l-Avukat tal-Istat u dan billi tillikwida l-kumpens globali ta' erbgħa u hamsin elf u tnejn u erbgħin Ewro u wiehed u għoxrin ċenteżmu (€54,042.21) a favur ir-rikorrenti in kwantu għal disgħa u erbgħin elf u tnejn u erbgħin Ewro u wiehed u għoxrin ċenteżmu (€49,042.21) bhala danni**

pekunarji u in kwantu għal hamest elef Ewro (€5,000) bhala danni non-pekunarji.

7. Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas tali kumpens lir-rikorrenti flimkien mal-ispejjeż tal-kawża.

Onor. Miriam Hayman

Imħallef

Maraya Aquilina

Dep. Reg.