QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tal-lum l-Erbgħa 6 ta' Marzu, 2024

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 571/2022 MH

Numru:

Helen Cremona; Maria Dolores Borg; Therese sive Teresa Borg u b'digriet tal-15 ta' Frar 2023 l-atti ġew trasfużi fl-ismijiet tar-rikorrenti Helen Cremona u Maria Dolores Borg stante l-mewt ta' Therese sive Teresa Borg

vs

Avukat ta' l-Istat

Ian Glenn Wallace

Mary Grace Wallace

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors kostituzzjonali ta' Helen Cremona et tas-26 ta' Ottubru 2022** li permezz tiegħu ġie premess u mitlub –

1. *Illi r-rikorrenti Helen Cremona u Maria Dolores Borg huma proprjetarji tal-fond* ***61, Flat 5, Borg's Flats, Triq Salvu Psaila, Birkirkara*** *li huma akkwistaw per via di donazione mir-rikorrenti ommhom Therese sive Teresa Borg, u dan skont kuntratt ta' donazzjoni tal-25 ta' Novembru 2021 fl-atti tan-Nutar Dottor Michaela Fleri-Soler, kopja tieghu hawn anness u mmarkat bhala* ***"Dokument A".***

2. *Illi qabel din id-donazjoni, r-rikorrenti Therese sive Teresa Borg kienet akkwistat il-fond in kwistjoni mill-wirt tal-mejta zija taghha ossia Anna Borg, li mietet fil-21 ta' Mejju 1995.*

3. *Illi l-wirt tal-imsemmi fond gie debitament denunzjat lil Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' Dikjarazzjoni Causa Mortis tal-11 ta' Novembru 1995, fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt, kopja tieghu hawn anness u mmarkat bhala* ***"Dokument B".***

4. *Illi l-imsemmi fond ilu mikri lil intimati* ***mis-sena 1993****, inizjalment bil-kera mizera ta'* ***LM 55.00c*** *fis-sena, u llum bil-kera ta' circa* ***€210*** *fis-sena, u dan kif jirrizulta minn estratt tal-ktieb tal-kera, kopja tieghu hawn anness u mmarkat bhala* ***"Dokument C".***

5. *Illi l-fond mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-Dokument hawn anness u mmarkat bhala* ***"Dokument D".***

6. *Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqghux taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ma setghu qatt jizbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.*

7. *Illi ai termini tal-istess ligi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera ghandha tizdied biss darba kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, bl-ahhar awment li kien fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi ghall-ahhar.*

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

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

10. *Illi r-rikorrenti m'ghandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax zzid il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum, salv ghal-emendi li saru ricentement ai termini tal-Ligi ossia l-Artikolu 4A tal-Kap 69, stante illi dak li effettivament huma jistghu jitolbu li jircievu huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

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

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

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

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

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

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

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

18. *Illi fil-kawza* ***Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Generali et deciza finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede***

Kostituzzjonali) *nhar il-21 ta' Novembru 2019 u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'cirkostanzi simili ghal dawk odjerni, izda fejn il-ksur lamentat sab l-origini tieghu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u b'hekk xorta wahda japplika l-istess insenjament ghall-kaz odjern, il-Qorti sahansitra laqghat t-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' sebgħa mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti.*

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

20. *Illi r-rikorrenti jippretendu illi huma ghandhom jircievu d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Ligi li huma sofrew tul iz-zmien, sal-prezentata tar-rikors odjern, b'riserva ghal kull azzjoni ohra sabiex ligijiet vigenti ohra, jigu dikjarati wkoll li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.*

21. Illi ghalhekk r-rikorrenti Teresa Borg, flimkien mal-proprjetarji illum ossia r-rikorrenti Helen Cremona u Maria Dolores Borg, qieghdin jipprezentaw dan ir-rikors kostituzzjonali sabiex jitolbu kumpens u dan mis-sena 1993 sal-prezentata tar-rikors odjern.

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

I) Tiddikjara u Tiddeciedi *illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati* ***Wallace*** *ghall-fond* ***61, Flat 5, Borg's Flats, Triq Salvu Psaila, Birkirkara*** *u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw*

waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandha tinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fic-cirkostanzi.

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

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

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

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati minn issa għas-subizzjoni.

Rat **ir-risposta tal-intimati Glenn Wallace et tal-25 ta' Jannar 2023**[1] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

1. *Illi huwa minnu li l-intimati konjugi Wallace jiddetjenu l-fond de quo u cioe' l-apartament 61 Flat 5, Triq Salvu Psaila, Birkirkara bil-kera annwali ta' mitejn sitta u hamsin ewro erbgha u ghoxrin centezmu (€256.24);*

2. *Illi t-talbiet tar-rikors promotur, in kwantu huma diretti kontra l-eccipjenti, ghandhom jigu respinti bl-ispejjes kontra r-rikorrenti billi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi huma qieghdin igawdu l-*

[1] Fol 37G et seq

fond in kwistjoni b'titolu validu ta' kera u t-talbiet tar-rikorrenti ma' jistghu qatt jigu akkolti fil-konfront ta' l-eccipjenti;

3. *Illi stante li din hija materja ta' idole kostituzzjonali, l-eccipjenti jaghmlu taghhom kwalunkwe eccezzjoni li talvolta tista' tinghata mill-konvenuti l-ohra nomine.*

4. *Illi inoltre, in kwantu ghall-fatt li t-talba tar-rikorrenti hija bbazata fuq allegat ksur tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta), jigi rilevat li ma hemm ebda ksur ta' dan l-Artikolu stante illi l-Ligijiet li jirregolaw il-kirja de quo ma jipprevedux id-deprivazzjoni totali tal-propjeta', izda se mai,jirrigwardaw il-kontroll jew limitazzjoni tal-uzu ta' propjeta'.*

5. *Illi l-esponenti qed igawdu d-drittijiet taghhom fuq il-propjeta' de quo b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skond il-Ligi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita' taht il-Ligijiet tal-Kera u ghalhekk mhux qed jippregudikaw id-drittijiet tar-rikorrenti. Oltre dan, permezz ta' l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili inholoq mekkanizmu ta' awment fil-kera li permezz tieghu l-kera tizdied kull tlett snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici ta' inflazzjoni.*

6. *illi fir-rigward tar-rikorrenti li l-ammont ta' kera ma jirriflettiex il-valur tas-suq, f'dawn ic-cirkostanzi fejn l-Istat igawdi margini wiesa' ta' apprezzament fl-interess generali ma jistax isir paragun mal-valur tal-propjeta' fis-suq hieles kif pretiz mir-rikorrent. Kif huwa risaput, l-*

Istat ghandu l-jedd li jghaddi dawk il-Ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-propjeta' fl-interess generali u sabiex il-Gvern iwettaq il-politika socjali u ekonomika tieghu fil-qasam ta' l-akkomodazzjoni. L-ilment tar-rikorrenti li huma qeghdin iggorru piz sproporzjonat minhabba li l-ammont ta' kera li qed jircievu ma jirriflettix il-valur reali tal-fond inkwistjoni, ma jistax jigi msewwi bi tnehhija tal-Ligi jew bl-izgumbrament tal-esponenti. Il-htiega u legittimita' tal-Kapitolu 69 ma jistghux jigu newtralizzati u rezi inapplikabbli bl-izgumbrament tal-esponenti.

7. *Illi konsegwentement, l-esponenti ma ghandhomx jigu zgumbrati mill-fond de quo u lanqas ma ghandhom jigu pregudikati finanzjarjament billi huma ma kissru ebda Ligi izda semplicement avallaw ruhhom minn Ligi li ghadha fis-sehh. In oltre l-esponenti m'ghandhomx mezzi sufficjenti sabiex isibu akkomodazzjoni alternattiva xierqa u ilhom ighixu f'dan il-fond sa mill-1993.*

8. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Rat **ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat tal-31 ta' Jannar 2023**[2] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

1. *"Illi in vena preliminari, sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu jġibu l-aħjar prova rigward it-titolu li għandhom fuq il-proprjetà mertu ta` din il-kawża u jridu jġibu prova tal-ftehim tal-kirja fuq il-fond inkwistjoni;*

[2] Fol 38 et seq

2. Illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti għandhom ukoll jindikaw id-data preċiża ta` meta ġiet konċessa l-kirja u jridu jġibu prova li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);

3. Illi, preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-premess, jiġi rilevat illi l-proċedura odjerna hija **intempestiva** *stante illi jeżistu rimedji u mezzi ordinarji fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li r-rikorrenti setgħu jużufruwixxu ruħhom minnhom biex jipprendu l-pussess tal-fond de quo u jawmentaw il-kirja;*

4. Illi in vena preliminari wkoll u mingħajr preġudizzju għall-premess, jiġi rilevat illi r-rikorrenti Helena Cremona u Maria Dolores Borġ ***m'għandhomx interess ġuridiku*** *stante li l-użufrutt tal-fond in kwistjoni għadu f'idejn ir-rikorrenti ommhom Theresa sive Teresa Borġ u għalhekk l-allegata kirja mertu tal-kawża tmiss biss lir-rikorrenti Theresa sive Teresa Borġ u mhux lir-rikorrenti l-oħra;*

5. Illi magħdud mal-premess u mingħajr preġudizzju, jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma jistux jilmentaw dwar perjodi **qabel ma huma kellhom titolu** *fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment. F'dan ir-rigward tajjeb li jingħad li r-rikorrenti Theresa sive Teresa Borġ akkwistat it-titolu tal-fond mertu tal-kawża* **bi prelegat** *fl-14 ta' Novembru 1995 iżda l-użufrutt tal-fond akkwistatu biss fis-6 ta' Ġunju tal-2002, ċjoe' meta miet Anthony Borġ li fl-14 ta' Novembru 1995 kien ngħata l-użufrutt tal-fond in kwistjoni* ***b'permezz ta' legat*** *mill-mejta oħtu Anna Borġ, u dan skont 'Dok. B' li ġie anness mar-rikors promotur. Għalhekk kwalunkwe ilment rigward l-allegata kirja jista' biss jiġi kkunsidrat* ***mis-6 ta' Ġunju tal-2002*** *u mhux qabel;*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-*suespost *u fil-mertu l-esponent jirrespinġi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti stante li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

7. *Illi mingħajr preġudizzju għas-*suespost*, safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009, l-emendi mdaħħla bl-Att XXIV tal-2021 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti* **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea***, tajjeb li jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtiega f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żġur mhux il-każ;*

8. *Illi mingħajr preġudizzju u magħdud mas-*suespost*, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fl-intier tiegħu moqri flimkien mal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendati saħansitra bl-Att X tal-2009 u bl-Att XXIV tal-2021, minn dejjem kellhom u għad għandhom: (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;*

9. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-*suespost*, bl-*emendi *li saru fil-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta f`dak li jirrigwarda l-*ammont *fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-*rikorrenti *tjiebet 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 *tal-Konvenzjoni Ewropea ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi* profitt*. Għalhekk, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' social housing, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;*

10. *Illi inoltre* dwar *l-*ilment *tal-allegata* sproporzjon *fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-*rikorrenti*, l-*ammont *tal-kera li qegħdin jipperċepixxu mhijiex kera* sproporzjonata tenut ukoll kont *tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-*valur lokatizzju *tal-*proprjetà *fis-suq ħieles kif pretiż mir-*rikorrenti *u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-*Onorabbli *Qorti m`għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-*proprjetà *imma għandha* tiskrutinja *u* tapplika *l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe`* mill-aspett *tal-*proporzjonalità *fid-*dawl *tar-*realtà *ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

11. *Illi mingħajr preġudizzju għal premess, tajjeb li jingħad li bid-dħul fis-seħħ* **tal-Att XXIV tal-2021***, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem ir-rikorrenti ċertament li ma jistgħux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-***Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta,** *is-sid jistgħa jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jimponi kundizzjonijiet ġodda fuq l-*inkwilin *u biex il-kera tiġi riveduta sa 2% tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond, u jistgħa jitlob reviżjoni tal-*istess kull 6 snin*, sakemm il-partijiet ma jiftehmux xort'oħra;*

12. Illi hekk ukoll, dejjem skont ***l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta****, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-fond u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma jgħaddux mill-means test. Illi anki f'każ li l-inkwilini jgħaddu mill-means test, il-Bord li Jirregola l-Kera għandu s-setgħa li jgħolli l-ammont li għandu jitħallas f'kera pendente lite. Inoltre,* ***l-Artikolu 9 (b) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *kif emendat, jagħti lis-sid dritt ta' ripriża jekk jirriżulta li l-inkwilin għandu residenza alternattiva li hija xierqa għall-bżonnijiet tiegħu u ta' familtu;*

13. Illi magħdud mal-premess, permezz tal-emendi suesposti, id-definizzjoni ta' kerrej ta' fond residenzjali ġiet ristretta ai termini ***tal-Artikolu 2(a) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta****;*

14. Illi għalhekk isegwi li meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità u dwar id-diffikultà tagħhom sabiex jieħdu lura l-pussess tal-fond tagħhom mhumiex ġustifikati u b'hekk ma hemm l-ebda ksur ***tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-artikolu u kull talba għal kumpens jew rimedju ieħor magħmula minnhom mhijiex mistħoqqa;*

15. Illi jekk ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw li qegħdin jiġu ppreġudikat minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija jew in-nullita' tal-liġi attakkata. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli;

16. Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz ***tal-Att X tal-2009****, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-White paper li ġġib l-isem: "Liġijiet 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;*

17. Illi mingħajr preġudizzju l-esponent jirrileva li r-rikorrenti ma jistgħux joqogħdu jirreferu b'mod wiesgħa għal xi liġijiet oħra li ma jissemawx fit-talbiet tagħhom billi jagħmlu użu mill-kliem "inter alia" u "Liġijiet viġenti" fit-talbiet tagħhom. Dan l-għaġir jippreġudika l-linja difensjonali tal-esponent u għalhekk ukoll, u fi kwalunkwe każ, l-esponent qiegħed jirriżerva d-dritt li jagħmel eċċezzjonijiet ulterjuri;

18. Illi f'kull każ u fir-rigward tal-ewwel talba, minn kif inhu magħruf fil-ġurisprudenza tagħna, din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex tiddeċiedi dwar it-talba għall-iżgumbrament tal-intimati inkwilini mill-imsemmija proprjetà, kif ukoll bl-emendi mdaħħla bl-Att XXIV tal-2021 m'għaddx hemm lok fejn dina l-Onorabbli Qorti tiddikjara li l-inkwilini ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Konsegwentament, jekk ir-rikorrenti qegħdin jippretendu t-tali rimedju, dawn it-talbiet għandhom jiġu miċħuda wkoll;

19. Illi fir-rigward tal-imgħax legali indikat fir-raba' talba, jiġi eċċepit li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat, kif ġie konfermat fil-ġurisprudenza nostrali, fosthom fis-sentenza

*fl-ismijiet **Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat et**, mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Marzu 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Novembru 2013;*

20. 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, liem dikjarazzjoni għandha tkun limitata għal kif kienet il-liġi in vigore sal-31 ta' Mejju 2021, u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

21. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

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

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 61, appartament numru 5, Borg's Flats, Triq Salvu Psaila, Birkirkara jallegaw li nkisrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti 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 l-Att X tal-2009 u bl-operazzjoni tal-liġijiet viġenti. Huma qed jitolbu rimedji li jagħmlu tajjeb għal tali vjolazzjoni.

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

Il-Qorti tinnota li fir-rikors promotur ir-rikorrenti lmentaw ukoll minn allegat ksur ta' drittijiet fundamentali kif protetti b'artikoli oħra tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni madankollu ma ressqux talbiet dwarhom u għalhekk il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni tagħhom fil-kunsiderazzjonijiet tagħha.

A. PROVI

Mill-atti jirriżulta li –

1. **Ir-rikorrenti Helen Agius** xehdet fost oħrajn dwar il-provenjenza tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond. Tat ukoll dettalji dwar fatti marbuta mal-kirja in kwistjoni u spjegat ir-raġunijiet li wassluhom sabiex jintavolaw il-proċeduri odjerni;

2. Il-fond mertu tal-kawża mhuwhiex dekontrollat;

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 ħieles fil-perjodu mill-1993 sas-sena 2021.

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

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

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

Jiġi sottolineat li l-insenjament ġurisprudenzjali dwar il-piż probatorju ta' opinjonijiet ta' natura teknika huwa wieħed konkordi u ormai ben kristalizzat. Kif ingħad fil-każ **A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi et deċiż fil-15 ta' Mejju 2014**[3] -

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

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta` fatt li kellhom bħala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leġġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest

[3] Rik 988/08

mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika.

*In linea ta` prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' tagħmlu b' mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami ("***Grima vs Mamo et noe***" *– Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

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

Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta` lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta` periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-

*konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" – ("**Bugeja et vs Muscat et**" – Qorti tal-Appell – 23 ta` Ġunju 1967)."*

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

Hija l-fehma tal-Qorti li ma rriżulta xejn fil-konklużjonijiet raġġunti mill-perit inkarigat 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 żewġ eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat intalbet il-prova –

- tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri;
- id-data preċiża ta' meta ġiet konċessa l-kirja;
- li tali kirja hija regolata bil-Kap 69;

Dwar il-prova tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond in kwistjoni, kif ġie sottolineat minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza li tat fis-7 ta` Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** :-

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

Ferm il-premess il-Qorti tqis li l-provenjenza tat-titolu tar-rikorrenti Helen Cremona u Maria Dolores Borg fuq il-fond ġejja mid-donazzjoni mogħtija lilhom minn ommhom Therese sive Teresa Borg permezz tal-kuntratt ta' tal-25 ta' Novembru 2021 permezz ta' liema l-omm kienet żammet l-użufrutt a favur tagħha. Minn naħa tagħha Therese sive Teresa Borg akkwistat il-fond b'titolu ta' prelegat konsegwibbli wara l-mewt ta' Antonio Borg filwaqt li huwa kien akkwista b'titolu ta' legat l-użufrutt tal-fond matul ħajtu bis-saħħa tal-wirt ta' oħtu Anna Borg li mietet fil-21 ta' Mejju 1995. Antonio Borg kien miet fis-6 ta' Ġunju 2002.

Din il-prova hija għalhekk meqjusa sodisfatta.

Imbagħad, mill-provi jirriżulta wkoll li d-data ta' meta ġiet konċessa l-kirja hija l-10 ta' Frar 1993 kif jirriżulta mill-ftehim bil-miktub[4].

[4] Fol 26

Ukoll, ġiet sodisfatta l-prova li l-kirja hija waħda protetta mill-Kap 69. Kif ingħad, il-kirja bdiet qabel l-1995 u ġie esebit ukoll in atti ċ-ċertifikat ta' non-dekontroll[5].

Il-Qorti sejra għalhekk tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' dawn l-eċċezzjonijiet.

2. Fit-tielet eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat jingħad li r-rikorrenti kellhom l-ewwel jeżawrixxu r-rimedji ordinarji a dispożizzjoni tagħhom skont il-liġi u kwindi l-azzjoni hija ntempestiva.

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

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

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

Ingħad hekk fil-każ **John Grech et vs Onor. Prim Ministru et deċiża fid-29 t'April 2013**[6] u konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 -

"Illi din il-kwistjoni ġiet dibattuta diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond tagħha fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet

[5] Fol 27
[6] Rik Nru 68/11

"Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine" (deċiża fis-7 ta' Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi:

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

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

b. Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawlhiex raġunijiet serji gravi ta' llegalita' jew ta' ġustizzja jew żball manifest ma tiddisturbax l-eżerċizzju ta' diskrezzjonalita' tal-ewwel Qorti kkonferita mill-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni;

c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;

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

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

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

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

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

……

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

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

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

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

*Illi wieħed għandu jqis li kemm l-*artikolu invokat mill-intimati u kemm il-

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

Ukoll il-każ **Sonia Zammit et vs Ministru tal-Politika Soċjali et deċiż fis-27 ta' Frar 2006**[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 jigi moqri mal-proviso tat-tieni subinċiż tiegħu li jipprovdi li l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond dak l-artikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat 'huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi liġi oħra.'"[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 teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha."[10]

---

[7] Prim Awla tal-Qorti Civili (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 Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Civili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deciza 14 ta' Frar 2002

"Il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżerċitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja."[11]

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

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

Kif ingħad fil-każ **George Debono et vs Kustodju tal-Proprjeta' tal-Għadu et deċiż fil-25 ta' Mejju 2016**[12]:

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

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

[11] **Domenico Savio Spiteri vs Chairman Planning Authority et**" – Qorti Kostituzzjonali deciza 31 ta' Mejju 2000
[12] Rik 40/10

għas-snin preċedenti meta l-fora ordinararji kellhom idejhom marbutin bl-istess liġijiet li qegħdin jiġu mpunjati fil-proċeduri odjerni.

Għalhekk din l-eċċezzjoni ser tiġi miċħuda.

3. **Ir-raba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat** tgħid li r-rikorrenti Helena Cremona u Maria Dolores Borġ m'għandhomx interess ġuridiku stante li l-użufrutt tal-fond in kwistjoni għadu f'idejn ir-rikorrenti ommhom Theresa sive Teresa Borġ u għalhekk l-allegata kirja mertu tal-kawża tmiss biss lir-rikorrenti Theresa sive Teresa Borġ u mhux lir-rikorrenti l-oħra.

Il-Qorti tinnota li fil-mori tal-kawża r-rikorrenti Therese sive Teresa Borg ġiet nieqsa u mir-riċerki testamentarji rriżulta li l-eredi universali tagħha huma r-rikorrenti l-oħra Helen Cremona u Maria Dolores Borg. Kwindi, la l-użufrutt fuq il-fond għadda għandhom u, kif ser jingħad, huma daħlu fiż-żarbun t'ommhom *qua* eredi, ċertament li huma għandhom l-interess ġuridiku meħtieġ sabiex jipproċedu bl-azzjoni odjerna.

Il-Qorti sejra għalhekk tiċħad din l-eċċezzjoni.

4. **Il-ħames eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat** tgħid li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma kellhom titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment. F'dan ir-rigward tajjeb li jingħad li r-rikorrenti Theresa sive Teresa Borġ akkwistat it-titolu tal-fond mertu tal-kawża bi prelegat fl-14 ta' Novembru 1995 iżda l-użufrutt tal-fond akkwistatu biss fis-6 ta' Ġunju tal-2002, ċjoe' meta miet Anthony Borġ li fl-14 ta' Novembru 1995 kien ngħata l-użufrutt tal-fond in kwistjoni b'permezz ta' legat mill-mejta oħtu Anna Borġ, u dan skont 'Dok. B'

li ġie anness mar-rikors promotur. Għalhekk kwalunkwe ilment rigward l-allegata kirja jista' biss jiġi kkunsidrat mis-6 ta' Ġunju tal-2002 u mhux qabel.

Fl-ewwel lok, kif ingħad, ir-rikorrenti Helen Cremona u Maria Dolores Borg apparti li saru sidien tal-fond mill-25 ta' Novembru 2021 bis-saħħa tal-kuntratt ta' donazzjoni huma wkoll eredi ta' ommhom Therese sive Teresa Borg li mietet fit-28 t'Ottubru 2022.

Il-Qorti hija konsapevoli li m'hemmx ġurisprudenza uniformi dwar jekk werrieta bħar-rikorrenti jistgħux jilmentaw għall-perjodi qabel ma saru sidien tal-proprjeta' rispettiva.
Hemm każijiet li fihom il-Qorti qieset li l-leżjoni sseħħ u r-risarċiment huwa dovut biss mid-data li fiha r-rikorrent ikun wiret il-proprjeta'[13] u każijiet oħrajn fejn il-Qrati qiesu li r-rikorrent jidħol fiż-żarbun tal-predeċessuri tiegħu u kwalunkwe leżjoni ta' drittijiet fundamentali u riżarċiment għandhom ikopru l-perjodu anteċedenti u ċioe' minn żmien l-antekawża tar-rikorrent[14].

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

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

---

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

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

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

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

Għalhekk għall-fini tal-kawża odjerna, l-lanjanzi tar-rikorrenti Helen Cremona u Maria Dolores Borg ser jitqiesu li jkopru anke perjodi li fihom il-proprjeta' in kwistjoni kienet għadha tappartjeni lill-ommhom Therese sive Teresa Borg stante li huwa meqjus li l-istess rikorrenti daħlu fiż-żarbun tagħha.

Issa, kif irriżulta mill-provi, Therese sive Teresa Borg akkwistat il-fond bis-saħħa ta' prelegat filwaqt li l-użufrutt kien jappartjeni lil Anthony Borg matul ħajtu.

Fil-każ **Marianne Zammit vs Joseph Cutajar et deċiż fl-1 ta' Diċembru 2021** il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk in materja –

"13. Fir-rigward tal-aggravju mqajjem mill-Avukat tal-Istat fl-appell inċidentali tieghu, il-Qorti rat li mill-provi, u senjatament mit-testment finali ta' Maria Carmela Bonello tad-29 ta' Novembru 2006, jirriżulta illi l-attriċi kienet akkwistat il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri permezz ta' legat imħolli lilha f'dan it-testment. Mill-istess testment jirriżulta illi l-attriċi ma kinitx l-eredi universali tal-imsemmija Maria Carmelo Bonello, li nnominat lid-Dar tal-Provvidenza u lill-Caritas Malta bħala l-werrieta universali tagħha. Għalhekk l-argument tal-attriċi illi hija għandha titqies li daħlet fiż-żarbun tal-awtriċi tal-attriċi huwa żbaljat stante illi hija mhijiex l-eredi ta' Maria Carmela Bonello. Għaldaqstant il-Qorti tqis illi l-Avukat tal-Istat għandu raġun meta jikkontendi illi l-perjodu relevanti għall-finijiet ta' dawn il-proċeduri ma jibdiex mid-data tal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika mertu ta' dawn il-proċeduri.

14. Il-Qorti pero` ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat li d-data meta bdiet isseħħ il-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tal-attriċi hija d-data meta hija ġiet immessa fil-pussess tal-legat imħolli lilha. Huwa aċċettat fil-ġurisprudenza li l-proprjeta` ta' ħaġa mħollija b'legat tgħaddi għand il-legatarju mal-mewt tat-testatur (ara per eżempju: ***Ignazia Degabriele v. Joseph Attard et****, PA, 23/06/2005). Għalhekk*

għall-finijiet u l-effetti kollha tal-liġi l-attriċi saret il-proprjetarja tal-fond in kwistjoni fit-22 ta' Awwissu 2013, u ċioe` fid-data tal-mewt ta' Maria Carmela Bonello, irrispettivament minn meta ġiet immessa fil-pussess tal-istess fond."

B'hekk ir-rikorrenti odjerni, wara li daħlu fiż-żarbun t'ommhom *qua* eredi universali, jistgħu jilmentaw ukoll għall-perjodu li jibda mill-mewt ta' Anthony Borg peress li minn dak il-mument ommhom kienet akkwistat l-użufrutt fuq il-proprjeta' . Mill-kuntratt ta' donazzjoni tal-25 ta' Novembru 2021 jirriżulta li Anthony Borg miet fis-6 ta' Ġunju 2002[15] u għalhekk il-Qorti tqis li **r-rikorrenti odjerni setgħu iressqu l-lanjanzi tagħhom għall-perjodu li jibda mis-6 ta' Ġunju 2002**.

Din l-eċċezzjoni hija milqugħa safejn kompatibbli ma' dak deċiż.

Ċ. <u>MERTU</u>

Fl-ewwel talba r-rikorrenti qed jitolbu lill-Qorti tiddikjara li fil-konfront tagħhom l-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u bl-operazzjoni tal-liġijiet viġenti qed jingħata dritt lill-intimati Wallace għal rilokazzjoni ndefinita bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-ewwel Artikolu tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

L-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk –

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

[15] Fol 11

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

"56. Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality. As the Court has repeatedly stated, a fair balance must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights, the search

for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see Sporrong and Lönnroth cited above, §§ 69-74, and Brumărescu v. Romania [GC], no. 28342/95, § 78, ECHR 1999-VII).

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

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

59. Moreover, in situations where the operation of the rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see, mutatis mutandis,Hutten-Czapska, cited above, § 223).”

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

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

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

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

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

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

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

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

"Tajjeb jingħad illi bl-emendi li kienu ntrodotti għall-Kap 16 bl-Att X tal-2009, għad li kien hemm awment fil-kera, xorta waħda baqa` jirriżulta sproporzjon kontra r-rikorrenti bejn l-awment fil-kera skont l-Art 1531Ċ tal-Kap 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Dan oltre għall-fatt li s-sid baqa` kostrett joqgħod għal quantum ta` żieda dettat mil-liġi li stabbiliet mhux biss kemm għandu jkun l-awment iżda anke kull meta. Qabel id-dħul fis-seħħ tal-emendi, ir-rikorrenti odjerni kienu ilhom snin twal iġarrbu lezjoni tal-jedd tagħhom skont l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

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

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

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

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

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

artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond tagħhom."

B` referenza għall-każ tal-lum, jirriżulta ppruvat illi l-kera perċepita mir-rikorrenti, abbażi tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69, hija bil-wisq inferjuri għall-kera fis-suq. Il-figuri li saret referenza għalihom aktar kmieni jitkellmu waħedhom. Għalhekk huwa ppruvat l-isproporzjon li ma jridx l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni u li qed jinġarr mis-sid.

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

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

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

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

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

'rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second

paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1'. (ara ***Hutten-Czapska v. Poland*** *(GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, u* ***Bittó and Others v. Slovakia****, no.30255/09, § 101, 28 January 2014).'*

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

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

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

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

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

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

'Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat, u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu aggevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara Ii ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust.

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

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

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

1. Huwa paċifiku u aċċettat minn ġurisprudenza kostanti li l-Istat għandu d-dritt u l-obbligu li jippromulga l-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Infatti l-Istat għandu f'idejh diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieg fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Madankollu, fit-tħaddim ta' din id-diskrezzjoni tiegħu li joħloq mekkaniżmu li jipproteġi kategorija ta' persuni (inkwilini ta' fondi għal fini tal-każ tal-lum)

huwa xorta m'għandux il-*mano libera* li jippreġudika b'mod sproporzjonat id-drittijiet ta' kategorija ta' persuni oħra (sidien ta' dawk il-fondi għal fini tal-każ tal-lum). Fin-nuqqas huwa l-Istat li għandu jġorr ir-responsabbilta' għal dan l-iżbilanċ bejn il-varji drittijiet imsemmija;

2. Għalkemm l-emendi li saru bis-saħħa tal-Att X tal-2009 fil-Kodiċi Ċivili ġabu titjib fil-qagħda tas-sidien, dan mhuwhiex meqjus suffiċjenti biex jilħaq il-bilanċ u l-proporzjonalita' li l-Istat għandu d-dover li jilħaq bejn id-drittjiet tal-inkwilini u tas-sidien peress li l-awment fl-ammont tal-kera ma jirriflettix ir-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż. Meta wieħed iqabbel il-kwantum tal-kera imħallas mill-inkwilini Wallace 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' tiġġedded għal żmien indefinit;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Il-fatt waħdu li l-intimati Wallace qed jottempraw ruħhom mal-obbligi tal-liġi qua inkwilini ma jnaqqas xejn mill-vjolazzjoni subita mir-rikorrenti;

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

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

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

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

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

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

“Il-fatt waħdu li sid jipprova jikseb l-akbar ġid minn sitwazzjoni legali li tikkundizzjonah, ma jfissirx b’daqshekk li jkun qabel ma’ dik il-qagħda u warrab kull ilment li jista’ għandu dwar iċ-ċaħda jew l-indħil fit-tgawdija ta’ ħwejġu

minħabba f'liġi bħal dik jew illi rrinunzja għall-jedd li jitlob rimedju (ara Robert Galea vs Avukat Ġenerali et, 07/02/2017)."

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

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

....

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

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

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

Għaldaqstant il-Qorti tiddeċiedi li tilqa' l-ewwel talba kif ingħad u tiddikjara li bl-operat u bil-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, mill-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti r-rikorrenti qed isofru ksur tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni.

L-Avukat tal-Istat għandu jitqies responsabbli għal tali vjolazzjoni stante li l-intimati Wallace qegħdin sempliċiment jibbenefikaw mill-protezzjoni li ttihom il-liġi mpunjata.

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

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

"34. Kif ġie ritenut mill-Qorti Ċivili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) fil-każ Victoria Amato Gauci et vs Avukat Generali et tas-17 ta' Ottubru 2018, "Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII] [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2021] ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li sejra tiddeċiedi l-Qorti dwar il-qagħda tal-intimati…. joħroġ li r-rikorrenti għandhom disponibbli rimedju proċedurali ta' aċċess lil qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq, rimedju "in integrum" li jindirizza l-ksur tal-jedd

fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa' element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż;".

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

Il-Qorti tirrileva li l-emendi ntrodotti bl-Att XXIV tal-2021 stabbilew qafas ġdid permezz ta' liema sid il-kera jista' jintavola rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiżdied għal ammont li ma jaqbiżx it-2% fis-sena tal-valur tal-fond in kwistjoni fis-suq miftuħ. Il-Bord Li Jirregola l-Kera jista' wkoll jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt li tkun għadha pendenti quddiemu. Inoltre, wara t-trapass ta' sitt snin, fin-nuqqas ta' ftehim bejn is-sid u l-inkwilin, is-sid jista' jerġa' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jirrevedi l-valur tal-kera.

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

Għall-istess raġunijiet sejrin jiġu miċħuda l-eċċezzjonijiet enumerati disgħa, għaxra, erbatax sa sittax filwaqt li ser tilqa l-eċċezzjonijiet tiegħu enumerati minn ħdax sa tlettax. Ser tilqa' wkoll safejn marbuta mal-Att XXIV tal-2021 l-eċċezzjonijiet enumerati sebgħa u tmienja filwaqt li tiċħadhom fil-bqija.

Ser jiġu miċħuda wkoll l-eċċezzjonijiet tal-intimati Wallace enumerati minn erbgħa sa sitta.

D. <u>RIMEDJU</u>

Ir-rikorrenti qed jitolbu rimedji li jagħmlu tajjeb għall-vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali liema talbiet ser jintlaqgħu kif ġej –

1. A skans ta' kull ekwivoku din il-Qorti mhijiex ser takkorda r-rimedju tal-iżgumbrament. Kif inhu kristalizzat fil-ġurisprudenza nostrali, dan mhuwhiex il-forum fejn tali talba għandha se mai tiġi ventilata. Fi kwalunkwe każ bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li ġab bilanċ proporzjonat bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini mhuwhiex il-każ li jingħata dan ir-rimedju estrem.

Għaldaqstant ser tintlaqa' l-eċċezzjoni numru tmintax tal-Avukat tal-Istat u l-eċċezzjoni numru sebgħa tal-intimati Wallace.

2. Ir-rimedju li ser jiġi akkordat invece huwa wieħed pekunarju kif ukoll non-pekunarju.

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

*"Illum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-*sentenza tal-Qorti Ewropea fl-*ismijiet **Cauchi v. Malta** (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in*

suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."

Kif deċiż fis-suespost, il-kumpens lir-rikorrenti ser jiġi akkordat mis-6 ta' Ġunju 2002 sat-28 ta' Mejju 2021 a bażi tal-valutazzjonijiet li saru mill-perit tekniku Marie Louise Caruana Galea –

Mis-6 ta' Ġunju 2002 sal-31 ta' Diċembru 2002 - €815.73

Mill-2003 sal-2007 - €11,275

Mill-2008 sal-2012 - €13,940

Mill-2013 sal-2017 - €14,760

Mill-2018 sal-2020 - €15,375

Mill-1 ta' Jannar sat-28 ta' Mejju 2021 - €2,361.84

Total: €58,527.57

Issa skont l-insenjament tal-ġurisprudenza suespost, minn din is-somma ta' €58,527.57 ser isir tnaqqis ta' 30% li tagħmel tajjeb għall-għan leġittimu tal-liġi mpunjata u ċioe tnaqqis ta' €17,558.27. Mela s-somma issa hija ta' €40,969.30. Minn din is-somma ser jerġa jitnaqqas 20% sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi r-rikorrenti kien jirnexxilhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. 20% ta' €40,969.30 hija €8,193.86. Għalhekk iċ-ċifra tiġi €32,775.44.

Minn din is-somma ta' €32,775.44 għandha titnaqqas il-kera mħallsa mill-inkwilini matul il-perjodu msemmi. Mill-kopja tal-ktieb tal-kera jirriżulta li ġiet imħallsa s-somma ta' €4,809.69 bħala kera.

Mela **s-somma ta' kumpens pekunarju hija ta' €27,965.75**.

Il-Qorti tqis li għandha tillikwida wkoll is-somma ta' €6,000 bħala kumpens non-pekunarju għal perjodu msemmi.

Dan il-kumpens għandu jagħmel tajjeb għalih l-Avukat tal-Istat flimkien mal-ispejjeż tal-kawża u l-imgħax li għandu jibda jiddekorri mill-lum. Fiċ-ċirkustanzi **l-eċċezzjoni numru dsatax tal-Avukat tal-Istat ser tiġi milqugħa.**

Il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimati sejrin jiġu respinti ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż.

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

1. **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat, tilqa' l-eċċezzjonijiet tiegħu enumerati ħamsa (safejn kompatibbli ma' dak deċiż), sebgħa u tmienja (safejn marbuta mal-Att XXIV tal-2021), ħdax sa tlettax, tmintax u dsatax filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż;**

2. **Tilqa' l-eċċezzjoni numru sebgħa tal-intimati Ian Glenn Wallace u Mary Grace Wallace filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħhom ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż;**

3. **Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti billi tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tagħhom, bit-tħaddim tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-**

Att X tal-2009 ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja. Dan għall-perjodu mis-6 ta' Ġunju 2022 sat-28 ta' Mejju 2021;

4. **Tilqa' l-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti u dan billi tillikwida l-kumpens globali ta' tlieta u tletin elf u disa' mija u ħamsa u sittin Ewro u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (€33,965.75) a favur ir-rikorrenti in kwantu għal sebgħa u għoxrin elf u disa' mija u ħamsa u sittin Ewro u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (€27, 965.75) bħala danni pekunarji u in kwantu għal sitt elef Ewro (€6,000) bħala danni non-pekunarji.**

5. **Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas tali kumpens lir-rikorrenti flimkien mal-ispejjeż tal-kawża u l-imgħax legali li jibda jiddekorri mill-lum.**

Onor. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Maraya Aquilina
Dep. Reġ.