QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 14 ta' Marzu, 2024

Numru 2

Rikors Numru 124/21TA

Stephen Warrington (ID 785156M) f'ismu proprju u ghan-nom ta' Anthony Oughton (British Passport Number 550539172) , Theresa Hoare (Passaprt Ingliz Nru 464919688), Ronald Lloyd, Christine Dickson(Passaport Kanadiz HB094393), Gary Ralph Lloyd, Michael Stuart Lloyd u Kenneth Warrington (ID 474768M) bhala mandatarju specjali taghhom, Anthony Caruana (ID 1054644M) f'ismu proprju u bhala mandatarju specjali ta' Anne Marie Mcrary (Passaport Amerikan Nru P941744), John Caruana (ID 254511M), Myriam Drury (ID 16553M), (Kurt Caruana (ID), Dieter Caruana (ID 493987M), Kerstin Caruana (ID 336790M), Rita Enriquez (ID 448853M), Claire Gauci (ID 407457M), Monica Dalmas (ID 19859M), Daphne Grech Cumbo (ID 547581M), Suzanne Grech Cumbo (ID 102085M), John Ambrogio (ID 477049M)William Ambrogio (ID 475645M), Rose Mary Ambrogio (ID 832746M), Marthese Degateno (ID 849253M), Joseph Ambrogio (ID 284658M), Lina Warrington (ID 140933M), Edward Warrington (ID 84759M), Michael Warrington (ID 180462M), Anne Ringland

(ID 374160M), Andrew Warrington (ID 553863M), Isabel Warrington (ID 16768G), Patrick Warrington (ID 744658M), Brian Warrington (ID 31960M), Eve Marie Dimcech (ID 605561M), Jackie Warrington (ID 70865M), Nernie Warrington (ID 172067M), Edgar Warrington (ID 850153M) u David Warrington (ID 48055M)

vs

L-Avukat tal-Istat

u

Vivianne Mercieca (ID 645529M)

vs

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Stephen Warrington u oħrajn (ir-rikorrenti) tat-3 ta' Marzu 2021 li permezz tiegħu premettew u talbu is-segwenti:

1. Illi fl-ewwel lok l-esponenti Stephen Warrington kien gie appuntat bhala mandatarju specjali ghall- Anthony Oughton, Theresa Hoare, Ronald Lloyd , Christine Dickson Gary Ralph Lloyd, Michael Stuart Lloyd u Kenneth Warrington li jghixu barra minn Malta kif jirrizulta mill-kopji tal-prokuri hawn annessi u mmarkati Dok A sa G

2. Illi l-esponenti huma s-sidien tal-fond 22, gia 17, gia 13 Cathedral Street Sliema, liema fond huma jikru lill-intimata versu l-kera ta' EUR 209 pagabbli kull sena bil-quddiem.

3. Dan il-fond kien originarjament inxtara taht titolu ta' emfitewsi termporanja ghall-99 sena minn William u Josephine Warrington permezz tal-kuntratt tal- 25 ta' Mejju 1903 fl-Atti tan-Nutar Giovanni Gabarotta li kopja tieghu qeghda tigi hawn annessa u mmarkata Dok H. Illi wara l-mewt taghhom huma kienu hallew bhala eredi universali taghhom lit-tfal taghhom, Teresa, Alice, Evelyn, Edgar, Anne mizzewga Lloyd, Mary Jane mizzewga

Manson, Louis, u Arthur kif jirrizulta mid-denunzji taghhom hawn annessi u mmarkati Dok I u Dok J.

4. Illi Arthur Warrington miet fl-1953, mhux mizewweg u bla tfal, miet intestat u ghalhekk is-sehem tieghu kien intiret mill-qbija ta' hutu u minn ommu Josephine Warrington, hawn fuq imsemmija.

5. Illi Mary Jane Mason kienet iddonat s-sehem taghha mill-fond in kwistjoni permezz tal-kuntratt tas-7 ta' Lulju 1956 lit-tifla taghha Molly Caruana. Illi da parti taghha s-sehem ta' Molly Caruana intiret mit-tfal taghha Anthony, John, Albert, Anne Marie Mc Ray u Miriam Drury kif johog mill-causa mortis tas-17 ta' Awwissu 2011 fl-Atti tan-Nutar Patrick Critien li kopja taghha qeghda hawn annessa u mmarkata Dok K. Albert Caruana miet u l-wirt tieghu iddevolva fuq Kurt, Dieter u Kerstin ahwa Caruana.

6. Illi permezz tal-kuntratt tat-13 ta' Lulju 1959 Louis Warrington kien iddona s-sehem tieghu lill-huh Edgar Warrington .

7. Illi wara l-mewt ta' Edgar Warrington s-sehem tieghu iddevolva fuq t-tfal tieghu ossija; William, Doris, Joseph, Henry, Mary mizzewga Ambrogio u Jean mizzewga Grech Cumbo u Louise mizzewga Oughton.

8. Illi William Warrington miet fit-23 ta' Lulju 2011 u ghalhekk il-wirt tieghu iddevolva fuq t-tfal tieghu Maria Carmela sive Lina, Edward, Michael, Anne mizzewga Ringland, Andrew u Isabel u dan kif jirrizultya mill-causa mortis hawn annessa u mmarkata Dok L

9. Joseph Warrington miet fit-23 ta' Mejju 1995, u l-wirt tieghu iddevolva fuq Patrick, Brian, Jackie, Bernie u Eve Marie mizzewga Dimech u dan kif jirrizulta mill- causa mortis tas-26 ta' Settembru 1995 fl-Atti tan-Nutar Marco Farrugia li kopja tieghu qeghda tigi hawn annessa u mmarkata Dok M.

10. Illi s-sehemijiet ta' Henry Warrington kif ukoll ta' Dolores Warrington iddevolvew fuq l-atturi Edgar, David, Stephen u Kenneth ahwa Warrington perezz taz-zewg dikjarazzjonijiet causa mortis tas-27 ta' Awwissu 2014 fl-Atti tan-Nutar Rosalyn Aquilina li kopja taghhom qeghda tigi hawn annessa u mmarkata Dok N u O rispettivament.

11. Illi Teresa Warrington kienet wirtet kemm is-sehem ta' Alice Warrington kif ukoll is-sehem ta' Evelyn Warrington

12. Illi mal-mewt ta Teresa Warrington, s-sehem taghha iddevolva fuq Louise Oughton, Mary Ambrogio, Jean Grech Cumbo, Doris Warrington u Molly Caruana kif jirrizulta mid-denunzja Dok P

13. Mary Ambrogio mietet intestate u s-sehem taghha iddevolva fuq it-tfal taghha William, Joseph, John, Rose u Marthese mizzewga Degaetano, illum atturi kif jirrizulta mid-denunzja hawn annessa u mmarkata Dok Q.

14. Illi s-sehem ta' Louise Oughton iddevolva fuq t-tfal taghha Anthony Oughton u Theresa Hoare, illum atturi u dan kif johrog mill-grant of probate hawn anness u mmarkat Dok R

15. Illi s-sehem ta' Anne Lloyd iddevolva fuq t-tfal taghha Richard Edward, Ronald, Gary Ralph u Michael Stewart ilkoll atturi. Illi Richard Edward miet u l-wirt tieghu iddevolva fuq Christine Dickson.

16. Illi wara l-mewt taghha, s-sehem ta' Jean Grech Cumbo iddevolva fuq l-atturi Rita Enriques, Monica Dalmas u Claire Gauci, kif ukoll fuq Daphne u Suzanne Grech Cumbo kif johrog mill-annessa causa mortis Dok S tal- 10 ta' settembru 2018 fl-Atti tan-Nutar Edward Flores.

17. Illi l-esponenti kienu sussegwentament kkonvertew dan l-utile dominju temporanju li kien jithallas lill-ufficju kongunt f'utile dominju perpetwu u dan ai termini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif jirrizulta mill-ittri hawn annessi u mmarkati Dok T mibghuta mill-ufficju kongunt.

18. Illi din hija kirja residenjali tant illi bl-opra ta' l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta qeghda tawmenta irrizorjament kull tliett snin skond il-ligi.

19. Illi din il-kirja ilha vigenti ghall-numru ta' snin u ghalhekk ferm qabel l-1 ta' Gunju 1995 u kobnsegwentament l-inkwilina ghandha il-protezzjoni ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

20. Illi fuq il-fond in kwistjoni qatt ma harget ordni ta' dekontroll.

21. Illi l-kera li l-intimata qeghda thallas hija mizera u irrizorja meta kkumparata mal-valur lokatizzju tal-proprjeta fuq is-suq. Illi l-esponenti huwa pprojbit ai termini tal- Artikolu 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta milli jirriprendu lura l-pussess tal-fond kif ukoll milli jibdew jircievu kera gusta, xierqa u ta l-anqas tirrispekkja il-valur tal-proprjeta

22. Illi anki bl-emendi maghmula fil-ligi bl-Att X tal-2009, senjatament ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ai termini tal-istess ligi, r-rata tal-kera ghandha tizdied 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-awment li jmiss ikun tlett snin ohra, u ghalhekk anki il-kirja kif awmentata bl-emendi hija irrizorja u mimima u ma tirrispekjax il-valur lokatizzju tal-fond.

23. Illi qabel l-emenda ai termini tal-Att X tal-2009, kien japplika l-*'fair rent'* a tenur tar-'Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance' tal-1944 fejn kien jistabbilixxi l-fair rent a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, liema *'fair rent'* a tenur tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma seta' qatt jeccedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta ossija

kumpens ta' kera kif stabbilit bil-ligi jekk il-fond kien inkera f'kull zmien qabel l-4 ta' Awissu 1914.

24. Illi dan ifisser illi r-rikorrenti ma setghtu qatt jikru l-fond in kwistjoni u jircievu kera gusta stante li bil-ligi dak li kienu jircievu kienet kera kif stipulat fil-1914 u baqa' hekk sal-2010 bl-aggustamenti rrizorji tal-Att X tal-2009.

25. Illi billi l-kera hija fissa fil-ligi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem joghlew, llum il-gurnata tesisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond jista igib f'suq hieles, b'konsegwenza illi tali diskrepanza tlledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u l-bzonn socjali li ghalih giet kreata l-ligi.

26. Illi l-kirja reali tal-fond in kwistjoni hija ferm oghla mill-kirja mizera ta' €210 fis-sena li qeghda tithallas u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza wara li jinhatar perit nominandi.

27. Illi ghalkemm xi snin ilu dahal fis-sehh l-Att X tal-2009 sabiex itaffi d-diskriminazzjoni u l-ingustizzji li l-ligi specjali tal-kera kienu joholqu versu s-sidien ta' proprjeta', din l-istess ligi bl-ebda mod ma tghin lill-esponenti peress li ghada tezisti diskrepanza u ghalhekk *an unfair and excessive burden* bejn id-dritt ta l-Istat li jillegizla ghall-bzonnijiet socjali u d-drittijiet proprjetarji tas-sidien li qeghdin jigu imcahda mit-twagija ta' hwejjighom.

28. Illi effettivament bl-istat li hija l-ligi, r-rikorrenti m'ghandhomx speranza reali li qatt jiksbu il-pussess effettiv tal-fond jew redditu reali tal-istess fond tul hajjithom stante li l-Kap 69 kif ukoll l-interpretazzjoni restrittiva tieghu tghamilha impossibbli li wiehed jirriprendi lura hwejgu sakemm ma ikunx hemm ksur lampanti tal-ligi da parti tal-kerrej u ghaliex ukoll fil-prezent tghix ma l-intimata t-tifla taghha Maria Mercieca kif jirrizulta mill-estratt tar-registru elettorali hawn anness u mmarkat Dok U li qeghda tippretendi illi hija ghandha tkun kunsidrata inkwilina anki wara l-mewt ta' ommha.

29. Illi ghalkemm il-perjodu originali tal-kirja kien biss ghal sena, , din l-istess kirja baqghet tiggedded minn sena ghall-sena u r-rikorrenti m'ghandu l-ebda dritt jirrifjuta li jgedded din il-kirja u wisq anqas m'ghandu dritt illi jitlob zieda xierqa fil-kera li qeghda tithallas gia la darba dan huwa pprojbit bl-Artikolu 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema pregudizzju huwa ghandu issofri minkejja l-emendi tal-Att X tal-2009.

30. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti qieghdin jigu imcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghha minghajr ma qed jinghataw kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess ta' l-istess fond u dan peress illi l-kera li tithallas bl-ebda mod ma hija qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond kif ser igi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

31. Illi fic-cirkostanzi l-esponenti m’ghandhom l-ebda prospett ragionevoli illi jiehdu lura il-pussess tal-fond fi zmien ragonevoli, u hafna minnhom tul hajjithom. Illi certament qatt ma kienet l-intenzjoni tal-antenati tal-esponenti li ;l-pussess tal-fond jintilef mhux biss tul hajjtihom, imma sahansittra ghall-generazzjonijiet shah, tant li illum uhud mill-esponenti huma l-hames generazzjoni ta’ persuni li qeghdin jigu imcahhdin mill-pussess tal-fond bil-kirja odjerna.

32. Illi l-privazzjoni tal-proprjeta’ tar-rikorrenti tammonta ghal lezjoni tad-dritt tal-proprjeta’ kif protetti mill-Kostituzzjoni skond l-Artikolu 37 u l-Konvenzjoni Ewropea ghad-drittijiet tal-bniedem kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Protocol 1.

33. Illi r-rikorrenti m’ghandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jisttghux izzidu il-kera b’mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum jew jiehdu l-pussess lura tal-fond ai termini tal-Artikoli 3 u 4 Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta u stante illi dak li effettivament huwa jista jircievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta li kkumparat mal-valur lokatizzju fuq is-suq huwa ammont irrizorju.

34. 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 kif ukoll aktar ricentament fil-kawza Anthony Debono et vs Avukat Generali, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-8 ta’ Mejju 2019.

35. Illi r-rikorrenti qed isofru 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.

36. Illi r-regolamenti ta’ kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta taghhom stante illi dawn l-iskemi ta’ kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjeta’ 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).

37. 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-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-

Konvenzjoni Ewropea, il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, senjatament l-Artikolu 3 u 4, jilledi d-drittijiet kostituzzjonali ta' l-espnenti gia la darba icahhad lill-esponenti mit-tgawdija tal-proprjeta taghhom jikkreja sproporzjon u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendate. Illi fuq kollox l-applikazzjoni tal-Kap 69 hija diskriminatorja kontra l-esponenti gia la darba bl-amendi bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 giet diskrepanza enormi f'dawk li huma d-drittijiet tas-sid ghall- kirjiet li dahlu fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju 1995 u wara.

38. Illi ghalhekk l-esponenti jhossu li fir-rigward taghhom qed jigi miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan billi huma b'mod diskriminatorju qed jigu privati u mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom minghajr ma jinghataw kumpens gust ghal dan.

Ghaldaqstant ir-rikorrrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi taqta u tiddeciedi din il- kawza billi;

i. Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-opra tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta inkluz imma mhux limitat ghall-Artikoli 3 u 4 ta' l-istess Kap u bl-opra tal-Ligijiet vigenti ohra li qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata tal-fond 22, Cathedral Street, Sliema u li qeghdin icahdu lill-esponenti milli jircievu kirja gusta, wasslu u/jew qeghdin iwasslu ghall-vjolazjoni d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta)

ii. Tordna u Taghti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkuz imma mhux limitat ghall- li jigi dikjarat illi l-intimata Vivienne Mercieca ma tistax tkompli tuzufruwixxi mill-protezzjoni tal-ligi kif ukoll billi tordna l-izgumbrament tal-imsemmija Vivienne Mercieca mill-fond de quo.

iii. Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-vjolazjoni minnhom sofferta ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea u ai termini ta' kull provediment iehor fil-ligi.

iv. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropej u ai termini ta' kull providment iehor fil-ligi.

v. Tikkundanna lill-intimati jew minn minnhom ihallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja u ai termini ta' kull provediment iehor fil-ligi.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li minn issa ingunti ghas-subizzjoni."

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) tas-6 ta' April 2021 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

"1. Illi sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu jġibu l-aħjar prova rigward it-titolu li għandhom fuq il-proprjeta' mertu ta` din il-kawża u jridu jġibu prova tal-ftehim tal-kirja tal-fond bl-indirizz ta' 22, Cathedral Street, Sliema. Di piu', 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);

2. Illi in oltre, ir-rikorrenti għandhom jiċċarraw u jġibu prova ta' kif ddevolvew diversi wirtijiet fosthom, l-wirt ta' Arthur Warrington, ta' Albert Caruana, ta' Edgar Warrington, ta' Alice Warrington, ta' Evelyn Warrington, ta' Anne Lloyd u ta' Richard Edward. Barra minn hekk, ir-rikorrenti għandhom jġibu prova tad-donazzjoni rigward sehem tal-fond in kwistjoni li saret minn Mary Jane Mason lit-tifla tagħha Molly Caruana u li saret minn Louis Warrington lil-ħuh Edgar Warrington;

3. Illi magħdud mal-premess, jingħad ukoll illi 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. Di piu', mir-rikors promotur jidher li diversi rikorrenti jew/u l-antekawżi tagħhom akkwistaw xi ishma indiviżi tal-fond in kwistjoni b'permezz ta' kuntratti ta' donazzjoni, fejn huma kienu jafu minn qabel li l-fond huwa assoġġettat għal din il-kirja u għaldaqstant, huma stess għażlu minn jeddhom li jakkwistaw ishma ta' post li huwa suġġett għal-kirja favur terzi. Għalhekk, għandu japplika l-massimu volenti non fit injuria;

4. Illi magħdud mal-premess, ir-rikorrenti għandhom jiċċaraw u jindikaw f'liema mod qiegħed jidher ir-rikorrenti Anthony Caruana, ċioe' jekk huwiex jidher f'ismu propju biss jew bħala mandatarju speċjali wkoll, kif qiegħed jiġi indikat fl-okkju tal-kawża odjerna. Fil-każ li Anthony Caruana qiegħed jidher bħala mandatarju speċjali, hu jrid jindika lil min mir-rikorrenti l-oħra qiegħed jirrappreżenta bħala mandatarju speċjali u għandu wkoll jġib prova ta' tali prokura/i;

5. Illi l-esponent jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt għar-raġunijiet segwenti;

6. Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli għaliex il-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u

dan skont ma jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)…";

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-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment 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-proprjetà;

8. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea 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'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-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 Protokol 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-proprjetá 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`għandiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proprozjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

11. 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-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;

12. Illi l-artikolu 1531F tal-Kap. 16 jagħti tifsira ċara ta' min hu l-inkwilin ta' fond residenzjali u r-rikorrenti jridu jipprovaw li l-qraba tal-intimata jistgħu jkollhom jedd li jirtu l-kirja;

13. Illi minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-Kapitolu 69, il-Qorti Ewropea u Qorti Maltija ta' sede Kostituzzjonali setgħu waslu għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti pero' li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants."

14. 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;

15. Illi xieraq ukoll li jiġi ssottolineat li dan il-fond ġie mikri bi qbil bejn l-antekawża tar-rikorrenti u l-inkwilina u ħadd ma mpona fuq l-antekawża tar-rikorrenti u r-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera ta' bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (vide Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et, deċiż nhar it-13 ta' April, 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li l-antekawża tar-rikorrenti setgħu jagħżlu dak iż-żmien;

16. Illi inoltre, fir-rigward tat-tieni, tat-tielet, tar-raba' u tal-ħames talba jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrenti ma jistgħux jitolbu kumpens u danni ai termini tal-artikolu 41 tat-Tratta tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Dan għaliex it-tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu lanqas ma jifforma parti mill-liġi Maltija;

17. 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;

18. 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 ir-risposta ta' Vivienne Mercieca tas-17 ta' Ġunju 2021 li permezz tagħha wieġbet għas-segwenti:

"Illi r-rikorrenti naqsu li jezawrixxu r-rimedji ordinarji li taghtihom il-ligi u ghalhekk ir-rikors Kostituzzjonali huwa intempestiv u din l-Onorabbli Qorti ghandha tiddeklina milli tezercita s-seghat Kostituzzjonali u Konvenzjonali taghha;

Illi r-rikorrenti jridu jgibu prova li l-kirja in kwistjoni hija regolata mill-Kap. 69 kif allegat minnhom, u f'dan ir-rigward jigi rilevat illi l-fond in kwistjoni huwa wiehed li ghalih japplika l-Kap. 158 (liema ligi f'hafna bnadi teskludi l-applikabilita' tal-Kap. 69);

Illi ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 il-konverzjoni minn cens temporanju ghal wiehed perpetwu ssir b'tali mod li d-drittijiet ta' terzi fuq il-fond jibqghu imharsa u ghalhekk ir-rikorrenti meta applikaw ghal tali konverzjoni kienu pjenament konxji mill-fatt illi l-kirja favur l-esponenti kienet ser tipperdura;

Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra kollha, huwa l-istat li jiggarantixxi d-drittijiet fundamentali u ghalhekk anke f'kaz li tinsab xi lezjoni dan ma ghandu jkun qatt bi pregudizzju ghad-drittijiet tal-esponenti u certament li l-esponenti la tista' tinstab responsabbli tal-ebda vjolazzjoni u lanqas ghandha ggorr ebda spejjez in kwantu hija qieghda biss tezercita d-drittijiet li taghtiha l-ligi;

Illi fi kwalsijasi kaz l-izgumbrament huwa mizura bil-wisq drakonjana u inoltre jigi rilevat li fil-fond tghix ukoll bint l-esponenti li taghha ma hu qed jintalab ebda zgumbrament ghaliex mhix parti fil-kawza u ghalhekk certament li t-talbiet kif promossi ma jistghux iwasslu ghall-pussesss vakant favur ir-rikorrenti u jkun ingust li Viviene Mercieca fl-eta' ta' 92 sena tigi ordnata tizgombra minn darha waqt li bintha ghadha tirrisjedi hemm.

Illi hija ma qeghda tivvjola l-ebda dritt fondamentali ta' hadd in kwantu tavvalixxi ruhha mid-drittijiet li taghtiha l-ligi.

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti jridu jaghmlu prova tat-titolu taghhom;

Illi apparentement ir-rikorrenti saru sidien tal-fond 22, gia 17, gia 13 Cathedral Street, Sliema, fuq il-bazi tar-residenza tal-intimati li issa qeghdin jghidu li tivvjola d-dritt fondamentali taghhom. Tali kontradizzjonijiet mhux permess fil-ligi.

Illi l-fond in kwistjoni ma ghandux jigi valutat billi l-akkwist mir-rikorrenti sar biss recentement, sar bi prezz kif jirrizulta irrisorju, u sar biex jipproteggi d-dritt tar-residenza tal-intimata li issa qeghda tigi attakata mir-rikorrenti.

Illi t-talbiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt."

Rat l-atti u dokumenti kollha fir-rikors.

Qrat u semgħet ix-xhieda imressqa fil-perkors tar-rikors.

Rat in-noti ta' osservazzjonijiet.

Rat li r-rikors tħalla għal-lum għas-sentenza.

Punti ta' fatti

1. Il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri oriġinarjament ġie akkwistat b'titolu ta' emfitewsi termporanja minn William u Josephine Warrington għall-perijodu rimanenti ta' 149 sena li bdew jiddekorru mis-27 ta' Lulju 1863, permezz ta' kuntratt tal-25 ta' Mejju 1903 fl-Atti tan-Nutar Giovanni Gabaretta (a' fol 21).

2. Bħala eredi universali tagħhom il-konjuġi Warrington ħallew lit-tfal tagħhom, Teresa, Alice, Evelyn, Edgar, Anne miżżewġa Lloyd, Mary Jane miżżewġa Manson, Louis, u Arthur kif jirriżulta mid-dokumenti esebiti fir-rikors.

3. Arthur Warrington miet fl-1953, mhux miżżewweġ u bla tfal, miet intestat u għalhekk is-sehem tiegħu kien intiret mill-qbija ta' ħutu u minn ommu Josephine Warrington, hawn fuq imsemmija filwaqt li Mary Jane Mason kienet iddonat is-sehem tagħha mill-fond in kwistjoni permezz tal-kuntratt tas-7 ta' Lulju 1956 lit-tifla tagħha Molly Caruana.

4. Is-sehem ta' Molly Caruana intiret mit-tfal tagħha Anthony, John, Albert, Anne Marie Mcrary u Miriam. Albert Caruana miet u l-wirt tiegħu iddevolva fuq Kurt, Dieter u Kerstin aħwa Caruana.

5. Permezz tal-kuntratt tat-13 ta' Lulju 1959 Louis Warrington kien iddona s-sehem tiegħu lil ħuh Edgar Warrington. Dan tal-aħħar miet fid-29 ta' April 196 u s-sehem tiegħu iddevolva fuq t-tfal tiegħu u cioe' William, Doris, Joseph, Henry, Mary miżżewġa Ambrogio u Jean miżżewġa Grech Cumbo u Louise miżżewġa Oughton.

6. William Warrington miet fit-23 ta' Lulju 2011 u għalhekk il-wirt tiegħu iddevolva fuq t-tfal tiegħu Maria Carmela sive Lina, Edward, Michael, Anne miżżewġa Ringland, Andrew u Isabel. Joseph Warrington miet fit-23 ta' Mejju 1995 u l-wirt tiegħu iddevolva fuq Patrick, Brian, Jackie, Bernie u Eve Marie miżżewġa Dimech. L-ishma ta' Henry Warrington, li miet fl-14 ta' Marzu 2013 kif ukoll ta' Dolores Warrington li mietet fil-15 ta' April 2011, iddevolvew fuq Edgar, David, Stephen u Kenneth aħwa Warrington.

7. Teresa Warrington li mietet fl-10 ta' Settembru 1987 kienet wirtet kemm is-sehem ta' ħutha xebbiet Alice Warrington li mietet fl-1964 kif ukoll is-sehem ta' Evelyn Warrington li mietet fl-1966. Mal-mewt ta’ Teresa Warrington, is-sehem tagħha iddevolva fuq Louise Oughton, Mary Ambrogio, Jean Grech Cumbo u Doris Warrington.

8. Mary Ambrogio mietet intestata fl-4 ta' Marzu 1987 u s-sehem tagħha iddevolva fuq it-tfal tagħha William, Mary Rose, John, u Marthese miżżewġa Degaetano w Joseph, fil-waqt li s-sehem ta' Louise Oughton iddevolva fuq it-tfal tagħha Anthony Oughton u Theresa Hoare. Is-sehem ta' Anne Lloyd iddevolva fuq t-tfal tagħha Richard Edward, Ronald, Gary Ralph u Michael Stewart.

9. Richard Edward miet u l-wirt tiegħu iddevolva fuq Christine Dickson u wara l-mewt tagħha, s-sehem ta' Jean Grech Cumbo iddevolva fuq ir-rikorrenti Rita Enriquez, Monica Dalmas u Claire Gauci, kif ukoll fuq Daphne u Suzanne Grech Cumbo.

10. L-esponenti kienu sussegwentament kkonvertew dan l-utile dominju temporanju li kien jitħallas lill-uffiċju konġunt f'utile dominju perpetwu u dan ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

11. Illum ir-rikorrrenti qegħdin jagħmlu dan ir-rikors peress li l-fond inkwistjoni ilu mikri lill-intimata inkwilina b’kera baxxa għall-aħħar u di piu l-

liġi tagħmilha diffiċli li huma jkunu jistgħu jirriprendu l-pusses tal-fond de quo.

Punti ta' Liġi

12. Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali.

13. Ir-rikorrenti qed jilmentaw li l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, u liġijiet oħra viġenti jiksru d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni sanċit fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u kif ukoll artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

14. Ir-raġunijiet imressqa mir-rikorrenti huma l-istess bħal dawk li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u l-emendi bl-Att X tal-2009 kif kienu viġenti qabel l-emendi ntrodotti bl-Att XXIV tal-2021. Dan għaliex jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust stabbilit fl-imsemmi artikolu protokollari. Tali nterferenza ikkawżata b'dawn id-dispożizzjonijiet ma żżommx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Dan minħabba raġunijiet indikati mir-rikorrenti fl-istess premessi. F'dawn il-proċeduri r-rikorrenti anke qegħdin jinvokaw il-ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

15. Il-Qrati tagħna baqgħu isegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta' Strasburgu (ara espożizzjoni dettaljata tal-prinċipji ġurisprudenzjali stabbiliti mill-Qorti Ewropea kif riflessa fil-ġurisprudenza kostanti tal-**Qrati Maltin fis-sentenza fl-ismijiet Margaret Caruana et vs L-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali, u tat-18 ta' Marzu 2021; ara wkoll fost oħrajn fl-ismijiet Rita Falzon vs Dun Saverin sive Xavier Cutajar et, Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali**.

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

Konsiderazzjoni

17. Il-Qorti fliet il-katina twila ta' trasferimenti li l-parti l-kbira tagħhom hija *ope successionis* u waslet għall-konklużjoni li r-rabta hija tajba u sodisfaċenti. Il-każ li għandha quddiemha din il-Qorti għaliex ir-rikorrenti irrikorrew għall-Kap 158 tal-liġijiet ta' Malta biex ikkonvertew ċens

temporanju li għalaq fl-2012. L-intimata inkwilina tikkontesta dan it-titolu anke kif jirrisulta minn nota ta' osservazzjonijiet tagħha, partikularment għaliex tinsisti li din il-konverzjoni jekk qatt seħħet kienet bis-saħħa tagħha għaliex kienet għadha tokkupa dan il-fond b'titolu ta' kera abbażi tal-Kap 69 tal-liġijiet ta' Malta.

18. Artikolu 12 (6) tal-Kap 158 tal-liġijiet ta' Malta jiddisponi li "*Meta l-enfitewta jew min ikun qed jokkupa d-dar ikollu jedd jikkonverti enfitewsi temporanja f'waħda perpetwa taħt is-subartikolu (4) jew (5), dan jista' jitlob li jsir kuntratt nutarili f'dan is-sens, u l-padrun dirett jew il-proprjetarju għandu jilqa' dik it-talba".*

19. Għalkemm din il-Qorti ma hiex strettament adita biex tistabilixxi t-titolu meta jkun kontestat b'dan il-mod, minn dan l-artikolu jemerġu żewġ punti importanti. Li d-dritt ta' konversjoni jekk jintalab mill-emfitewta għandu jiġi eżerċitat fi żmien sitt xhur minn meta jiskadi ċ-ċens. L-eżerċizzji jista' jintalab mill-utilista li mhux neċessarjament jista' jkun l-istess persuna li qed tokkupa d-dar u li l-formalita' għall-konverzjoni permezz ta' kuntratt pubbliku hija fakoltativa.

20. Issa permezz ta' ittra tat-12 ta' April 2012 l-Avukat tar-rikorrenti, preventivament kien diġa' bagħat ittra lid-Direttur tal-Artijiet jistaqsih x'ser jiġri wara li jagħlaq iċ-ċens u dan b'referenza għall-konverżjoni f'ċens perpetwu bis-saħħa tal-artikolu 12(4) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta (ara a' fol 416). B'ittra responsiva tal-20 ta' April 2012 id-Direttur Vince Gibson

wieġeb d-disponibbilita' tiegħu billi informa lill-avukat tar-rikorrenti li hu jimxi mal-artikolu inkwistjoni (a' fol 415). Sakemm fl-aħħar b'ittra tal-25 ta' Novembru 2012, entro is-sitt xhur minn meta kien għalaq iċ-ċens, Dr. M. Cassar għad-Direttur informa lil Henry Warrington li kien qiegħed jirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala ko-emfitewti tal-propjeta' imsemmija, bħala soġġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu rivedibbli ta' €21.66.

21. Dan ifisser li għalkemm ma sarx kuntratt pubbliku din il-konverżjoni saret ex-lege. Għalkemm stramba għall-aħħar, mhux meħtieġ skont din il-liġi, li l-konverżjoni issir b'att pubbliku kontra kull prinċipju ġenerali.

<u>Art 37 tal-Kostituzzjoni</u>

22. Kwantu għall-applikabilita tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni issir mill-ewwel referenza għal dak li jiddisponi l-artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni. Fir-rigward ta' dan l-artikolu 47 (9) issir referenza għas-**Sentenza fl-ismijiet Simone Galea et -vs- Avukat Ġenerali et tat-30 ta' Ġunju 2020**:

"*Skont l-Avukat tal-Istat, l-ilment tar-rikorrenti bbażat fuq l-Art 37 tal-Kostituzzjoni huwa nfondat billi dik id-disposizzjoni ma tistax tiġi nvokata għall-applikazzjoni ta` liġi li kienet fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta` Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data. Fil-każ tal-lum il-kirja favur l-intimati Vella hija regolata bil-Kap 69 li saret qabel it-3 ta` Marzu 1962 u allura kienet saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Ir-rikorrenti jagħmlu l-argument illi la darba l-kirja bdiet ghaddejja wara t-3 ta` Marzu*

1962, l-applikazzjoni tad-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 tista` tikkostitwixxi vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Iżidu jgħidu li anke jekk jirriżulta li l-Kap 69 kien saved bl-applikazzjoni tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni, f`dan il-każ partikolari dan il-principju xorta waħda ma jistax isib applikazzjoni peress illi skont ir-rikorrenti l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 jinkwadraw ruhhom taħt l-eċċezzjonijiet kontemplati fil-paragrafi (b) u (c) tal-Art 47(9). Għalhekk bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet 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 l-Art 47(9). L-aggravju kien milqugħ propju għaliex il-Kap 88 sar liġi tal-pajjiż qabel it-3 ta` Marzu 1962. Fis-sentenza ta` din il-Qorti tal-4 ta` Ottubru 2016 fil-kawża fl-ismijiet Melina Micallef v. Il-Kummissarju tal-Artijiet (hekk kif riformata mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta` Novembru 2017) kien riaffermat illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 88 kienu saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk ma tistax tiġi nvokata vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni.

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

L-intimati jikkontendu li l-Art 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-każ tal-lum in vista tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Il-Qorti terġa` tagħmel riferenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża "Bezzina Wettinger et vs Il-Prim` Ministru et" (op. cit.) Fis-sentenza tagħha, il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat dak li qalet l-Ewwel Qorti:- Illi għalhekk din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni tal-Ewwel Qorti illi l-Kapitolu 88 – bħala liġi li kienet fis-seħħ qabel it-3 ta` Marzu 1962 – huwa salvagwardjat bl-istess Kostituzzjoni ai termini tal-Artikolu 47(9), u konsegwentement dan laggravju qed jiġi respint. Illi dwar dan il-punt, din il-Qorti tagħmel riferenza wkoll għas-sentenza ta` din il-Qorti (PA/RCP) tat-22 ta` Marzu 2002 fil-kawża "Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet" fejn ingħad hekk:- Illi kif ingħad f`Pawlu Cachia vs Avukat Ġenerali et (9/4/99 Rik. Nru. 586/97/VDG), il-ħdim ta` xi liġi fis-seħħ minnufih qabel id-data msemmija ma tistax tkun antikostituzzjonali fis-sens li tippekka kontra l-artikolu 37. L-istess jista' jingħad għal xi amending act jew substituting act magħmula f`dik id-data jew wara dik id-data purche` li tali att li hekk jemenda jew jissostitwixxi dik il-liġi ma jkunx jagħmel xi waħda mill-affarijiet imsemmi fil-paragrafi (a) sa (d) tal-imsemmi artikolu 47(9). Illi kif kompliet tgħid dik il-Qorti, ma hemmx dubbju li l-Kap. 88 kien fis-seħħ qabel it-3 ta` Marzu 1962. Ma hemmx dubju wkoll li l-imsemmija liġi ġiet emendata wara

dik id-data, iżda r-rikorrent f`ebda ħin ma ndika xi emenda li b`xi mod taqa` taħt xi wieħed mill-paragrafi (a) sa (d) tal-artikolu 47(9). Illi ħafna mill-emendi magħmula wara t-3 ta` Marzu 1962 kienu ta` natura formali bħas-sostituzzjoni tal-Gvernatur Ġenerali bil-President ta` Malta. Illi din il-Qorti b`hekk eżaminat jekk fir-rigward tad-dikjarazzjonijiet ta` esproprjazzjoni meritu ta` din il-kawża u fir-rigward tal-proċeduri għall-kumpens ġewx imħaddma xi amending provisions li jaqgħu taħt l-imsemmija paragrafi (a) sa (d). Din il-Qorti ma tarax li dan huwa l-każ, fis-sens li d-dispożizzjonijiet imħaddma fir-rigward tal-ordnijiet ta` esproprjazzjoni de quo huma kollha salvati bl-Artikolu 47(9) milli jiksru l-Artikolu 37 illikwida kumpens li, skond ir-rikorrenti, ma kienx xieraq u adegwat. Il-Qorti tirrileva li l-kumpens li l-Bord kien u għadu jillikwida jsegwi l-kriterji li huma stabbiliti fid-disposizzjonijiet tal-Kap 88. Għalhekk billi l-Kap 88 huwa liġi li ġiet saved ai termini tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni, din l-Qorti mhijiex sejra tqis ix-xorta ta` ilment li għandhom ir-rikorrenti skond l-Art 37 tal-Kostituzzjoni fejn dan l-ilment jolqot it-twettieq tal-Kap 88." Riferibbilment għall-kaz tal-lum, ma hemmx dubju illi l-liġijiet relattivi għall-kirja mertu tal-kawża saru qabel it-3 ta` Marzu 1962. Dawk il-liġijiet ġew emendati matul is-snin. Il-Qorti m`għandhiex prova li xi emendi kienu jaqgħu taħt xi wieħed milleċċezzjonijiet ravvizati fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Tgħid dan għaliex bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531B il-leġislatur għamilha ċara illi għal kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta` Ġunju 1995 għandha tibqa` tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta` Ġunju

1995. Madanakollu bl-emendi li daħlu fis-seħħ bis-saħħa tal-Att X tal-2009 il-leġislatur ħaseb illi jipprovdi għal skaletta ta` żidiet fil-quantum tal-kirja waqt li ġie ffissat ammont bħala l-anqas rata ta` kera permissibbli. Żgur għalhekk illi bl-introduzzjoni ta` dawn l-emendi il-leġislatur ma poġġiex fis-seħħ kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens b`mod anqas favorevoli għas-sidien. Ma tirriżultax għalhekk l-eċċezzjoni ravvizata taħt il-paragrafu (c) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Lanqas ma jista` jingħad illi l-emendi ntrodotti bl-Att X tal-2009 jaqgħu taħt l-eċċezzjoni maħsuba fil-paragrafu (b) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni għaliex l-Art 1531F jagħmel elenku specifiku tal-persuni li f`determinati ċirkostanzi tista` tiġi tramandata l-kirja favur tagħhom. Għalhekk mhux talli dawn l-emendi ma jżidux mal-finijiet jew ċirkostanzi li fihom jista` jinkiseb lura l-pussess battal talproprjeta` talli jservu sabiex jistabilixxu cut off date u determinati ċirkostanzi li taħthom biss tista` tiġi mġedda l-kirja favur qraba tal-inkwilin. Jekk l-inkwilin ma jkollux jgħixu miegħu persuni li jissoddisfaw il-kriterji partikolari ndikati fl-Artikolu 1531F, is-sid jaf b`ċertezza li mal-mewt tal-inkwilin huwa sejjer jikseb lura l-pussess battal. Il-Qorti hija tal-fehma illi l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 ma jżidux aktar piż fuq is-sidien ma` dak li kien diġa` mpost bil-Kap 69. Fid-dawl tal-premess, il-Qorti tqis illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 kienu saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk ma tistax tiġi avvanzata mir-rikorrenti pretensjoni ta` vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Fiċ-ċirkostanzi ma hemmx il-ħtieġa li tistħarreġ il-parti (b) tal-eċċezzjoni, kif ukoll l-eċċezzjonijiet bin-nru ħamsa (5) u sitta

(6) li tressaq l-Avukat tal-Istat li huma relatati. L-ewwel talba limitatament u safejn tirreferi għal vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni qegħda tkun respinta."

23. Il-Qorti ħasset li kellha tiċċita dan il-bran *in extenso* minħabba l-kjarezza tal-ħsieb. Kif għidu *ne plus ultra* u din il-Qorti tagħmel tagħha t-tagħlim f'din is-Sentenza. Kwindi f'dan ir-rigward l-intimat Avukat għandu raġun.

24. Kwantu l-interess ġuridiku tal-intimat inkwilin, jingħad li, kif inhu ben stabbilit, l-inkwilin la jaħti għal-liġi u lanqas jista' joffri rimedju. Il-preżenza tiegħu f'kawżi bħal dawn ma hijiex biex jirrispondi għal liġi leżiva ta' drittijiet fundamentali, jiġi kkundannat għal xi sanzjoni, jiġi addebitat lilu tali leżjoni u l-ħlas konsegwenzjali ta' danni. Huwa l-Istat li jrid jagħmel dan. Il-preżenza tal-inkwilin f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju.

25. Għalhekk kif sewwa ġie ritenut mill-**Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et datata 27 ta' Ġunju 2019**, "*Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm hija taqbel mat-tezi tal-intimata Camillleri li, ladarba hi agixxiet skont il-ligi, allura m'ghandhiex legalment tirrispondi ghall-inkostituzzjonalita tal-ligi jew tehel spejjez tal-kawza, u huwa l-istat li huwa finalment responsabili, izda millbanda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-intimata stante li hi parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita'*

taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza taghha f'dawn ilproceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integrita` tal-gudizzju. Hi bhala inkwilina tal-fond in kwistjoni ghandha interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilha direttament " (ara **Evelyn Montebello et vs Avukat Ġenerali et, Kost 13/07/2018; Sam Bradshaw et vs Avukat Ġenerali et, Kost 06/02/2015 u Raymond Cassar Torreggiani vs Avukat Ġenerali, Kost 22/02/2013).**

L-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni

26. Safejn l-azzjoni tolqot l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 kif kienu viġenti qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021, il-fatti tal-każ in diżamina huma identiċi għal dawk ravviżati fid-diverżi sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qrati tagħna ċitati fis-Sentenza **Margaret Caruana et vs L-Avukat Ġenerali et**. Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali hemm esposti.

27. Isegwi li fil-każ tal-lum din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u f'ċirkostanzi simili, u ċioe li dawn kienu leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

28. L-inkwilina intimata fir-risposta tagħha tqanqal punt interessanti fis-sens li bih tikkontesta li l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta li jeskludi l-applikazzjoni tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta (ara a' fol 114 it-tieni risposta). Il-Qorti pero' tiġbed l-attenzjoni li artikolu 12(11) tal-liġi li jiddisponi li *"Meta*

enfitewsi temporanja tiġi konvertita f'waħda perpetwa taħt is-subartikolu (4), id-dar ta' abitazzjoni tibqa'suġġetta għall-jeddijiet li jkollhom terzi persuni dwar dik id-darminnufih qabel dik il-konversjoni". Fejn din il-liġi riedet li jkun eskluż il-Kap 69 dan qalitu espressament bħal per eżempju f'artikolu 12(5) meta l-post ikun dekontrollat. Għalhekk fil-każ odjern jibqa' japplika l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta għaliex ma hux eskluż li kwindi l-inkwilin jibqa' jħallas bl-istess mod kif kien jagħmel qabel ma kien hemm il-konverżjoni.

29. Safejn l-azzjoni tolqot l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 mid-data tal-applikazzjoni tal-artikolu 4A, jiġifieri l-1 ta' Ġunju 2021 il-quddiem, il-Qorti sejra tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont il-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Kap. 319. Dan għaliex minn dik id-data r-rikorrenti jistgħu jieħdu vantaġġ mill-imsemmi artikolu 4A tal-Kap. 69 kif introdott bl-Att XXIV tal-2021.

30. Il-Qorti sejra issa tgħaddi biex tikkunsidra t-talbiet rimedjali. Bħala rimedju r-rikorrenti qed jitolbu lill-Qorti tiddikjara lill-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għall-kumpens u danni sofferti minnhom b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Din il-Qorti tara li t-talba għar-rimedji xierqa hija bbażata fuq l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni li jipprovdi dritt għar-rimedju effettiv quddiem Qorti Nazzjonali. Il-Qorti tqis li din it-talba għar-rimedju xieraq hija issa ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Dan għaliex minn dik id-data ir-rikorrenti setgħu, jipprevalixxu

ruħhom mir-rimedju mogħti bl-artikolu 4A tal-Kap. 69 introdott bl-Att XXIV tal-2021. Il-Qorti għalhekk tqis li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021.

31. Dan b'applikazzjoni tal-prinċipju applikat mill-Qrati tagħna fir-rigward tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018 li ġie sostitwit bl-istess Att XXIV tas-sena 2021. Il-Qorti tqis li dan il-prinċipju għandu japplika wkoll għall-Artikolu 4A introdott bl-istess Att u għall-istess skop: "*Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII] [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2020] ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li sejra tiddeċiedi l-Qorti dwar il-qagħda tal-Intimati joħroġ li r-Rikorrenti għandhom disponibbli rimedju proċedurali ta' aċċess lil qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq, rimedju 'in integrum' li jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa' element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż*" (ara **Victoria Amato Gauci et vs Avukat Ġenerali et**).

32. Għal-likwidazzjoni ta' kumpens xieraq il-Qorti għandha tapplika l-istess konsiderazzjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEBD) fil-paragrafi 101-109 tas-**Sentenza Cauchi v. Malta deċiża mill-Qorti Ewropea deċiża fil-25 ta' Marzu 2021**. Dan iżda sal-1 ta' Ġunju 2021. F'dan ir-rigward il-Qorti ma tistax ma tosservax li r-rikorrenti damu għexieren ta' snin biex jistitwixxu dawn il-proċeduri. Issa l-Istat Malti sar

aderenti għall-konvenzjoni fl-1987, għalhekk dan ir-rimedju kien disponibbli għalihom sa mill-1987.

33. Il-Qorti tifhem, li f'kawżi ta' natura Kostituzzjonali preskrizzjoni ma tesistix, imma l-anqas ma jfisser li din il-Qorti għandha tinjora għal kollox il-fatt li r-rikorrenti baqgħu għal dan iż-żmien kollu ma għamlu xejn. Mhux biss ma għamlu xejn talli li dejjem baqgħu jaċċettaw. Il-fatt li dawn l-azzjonijiet bdew isiru moda pjuttost riċenti ma jfissirx li ma setgħux isiru qabel.

34. Għalhekk dan il-fattur ser jittieħed inkonsiderazzjoni għal fini ta' fissazzjoni ta' kumpens. Illum kulħadd sar jagħmel dawn ix-xorta ta' azzjonijiet, ikun kemm ikun għadda żmien minn meta l-interessati jkunu saru propjetarji, għaliex *cosi' fan tutti*. Din il-Qorti saħansitra kellha kawżi fejn il-persuna li tkun akkwistat b'titolu oneruż ukoll tippretendi li tirċievi l-kumpens li talvolta setgħu kienu intitolati għalih l-awturi tagħhom (Ara **Sentenza tas-16 ta' Ġunju, 2022 fl-ismijet D. Peak Limited -vs Avukat tal-Istat et Prim Awla (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)**).

35. Di piu' l-komportament tal-awturi tar-rikorrenti, kien wieħed passiv tant li dejjem aċċettaw il-kera mingħajr riżervi kif hekk baqgħu jagħmlu wkoll ir-rikorrenti. Lanqas ma jirriżulta li meta saret il-konċessjoni kienu mhedda minn xi xorta ta' rekwiżizzjoni u allura ma kellhomx għażla. Kif ġie kemm il-darba ritenut minn din il-Qorti, biex l-eredi f'kawżi bħal din in eżami ikunu f'posizzjoni li jinsistu fuq it-telf monitarju tal-awturi tagħhom, ai fini biss ta'

kumpens, ikun utili li jiġi eżaminat il-komportament tal-istess awturi (ara fost oħrajn **Vincent John Rizzo et vs Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili Prim' Awla (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 25 ta' Jannar 2021**).

36. F'dawn il-proceduri r-rikorrenti qegħdin jitolbu l-iżgumbrament tal-intimata inkwilina. **Il-Qorti Ewropea fil-każ Portanier v. Malta (applikazzjoni numru 5747/16, 27 ta' Awwissu 2019, paragrafu 46**) saħqet is-segwenti fuq l-artikolu 13:

"*The Court reiterates its general principles under Article 13 as set out in Apap Bologna (cited above, §§ 76-79). In particular it reiterates that, for the purposes of Article 13, it is for the Court to determine whether the means available to an applicant for raising a complaint are "effective" in the sense either of preventing the alleged violation or its continuation, or of providing adequate redress for any violation that had already occurred. In certain cases a violation cannot be made good through the mere payment of compensation and the inability to render a binding decision granting redress may also raise issues (ibid., § 77).*"

37. In suċċint il-Qorti Ewropea f'dan il-każ sostniet mingħajr tlaqliq li ordni ta' żgumbrament tista tingħata minn Qorti Kostituzzjonali bħala rimedju effettiv ai termini tal-artikolu 13. Il-Qorti Ewropea innotatat li l-Qrati Kostituzzjonali tagħna ħadu azzjoni alternattiva f'li jiddikjaraw li l-inkwilin ma jistax jistrieħ iżjed fuq id-dispożizzjonijiet tal-liġi rilevanti sabiex iżomm titolu fuq il-proprjetá. F'dan ir-rigward il-Qorti Ewropea esprimiet kemm il-

darba ir-riżervi tagħha fuq il-fatt li l-Qorti Kostituzzjonali, li għandha l-irwol li ġġib fi tmiem il-vjolazzjoni u tirrimedja l-ksur konfermat minnha, tabdika ir-responsabbilitá fdata lilha mil-Kostituzzjoni ta' Malta u tirreferi lis-sidien għal rimedju ieħor minkejja li għandha l-poter u l-awtoritá tagħti dan ir-rimedju hi stess.

38. Madanakollu l-Qorti tapprezza l-fatt li fl-aħħar il-Kostituzzjoni ħadet din il-via li tista' potenzjalment toffri rimedju lis-sidien f'sitwazzjonijiet bħal każ li kellha quddiemha.

39. Il-Qorti Ewropea iżda għadha tesprimi d-dubji tagħha fuq din il-via adottata mill-Qrati Kostituzzjonali tagħna. Dan minħabba li proċeduri addizzjonali ta' żgumbrament jikkawżaw, inter alia, spejjeż legali ulterjuri li jkomplu jitfgħu aktar piż fuq is-sid u dewmien żejjed li fih is-sid qed ikompli jbati l-vjolazzjoni. Il-Qorti Ewropea tirrikonoxxi li s-suċċess fl-eżitu ta' dawn il-proċeduri huwa evidenti fin-nuqqas ta' titlu leġittimu ieħor ta' proprjetá iżda ma tarax skop fihom ladarba dak l-eżitu huwa awtomatiku.

40. Il-Qorti Ewropea tinnota li l-iżgumbrament eventwali bla dubju jikkawża inkwiet fuq l-inkwilin li huwa wkoll detentur ta' ċerti drittijiet taħt il-Konvenzjoni, iżda jrid ikun il-Gvern li jipprovdi fejn meħtieġ rilokazzjoni għall-inkwilin. Huwa l-irwol tal-Qrati fil-ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħhom sabiex, irrispettivament minn kwalunkwe skumditá li jista' jbati l-Gvern, jipprovdu r-rimedju disponibbli għal ksur tal-Konvenzjoni u b'hekk jipproteġu lis-sid minn vjolazzjoni kontinwata. Dan partikolarment meta

jista' jevita kwalunkwe sitwazzjonijiet bħal dawn billi jemenda l-liġi b'mod li tipprovdi għal ammont ta' kirja raġjonevoli (ara **paragrafi 47 sa 53, Portanier v. Malta**).

41. Iżda din il-Qorti dejjem sostniet li talba għall-iżgumbrament f'dawn il-Kawżi ma hiex sostenibbli. Fl-ewwel lok minħabba li r-rimedju irid jingħata mill-Istat u mhux mill-inkwilin. Fit-tieni lok għaliex il-kwistjoni ta' titolu trid tkun meqjusa mill-Qorti Ċivili li għandha kompetenza li tiddeċiedi kwistjonijiet bħal dawn għaliex fil-kamp ċivilistiku hemm difiżi li jistgħu jingħataw fi kwistjonijiet ta' natura ċivili li ma jistgħux jingħataw quddiem din il-Qorti. Għalhekk it-talba għall-iżgumbrament ser tkun miċħuda.

42. Fl-evalwazzjoni minnha tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikant bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, l-QEBD fil-kawża **Cauchi -vs- Malta** qieset, sa fejn kien xieraq, il-valuri lokatizzji fis-suq Malti tal-proprjetá matul il-perjodi rilevanti. Hija wkoll ikkunsidrat l-għanijiet leġittimi u l-"*interess pubbliku*" ta' dawn ir-restrizzjonijiet li jiġġustifikaw kumpens anqas mill-kumpens sħiħ li altrimenti jkun dovut skont il-valur tas-suq ħieles. F'dan ir-rigward il-QEBD nnotat li l-miżuri kontestati f'kawżi ta' din ix-xorta ġew meqjusa li kellhom bħala għan leġittimu l-protezzjoni soċjali tal-kerrejja.

43. Il-QEBD madankollu sabet ukoll li l-ħtieġa u l-interess ġenerali għal din il-protezzjoni li setgħet kienet eżistenti f'Malta fis-sena 1979 (meta l-liġi daħlet fis-seħħ bl-Att XXIII) battiet matul il-kors tat-tlett deċenji li segwew

minn dik is-sena. F'dan l-isfond il-QEBD qieset li għall-finijiet tal-għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizzi jitnaqqsu b'madwar 30% abbażi ta' dak l-għan leġittimu.

44. Il-QEBD żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta' interess pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis. Il-QEBD aċċettat ukoll li l-proprjetá, kieku ma kienetx hekk suġġetta għal din il-leġislazzjoni impunjata, mhux bilfors kienet sejra tinkera matul il-perjodu kollu. Dan speċjalment fid-dawl ta' kif sploda s-suq tal-propjeta' riċentement. Il-QEBD għaldaqstant qieset bħala aċċettabbli li jitqies li t-telf attwali kien inqas minn dak iddikjarat, b'mill-inqas 20%.

45. Magħdud dan, il-QEBD qieset li l-kera li l-applikant ikun diġa rċieva għall-perjodu rilevanti għandu jitnaqqas mill-kalkolu rilevanti. F'dan ir-rigward, il-QEBD rriteniet li l-kera li għandha hekk titnaqqas hija dik applikabbli bl-istess liġi. Dan peress li l-applikant stess għażel minn jeddu li ma jżidx il-kera għal perjodu taż-żmien miftiehem. Il-QEBD kkunsidrat li għandu jiġi mnaqqas ukoll l-ammont globali mogħti mill-Qorti nazzjonali, liema ammont jibqa' pagabbli lill-applikant jekk ma jkunx għadu ġie hekk mħallas lilu.

46. Fl-aħħar nett, il-QEBD tenniet li, in virtù ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, ma dan l-ammont għandu jiżdied ħlas ta' 5% imgħax darba waħda biss. Dan sabiex jagħmel tajjeb għat-telf tal-valur tal-

kumpens matul iż-żmien minħabba kundizzjonijiet ekonomiċi nazzjonali bħal livelli ta' inflazzjoni u rati ta' interessi.

47. Għalhekk il-Qorti wara li qieset iċ-ċirkostanzi kollha tal-każ u ħadet in konsiderazzjoni l-valutazzjoni tal-perit minnha maħtur tasal għall-konklużjoni li bħala kumpens monitarju jkun xieraq l-ammont ta' sebgħin elf ewro (€70,000) u dak non pekunjarju ta' ħmistax-il elf ewro (€15,000). Dan l-ammont għandu sentendi jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, kif jixhed ismu stess, qed jirrapreżenta l-Istat. L-inkwilin la jaħti għal-liġi u lanqas jista' joffri rimedju. Il-preżenza tiegħu f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju (ara **Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 27 ta' Ġunju 2019**).

Decide

Għaldaqstant din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi dan ir-rikors bil-mod segwenti:

Tilqa' l-ewwel talba rikorrenti u dan limitatament sa fejn il-ksur jirrigwarda l-protezzjoni tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni iżda tiċħdu sa fejn jirrigwarda l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Tiċħad it-tieni talba rikorrenti.

Tilqa' it-tielet talba fil-konfront tal-intimat Avukat tal-Istat iżda mhux fil-konfront tal-intimata inkwilina li qegħdha tkun illiberata mill-osservanza tal-ġudizzju.

Tilqa' ir-raba' u ħames talba rikorrenti u tillikwida d-danni fl-ammont ta' ħamsa u tmenin elf ewro (€85,000) u dan kif spjegat aktar 'l fuq u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas id-danni hekk likwidati lir-rikorrenti bl-imgħaxijiet legali mill-presenti Sentenza sal-pagament effettiv.

Spejjes tar-rikors għall-Avukat tal-Istat.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur