QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 4 ta' April, 2024

Numru 5

Rikors Numru 244/22TA

Modesta Farrugia (779046M) u

Caterina sive Catherine Ciappara (639258M)

vs

Avukat tal-Istat

u

Anthony Grixti (783157M)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Modesta Farrugia u Caterina Ciappara (ir-rikorrenti) tad-19 ta' Mejju 2021 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:

"1. Illi l-esponenti huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru 36 (ġja 1), fi Triq Ġużeppi Muscat (ġja triq ġdida fi Triq Ġużeppi d'Arena), il-Qrendi.

2. Illi missier l-esponenti, Michelangelo Ellul, kien akkwista porzjon t'art fabbrikabbli magħrufa bħala "l-Ġnien" fi Triq il-Ħniena, il-Qrendi, permezz ta' diversi kuntratti, ossia permezz ta' (i) kuntratt ta' diviżjoni datat 14 ta' Frar 1965, in atti tan-Nutar Dr Nicola Said (**Dok MF1**); (ii) kuntratt ta' permuta datat 18 ta' Lulju 1965, in atti tan-Nutar Dr Nicola

Said (**Dok MF2**); u (iii) kuntratt ta' bejgħ datat 3 ta' Diċembru 1965 in atti tan-Nutar Dr Nicola Said (**Dok MF3**).

3. Illi sussegwentement, missier l-esponenti bena diversi propjetajiet fuq l-imsemmija art, inkluż il-fond in kwistjoni, li llum il-ġurntaa jinsabu fi tliet toroq differenti u dan stante li maż-żmien infetħu żewġ toroq li jmissu ma' Triq il-Ħniena ossia Triq Dun Rajmond Ellul (ġja' Triq Ġużeppi d'Arena) u Triq Ġuzeppi Muscat (ġja triq ġdida fi Triq Ġużeppi d'Arena), il-Qrendi.

4. Illi meta miet missierhom, l-esponenti, flimkien ma' ħuhom Giuseppe (illum mejjet) wirtu in-*nuda proprietas* ta' sest (1/6) indiviż kull wieħed tal-imsemmija proprjetajiet, soġġett għall-użufrutt t'ommhom Vincenza Ellul, permezz tat-testment *unica charta* datat 6 ta' Ġunju 1968, in atti tan-Nutar Dr Nicola Said (**Dok MF4).**

5. Illi wara l-mewt ta' ħuhom Giuseppe, omm l-esponenti Vincenza Ellul, akkwistat sehem Giuseppe mill-proprjetajiet in kwistjoni, ossia n-*nuda proprietas* ta' sest (1/6) indiviż, permezz ta' kuntratt ta' *datio in solutum* datat 18 ta' Jannar 1993, in atti tan-Nutar Dr Victor John Bisazza (**Dok MF5**).

6. Illi inoltre, wara l-mewt t'ommhom, il-propjetajiet in kwistjoni ddevolvew fuq l-esponenti in piena u assoluta proprjeta', b'mod indiviż, permezz tat-testment datat 10 ta' Mejju 2002, in atti tan-Nutar Dr Joseph Tabone (**Dok MF6**).

7. Illi il-fond in kwistjoni jinsab mikri lill-intimat Grixti li għal snin sħaħ ilu jokkupa l-imsemmi fond b'kera kkontrollata li tiġġedded *ex lege* bla prospett ta' terminazzjoni.

8. Illi preżentement, l-intimat qed iħallas il-kera irriżorja ta' erba' mija, tnejn u għoxrin Euro u tmienja u għoxrin ċenteżmu (€422,28) fis-sena, ossia l-minimu stabbilit mil-liġi, u dan filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar.

9. Illi qabel l-emendi tal-Att X tal-2009 u dawk riċenti tal-Att XXIV tal-2021, kien japplika l-prinċipju ta' "kera xierqa" a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-Ordinanza li Trażżan il-Kera fuq id-Djar, Kap. 116 tal-Liġijiet ta' Malta, liema kera xierqa ma setgħet qatt teċċedi dak li kien hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ossia kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi ta' fond kieku kien inkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awwissu 1914.

10. Illi dan ifisser illi l-esponenti u l-antekawża tagħhom ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni u jirċievu kera ġusta, tenut kont tal-fatt li bil-liġi, dak li setgħu u li kienu effettivament jirċievu kien kera kif stipulat fl-1914 u baqa' hekk sal-2010.

11. Illi bl-emendi tal-Att X tat-2009, il-kera tal-fond in kwistjoni bdiet tiġi awmentata kull tliet snin b'żidiet irriżorji ai termini tal-Artikolu 1531Ċ

tal-Kodiċi Ċivili, Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malti, għab-bażi tal-Indiċi ta' Inflazzjoni. Għalkemm l-Att X tal-2009 taffa xi ftit xi ftit l-inġustizzji li l-liġijiet tal-kera kienu qed joħolqu fil-konfront tas-sidien tal-proprjeta', l-istess Att bl-ebda mod ma għamel ġustizzja mal-esponenti u dan peress li bl-istess liġi, l-intimat Grixti ngħata l-jedd li jibqa' jirrisjedi fil-fond.

12. Illi riċentement, is-sitwazzjoni tranġat ftit bl-introduzzjoni tal-Att XXVI tal-2021 li permezz tiegħu, l-esponent, *qua* sidien, ingħataw il-jedd li jipproċedu kontra l-intimat Grixti sabiex il-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ. Irid jingħad pero' li din iż-żieda tapplika biss b'effett mill-1 ta' Jannar, 2021, u bl-ebda mod ma tikkumpensa lill-esponenti għad-danni kollha subiti minnhom qabel l-introduzzjoni ta' dan l-Att. Inoltre, għalkemm dan l-Att kompla taffa l-inġustizzji gravi li kienu viġenti sa qabel l-introduzzjoni tiegħu, l-awment xorta waħda ma jirriflettix il-kirjiet fi-ssuq liberu u miftuħ.

13. Illi b'dan il-mod, l-esponenti ġew u effettivament għadhom qed jiġu pprivati mit-tgawdija tal-propjeta' tagħhom, mingħajr mhux qed jingħataw kumpens xieraq u dan stante li l-kera li qed jipperċepixxu bl-ebda mod ma tqarreb lejn il-valur lokatizzju reali tal-istess fond.

14. Illi tali privazzjoni tal-propjeta' tikkostitwixxi leżjoni tad-dritt fundamentali tal-esponenti kif sanċit bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

15. Illi l-esponenti, b'mod partikolari qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVI tal-2021, ma kellhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u dan stante li l-istess esponenti ma setgħux jawmentaw il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq, minħabba li dak li effettivament setgħu jirċievu kien limitat bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

16. Illi għad illi l-Istat għandu marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa biex jassikura abitazzjoni diċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, huwa għandu pero' jassigura wkoll li bejn il-mezzi adoperati u l-iskop li jrid jintlaħaq, ikun hemm proporzjon bejn il-piż li jrid ibati s-sid li l-proprjeta' tiegħu ma tistax tinkera liberalment bil-valur tas-suq miftuħ, u l-interess tas-soċjeta' in ġenerali u li din l-inġerenza, is-sid ma jkunx assoġġettat għal *disproportionate burden.*

17. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġa kellha l-okkażjoni tikkummenta f'każijiet li rrigwardjaw lil Malta billi ssenjalat li, għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni diċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, l-individwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjeta' għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni.

18. Illi fil-fatt, fis-sentenza fl-ismijiet *Ghigo vs Malta* deċiża fis-26 ta' Settembru, 2006, il-Qorti Ewropea sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjeta' tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel stante li kien jirċievi biss ħamsa u ħamsin Euro (€55) fis-sena bħala kera. Inoltre, fis-sentenza fl-ismijiet *Fleri Soler et vs Malta* mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fudamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qablet is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta, kif ġara wkoll fis-sentenza fl-ismijiet *Franco Buttigieg & Others vs Malta*, deċiża fil-11 ta' Diċembru, 2018 u fis-sentenza fl-ismijiet *Albert Cassar vs Malta*, deċiża fit-30 ta' Jannar, 2018.

19. Illi fis-sentenza surriferita ta' *Fleri Soler et. vs Malta*, il-Qorti ssenjalat li:

> "*Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a "legitimate aim" in the "general interest", but* ***there must also be 'a reasonable relation of proportionality' between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State****, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a "****fair balance" that 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****".*

20. Illi in vista tal-każistika surriferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, ċertament li ma hemm ebda dubju li din l-Onor. Qorti għandha tiddeċiedi l-kawza odjerna billi ssib li r-rikorrenti nkisrilhom id-dritt fundamentali tagħhom kif sanċit bl-imsemmi Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

21. Illi inoltre, b'sentenza deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, fl-applikazzjoni numru 47045/06 fl-ismijiet *Amato Gauci vs Malta*, ġie deċiż ukoll li, f'każ simili bħal dan, ir-rikorrenti għandhom dritt jitolbu, barra dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet funamentali, id-danni kollhali huma sofrew minħabba din it-tali leżjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

22. Illi fid-dawl ta' dan, l-esponenti għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji f'ammonti sodisfaċenti għat-telf minnhom subit, kif ġie deċiż mill-Qorti Ewropea fis-sentenza fl-ismijiet *Albert Cassar vs Malta*, deċiża fit-30 ta' Jannar 2018 u *Franco Buttigieg & Others vs Malta*, deċiża fil-11 ta' Diċembru, 2018.

23. Illi l-kawża odjerna qed tiġi limitata għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru, 2020, wara liema perjodu, l-esponenti qed jirriżervaw id-

dritt li jipproċedu b'kawża quddiem il-Bod li Jirregola l-Kera a tenur tal-Att XXIV tal-2021. Madanakollu, l-esponenti jippretendu li huma għandhom jirċievu d-danni kemm pekunjarji u dawk non-pekunjarji ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem li huma sofrew tul iż-żmien sas-sena 2020, b'riżerva għal kull azzjoni oħra biex l-Att XXIV tal-2021 jiġi dikjarat ukoll li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tal-esponenti, kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

24. Illi l-esponenti jiddikjaraw li huma jafu personalment b'dawn il-fatti u għal dan il-għan qed jiġi anness affidavit tal-esponenti Modesta Farrugia (**Dok MF7**).

Jgħid għalhekk l-intimat, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, kif ukoll għal dawk kollha li jistgħu jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dawn il-proċeduri, għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex:

i. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-liġijiet tal-kera viġenti qed jagħtu lok għal tiġdid ta' kirja *ope legis* lill-intimat Grixti tal-fond bin-numru 36 (ġja 1), fi Triq Ġużeppi Muscat (ġja triq ġdida fi Triq Ġużeppi d'Arena), il-Qrendi bil-konsegwenza li jirrenduha impossibli li r-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' tagħhom;

ii. Konsegwentement tiddikjara li bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-liġijiet tal-kera viġenti, ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom bin-numru 36 (ġja' 1), fi Triq Ġużeppi Muscat (ġja triq ġdida fi Triq Ġużeppi d'Arena), il-Qrendi u dan bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u b'hekk tagħtihom ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni, inkluż dikjarazzjoni li l-intimat ma jistax jibqa' jistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jibqa' jokkupa l-fond in kwistjoni;

iii. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tad-dispożizzjonijiet tal-Kap, 69 tal-Liġijiet ta' Malta li ma kkreawx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

iv. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti skont il-Liġi u ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem; u

v. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati skont il-Liġi u ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat Avukat tal-Istat u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni.”

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) tat-18 ta’ Awwissu 2022

li permezz tagħha wiegeb is-segwenti:

“1. Illi fil-mertu ukoll sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrent irid iġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-proprjeta’ in kwistjoni. Di piu’, ir-rikorrent irid iġib prova wkoll li din il-kirja hija mħarsa bl-**Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta’ Bini** (Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta);

2. Illi r-rikorrent ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma sar sid tal-proprjeta’ u ma jistax jinstab ksur wara d-dħul tal-**Att XXIV tal-2021**;

3. Illi magħdud ma’ dan, ir-rikorrenti lanqas ma jistgħu jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom mingħajr ma jittieħed in konsiderazzjoni r-reġim legali kollu fit-totalita’ tiegħu skont il-liġi in vigore llum il-ġurnata, u li għalhekk dak li minnu qed jilmentaw ir-rikorrent irid jiġi eżaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru permezz tal-**Att XXIV tal-2021**.

4. Illi f’dan il-kuntest, għandu jingħad illi qabel wieħed jistitwixxi proċeduri bħal dawk odjerni, wieħed għandu qabel xejn jeżawrixxi kwalunkwe rimedju ordinarju, liema rimedju effettiv illum il-ġurnata jeżisti ai termini tal-emendi introdotti permezz tal-**Att XXIV tal-2021**;

5. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-mertu l-esponent jopponi t-talbiet kif avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva li ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrent u għaldaqstant it-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda;

6. Illi dejjem bla ħsara għal dak fuq imsemmi, sa fejn fir-rikors tagħhom ir-rikorrenti isemmu l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta**, dan mhuwiex applikabbli għaliex dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid obbligatorju tal-proprjeta’. Tassew sabiex wieħed jista’ jitkellem dwar teħid imġiegħel jew obbligatorju persuna trid tiġi mneżża’ minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta’ bħal meta jkun hemm ordni ta’ esproprijazzjoni ta’ xiri dirett. Pero’ dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta’ Malta r-

rikorrent ma tilifx għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrent ma tilifx għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrent mhuwiex milqut fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentement għandu jiġi mwarrab. Illi taħt il-liġijiet tal-kera ma jseħħx 'teħid forzuz' jew obbligatorju tal-proprjeta' iżda biss kontroll tal-użu tagħha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni.

7. Illi safejn l-ilment tar-rikorrent jinsab dirett kontra l-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-**Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja** 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 Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjeta' ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjeta' 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;

8. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-**Kap. 16** f'dak li jirrigwarda ammont fil-kera, il-pożizzjoni tar-rikorrent tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrent 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;

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

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

11. Illi proprju fir-rigward tal-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 bejn il-partijiet kollha interessati. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi tal-**Att X tal-2009** dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni mal-partijiet kollha konċernati;

12. Illi magħdud ma' dan, u ta' importanza kbira, jiġi eċċepit li permezz tal-emendi riċenti tal-2021 (bl-**Att XXIV tal-2021**) ġie introdott l-**artikolu 4A fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**. Issa r-rikorrent ma jistgħax jilmenta aktar dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat, liema emendi ċertament jipprovdu għal rimedju xieraq u effettiv. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, ir-rikorrent jista' jitlob lill-Bord li jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fuq is-suq miftuħ tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Tali żieda żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej, u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku – bħal ma wara kollox huwa fil-każ odjern. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess **artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, sid bħar-rikorrent jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma ħaqqux protezzjoni mill-Istat;

13. Illi konsegwentement, u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li l-intimat qiegħed jokkupa l-fond in mertu bis-saħħa tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, din l-Onorabbli Qorti m'għandha fl-ebda każ tgħaddi sabiex issib ksur tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** wara d-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021**, għaliex ir-rikorrent illum għandu speranza li jikseb kemm pussess effettiv u kif ukoll redditu reali. Għall-istess raġunijiet, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tgħaddi sabiex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas ma għandu jiġi dikjarat li l-intimat ma jistax jistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** kif proprju qiegħed jitlob ir-rikorrent fil-ħames talba tiegħu.

14. Illi fir-rigward tal-allegazzjoni tar-rikorrenti li qed jiġu leżi d-drittijiet tagħhom ai termini tal-artikolu 13 tal-Konvenzjoni l-esponenti jitlob lir-rikorrenti juri b'liema mod qed jiġi miksur dan id-dritt fundamentali tagħhom għaliex dawn il-proċeduri kostituzzjonali huma fihom infushom rimedju effettiv għall-ilment dwar leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti;

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

16. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost ma hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti."

Rat ir-risposta ta' Anthony Grixti (l-intimat inkwilin) tal-10 ta' Novembru 2022 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

"1. Illi l-esponent dejjem mexa mal-Ligi u hallas il-kera u din dejjem giet accettata puntwalment mir-rikorrenti;

2. Kwalunkwe azzjoni li tallega li leġislazzjoni tirriżulta fi vjolazzjoni ta' drittijiet u libertajiet fundamentali tal-bniedem għandha tiġi diretta kontra l-Istat u mhux kontra individwi ghalhekk kwalsijasi talba ta' kumpens għal danni rizultanti minn legislazzjoni għandha tintalab mill-Istat;

3. L-esponent qed jassoccja ruhu mar-risposta tal-Avukat tal-Istat u qed jaghmel tieghu l-eccezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat salv illi jiccara li hu haqqu l-protezzjoni tal-Istat skont l-Artikolu 4A tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta;

4. Fil-mertu ma jistax jinghad illi d-drittijiet tar-rikorrenti gew b`xi mod lezi stante illi r-rikorrenti fl-ebda stadju ma gew spussessati mill-propjeta` taghhom hlief li huma ghandhom biss godiment limitat tal-istess kif huma xtaqu;

5. Dwar l-allegat sproporzjon fil-kera, fil-kaz in ezami l-ammont ta' kera mhux sporporzjonat meta wiehed jikkunsidra li l-ligi qed timplimenta mizura socjali u ma jistax isir paragun ma' kirja fis-suq hieles kif qed jippretendu r-rikorrenti;

6. L-esponent m'għandux ibati spejjeż ghaliex din il-kawza hija wahda relattiva ghal lanjanza Kostituzzjonali dwar Ligijiet tal-Istat u kif dawn allegatament qed iledu d-drittijiet tar-rikorrenti, haga li l-esponent m'ghandhux kontroll fuqha;

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat l-atti u dokumenti kollha.

Qieset ix-xhieda mogħtija fil-perkors ta' dan ir-rikors.

Rat in-noti ta' osservazzjonijiet.

Punti ta' fatti

1. Ir-rikorrenti huma propjetarji tal-fond 36, gja 1, fi Triq Gużeppi Muscat, gja' Triq Gużeppi d'Arena, il-Qrendi. Dan il-fond ipprevjena lir-

rikorrenti mill-wirt ta' missierhom li flimkien ma' postijiet oħra bena fuq biċċa art li akkwista fl-1965 u kif aħjar spjegat fir-rikors promotur.

2. Dan il-fond ilu mikri lill-intimat inkwilin u liema kirja hija waħda antika u għalhekk kontrollata mill-Kap 69 tal-Ligijiet u konsegwentment mill-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili.

3. Ir-rikorrenti minħabba f'hekk jilmentaw li huma qegħdin ikunu imċaħħda minn kera gusta u di pju ma jistgħux jieħdu lura l-pussess tal-fond inkwistjoni meta jridu stante r-rilokazzjoni ex-lege.

4. Għalhekk għamlu dawn il-proċeduri.

Punti ta' Ligi

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

6. 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.

7. 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.

8. 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**.

9. 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.

Konsiderazzjonijiet

10. L-ewwel eċċezzjoni tal-intimat avukat hija dik li r-rikorrenti jridu jġibu l-prova tat-titolu.

11. Kif ġie kemm-il darba ribadit minn dawn il-Qrati x-xorta ta' titolu rikjest għal din ix-xorta ta' azzjoni ma hux l-istess bħal fl-azzjoni *actio re vendicatoria*. It-test tat-titolu f'dawn l-azzjonijiet huwa ferm anqas riġidu. Fis-**Sentenza tas-7 ta` Frar 2017 fl-ismijiet Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** intqal hekk:-

"*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*".

12. Dan it-tagħlim japplika ukoll għall-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-konvenzjoni. Dan ifisser li l-intimat Avukat ma għandux raġun. L-anqas ma għandu raġun inkwantu jirrigwarda l-prova li l-kirja inkwistjoni irid ikun pprovat li hija waħda protetta. Minn eżami tal-provi u anke mir-risposta tal-intimat inkwilin huwa manifestament ċar li din hija kirja protetta u li tirrisali għall-qabel l-1 ta' Ġunju 1995.

13. Kwantu għall-applikabilita' tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni issir mill-ewwel refrenza 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 deċiż fit-30 ta' Ġunju 2020**:

"*Skont l-Avukat tal-Istat, l-ilment tar-rikorrenti bbażat fuq l-Art 37 tal-Kostituzzjoni huwa nfondat billi dik id-disposizzjoni ma tistax tiġi nvokata għall-applikazzjoni ta` liġi li kienet fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta` Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data. Fil-każ tal-lum il-kirja favur l-intimati Vella hija regolata bil-Kap 69 li saret qabel it-3 ta` Marzu 1962 u allura kienet saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Ir-rikorrenti jagħmlu l-argument illi la darba l-kirja bdiet ghaddejja wara t-3 ta` Marzu 1962, l-applikazzjoni tad-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 tista` tikkostitwixxi vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Iżidu jgħidu li anke jekk jirriżulta li l-Kap 69 kien saved bl-applikazzjoni tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni, f`dan il-każ partikolari dan il-principju xorta waħda ma jistax isib applikazzjoni peress illi skont ir-rikorrenti l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 jinkwadraw ruhhom taħt l-eċċezzjonijiet kontemplati fil-paragrafi (b) u (c) tal-Art 47(9). Għalhekk bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet 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 fissens li l-Ewwel Qorti ma setgħetx issib ksur tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni minħabba l-Art 47(9). L-aggravju kien milqugħ propju għaliex il-Kap 88 sar liġi tal-pajjiż qabel it-3 ta` Marzu 1962. Fis-sentenza ta` din il-Qorti tal-4 ta` Ottubru 2016 fil-kawża fl-ismijiet Melina Micallef v. Il-Kummissarju tal-Artijiet (hekk kif riformata mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta` Novembru 2017) kien riaffermat illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 88 kienu saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk ma tistax tiġi nvokata vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni.

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

"*L-intimati jikkontendu li l-Art 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-każ tal-lum in vista tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Il-Qorti terġa` tagħmel riferenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża "Bezzina Wettinger et vs Il-Prim` Ministru et" (op. cit.) Fis-sentenza tagħha, il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat dak li qalet l-Ewwel Qorti:- Illi għalhekk din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni tal-Ewwel Qorti illi l-Kapitolu 88 – bħala liġi li kienet fis-seħħ qabel it-3 ta` Marzu 1962 – huwa salvagwardjat bl-istess Kostituzzjoni ai termini tal-Artikolu 47(9), u konsegwentement dan l-aggravju qed jiġi respint. Illi dwar dan il-punt, din il-Qorti tagħmel riferenza wkoll għas-sentenza ta` din il-Qorti (PA/RCP) tat-22 ta` Marzu 2002 fil-*

kawża "Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet" fejn ingħad hekk:- Illi kif ingħad f`Pawlu Cachia vs Avukat Ġenerali et (9/4/99 Rik. Nru. 586/97/VDG), il-ħdim ta` xi liġi fis-seħħ minnufih qabel id-data msemmija ma tistax tkun antikostituzzjonali fis-sens li tippekka kontra l-artikolu 37. L-istess jingħad għal xi amending act jew substituting act magħmula f`dik id-data jew wara dik id-data purche` li tali att li hekk jemenda jew jissostitwixxi dik il-liġi ma jkunx jagħmel xi waħda mill-affarijiet imsemmi fil-paragrafi (a) sa (d) tal-imsemmi artikolu 47(9). Illi kif kompliet tgħid dik il-Qorti, ma hemmx dubbju li l-Kap. 88 kien fis-seħħ qabel it-3 ta` Marzu 1962. Ma hemmx dubju wkoll li l-imsemmija liġi ġiet emendata wara dik id-data, iżda r-rikorrent f`ebda ħin ma ndika xi emenda li b`xi mod taqa` taħt xi wieħed mill-paragrafi (a) sa (d) tal-artikolu 47(9). Illi ħafna mill-emendi magħmula wara t-3 ta` Marzu 1962 kienu ta` natura formali bħas-sostituzzjoni tal-Gvernatur Ġenerali bil-President ta` Malta. Illi din il-Qorti b`hekk eżaminat jekk fir-rigward tad-dikjarazzjonijiet ta` esproprjazzjoni meritu ta` din il-kawża u fir-rigward tal-proċeduri għall-kumpens ġewx imħaddma xi amending provisions li jaqgħu taħt l-imsemmija paragrafi (a) sa (d). Din il-Qorti ma tarax li dan huwa l-każ, fis-sens li d-dispożizzjonijiet imħaddma fir-rigward tal-ordnijiet ta` esproprjazzjoni de quo huma kollha salvati bl-Artikolu 47(9) milli jiksru l-Artikolu 37 illikwida kumpens li, skond ir-rikorrenti, ma kienx xieraq u adegwat. Il-Qorti tirrileva li l-kumpens li l-Bord kien u għadu jillikwida jsegwi l-kriterji li huma stabbiliti fid-disposizzjonijiet tal-Kap 88. Għalhekk billi l-Kap 88 huwa liġi li ġiet saved ai

termini tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni, din l-Qorti mhijiex sejra tqis ix-xorta ta` ilment li għandhom ir-rikorrenti skond l-Art 37 tal-Kostituzzjoni fejn dan l-ilment jolqot it-twettieq tal-Kap 88." Riferibbilment għall-kaz tal-lum, ma hemmx dubju illi l-liġijiet relattivi għallkirja mertu tal-kawża saru qabel it-3 ta` Marzu 1962. Dawk il-liġijiet ġew emendati matul is-snin. Il-Qorti m`għandhiex prova li xi emendi kienu jaqgħu taħt xi wieħed mill-eċċezzjonijiet ravvizati fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Tgħid dan għaliex bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531B il-leġislatur għamilha ċara illi għal kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta` Ġunju 1995 għandha tibqa` tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta` Ġunju 1995. Madanakollu bl-emendi li daħlu fis-seħħ bis-saħħa tal-Att X tal-2009 il-leġislatur ħaseb illi jipprovdi għal skaletta ta` żidiet fil-quantum tal-kirja waqt li ġie ffissat ammont bħala l-anqas rata ta` kera permissibbli. Żgur għalhekk illi bl-introduzzjoni ta` dawn l-emendi l-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."

14. Il-Qorti ħasset li kellha tiċċita dan il-bran *in extenso* minħabba l-kjarezza tal-ħsieb. Kif jgħidu *ne plus ultra* u din il-Qorti tagħmel tagħha it-tagħlim f'din is-Sentenza. Kwindi f'dan ir-rigward l-intimat Avukat għandu raġun.

15. 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.

16. 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 mill-banda 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 il-proceduri 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).**

17. 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.

18. 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.

19. 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 ir-rikorrenti jistgħu jieħdu vantaġġ mill-imsemmi artikolu 4A tal-Kap. 69 kif introdott bl-Att XXIV tal-2021.

20. 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.

21. 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**).

22. 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. 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.

23. 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 PA, Sede Kostituzzjonali**).

24. Di piu' l-komportament tal-awtur 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 dan 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**).

25. 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.

26. 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.

27. 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%.

28. 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.

29. 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' interess.

30. Fl-aħħar nett kwantu għall-ewwel talba din ma tistax tintlaqa', għaliex qabel ir-rikorrenti ma jeżerċitawx id-dritt tagħhom taħt artikolu 4A introdott bl-Att XXIV tal-2021 ma hux eskluż li tesisti il-possibilta' rejali li dan il-fond jiġi lura fil-pussess tar-rikorrenti. Pero' kwantu it-talbiet l-oħrajn, dawn ser jintlaqgħu limitatment għall-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u ċirkoskritti biż-żmien sal-1 ta' Ġunju 2021 għar-raġunijiet fuq spjegati.

31. Għalhekk wara li l-Qorti qieset iċ-ċirkostanzi kollha u ħadet in konsiderazzjoni l-valutazzjonijiet tal-Perit minnha maħtur tasal għall-konklużjoni li bħala kumpens pekunjarju r-rikorrenti jistħoqqilhom tletin elf ewro (€30,000) u dak non pekunjarju tlett elef ewro (€3,000).

Decide

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

Tiċħad l-ewwel talba.

Tilqa' it-tieni talba limitata għall-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll u għalhekk tiċħadha inkwantu l-ksur huwa dirett għall-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u di piu' din it-talba hija ċirkoskritta sal-1 ta' Ġunju 2021.

Tilqa' it-tielet talba.

Tilqa' ir-raba' u ħames talba u tillikwida l-kumpens fl-ammont ta' tlieta u tletin elf ewro (€33,000) u dan kif spjegat aktar 'l fuq u tikkundanna lill-Intimat Avukat tal-Istat iħallas dan l-ammont kif likwidat lir-rikorrenti bl-imgħax legali minn din is-Sentenza sal-pagament effettiv.

Tillibera mill-osservanza tal-ġudizzju lill-intimat inkwilin.

Spejjes tar-rikors a' karigu tal-Avukat tal-Istat.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur