Fil-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Malta)
Sede Kostituzzjonali

Onor. Imħallef Dr. Doreen Clarke LL.D

Rikors Numru 19/2022DC

Mary Bonnici,
Anthony Cachia,
Joseph Cachia,
Rita Galea,
Maria Rosaria sive Rose Zahra,
Leonard Kevin Incorvaja,
Natasha Sciberras,
Leonard Incorvaja f'ismu proprju u għan-nom ta'
Carmela-Jaqueline Sciberras, u
b'digriet tal-10 ta' Awwissu 2023 ġiet nominata bħala kuratriċi Mary Bonnici sabiex tirrappreżenta lil
Carmela Farren residenti Warwickshire l-Ingilterra

vs

Avukat ta' l-Istat,
Ġemma Cutajar,
Lawrence Cutajar, u
Maria Cutajar

Illum, 8 ta' April 2024

Il-Qorti,

Rat **ir-rikors ta' l-atturi** ippreżentat fl-14 ta' Jannar 2022 permezz ta' liema ppremettew is-segwenti:-

1. *Illi l-esponenti Mary Bonnici, Carmela Farren, Anthony Cachia, Joseph Cachia, Rita Galea, Maria Rosaria sive Rose Zahra, Kevin Incorvaja, Natasha Sciberras u Jaqueline Sciberras huma kollha ko-proprjetarji tal-fond numru 36, Triq Santa Rita, Birżebbugia.*

2. *Illi Mary Bonnici, Carmela Farren, Anthony Cachia, Joseph Cachia, Rita Galea, Maria Rosaria sive Rose Zahra, huma s-sidien ta' 1/7 indiviż kull wieħed mill-fond numru 36, Triq Santa Rita, Birżebbugia, liema fond huma wirtu mingħand il-ġenituri tagħhom Carmela Cachia nee Sammut u Leonardo Cachia.*

3. *Illi huma wirtu dan il-fond flimkien ma oħthom illum defunta Tessie Incorvaja f'ishma indaqs (1/7 kull wieħed) mill-wirt tal-ġenituri tagħhom Leonardo u Carmela Cachia, li kienu akkwistaw il-fond numru 36, Triq Santa Rita Birżebbuġa, permezz ta' konċessjoni enfitewtika perpetwa li saret fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri nhar l-4 ta' Lulju tas-sena 1951.*

4. *Illi Leonardo Cachia miet nhar it-8 ta' Lulju tas-sena 1966 u ma zħalla ebda testment u għaldaqstant sehmu għadda fuq uliedu hawn fuq imsemmija.*

5. *Illi Carmela Cachia mietet nhar it-2 ta' Frar tas-sena 2000 kif jirriżulta miċ-ċertifikat tal-mewt tagħha u rregolat is-suċċessjoni tagħha permezz ta' Testment fl-atti tan-nutar Dottor Anthony Carbonaro tas-17 ta' Jannar tas-sena 1970.*

6. *Illi sehem Carmela Cachia mill-fond numru 36, Triq Santa Rita Birżebbuġa ġie debitament iddikjarat fid-dikjarazzjoni Causa Mortis tal-10 ta' Ġunju tas-sena 2000 u ċ-ċens gravanti dan il-fond ġie mifdi fl-14 ta' Lulju 2006.*

7. *Illi Tessie Invcorvaja nee' Cachia, mietet fis-26 ta' Ġunju 2016 u rregolat is-suċċessjoni tagħha permezz ta' Testment in atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino tas-26 ta' Awwissu tal-1985 u nnominat lil uliedha Kevin Incorvaja, Natasha Sciberras u Jaqueline Sciberras bħala eredi universali u lil żewġha Leonard Incorvaja bħala l-użufruttwarju tal-beni kollha tagħha.*

8. *Illi għalhekk Kevin Incorvaja, Natasha Sciberras u Jaqueline Sciberras huma s-sidien bejniethom tan-nuda propjeta tar-rimanenti 1/7 indiviż liema sehem huma wirtu mingħand ommhom Tessie filwaqt li Leonard Incorvaja għandu l-użufrutt tal-istess sehem.*

9. *Illi dan il-fond huwa mikri lil Gemma Cutajar u ilu hekk mikri minn qabel il-mewt ta' missier ir-rikorrenti Leonard Cachia li miet fis-sena 1966.*

10. *Illi din il-kirja dejjem ġiet imġedda awtomatikament skont id-dispożizzjonijiet tal-liġi, senjament l-artikolu 3 tal-Ordinanza li tirregola t-tiġdid tal-kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-liġijiet ta' Malta, li jagħmluha prattikament impossibli għall-esponent milli jieħu lura f'idejh il-pussess vakanti tal-post u fl-istess waqt qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att numru XXIV tal-2021 ma kellhom ebda prospett li jieħdu lura ħlas adekwat tal-okkupazjoni tal-fond mill-inkwilin li qed jokkupa l-fond bil-protezzjoni tal-liġi.*

11. *Illi għal din il-kirja r-rikorrenti jirċievi l-ħlas ta' €67 kull tlett (3) xhur u cioe €268.00 fis-sena, liema kera hija ffissata skont il-liġi u dan meta l-valur lokatizju fis-suq ħieles kien tul is-snin ħafna aktar minn hekk.*

12. *Illi qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att numru XXIV tal-2021 l-esponenti qatt ma setaw jitolbu l-awment raġonevoli fil-kera li jirrifletti il-valur fis-suq tal-fond jew tal-inqas li jiġi akkordat lilhom ħlas ta' kera raġonevoli li toħloq bilanċ bejn id-drittijiet tagħhom bħala sidien u d-dritt tal-istat li jikkontrolla l-użu ta' propjeta privata għal skop soċjali u dan bi ksur tad-dritt fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-propjeta kif sanċiti mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u bi ksur tad-dritt għal rimedju effetiv kif sancit minn artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-drittijiet tal-bniedem u bi ksur tad-dritt tagħhom li ma jkunx diskriminat kif protett mill-artikolu 14 tal-istess konvenzjoni, liema Konvenzjoni hija inkorporata fil-liġi Maltija fl-ewwel sekda tal-Att Dwar il-Konvenzjoni Ewropea, Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta.*

13. *Illi ilu għal diversi snin, partikolarment qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att numru XXIV tal-2021 jiġi issa ritenut kemm mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u kemm mill-Qrati Maltin ta' Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali illi l-applikazzjoni tal-kap 69 tal-liġijiet ta' Malta qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att numru XXIV tal-2021 kien jonqos milli joħloq bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u d-drittijiet li jista jkollu l-istat li jikontrolla l-propjeta privata, filfatti fid-deċiżjoni tagħha tal-24 ta' Ġunju tas-sena 2016 fl-ismijiet Ian Peter Ellis vs Avukat Ġenerali et il-Qorti Kostituzzjonali stabbiliet li "Lanqas l-emendi għall-Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond tagħhom.".*

14. *Illi għal dawn ir-raġunijiet l-esponenti qed jintavola l-preżenti proċeduri kostituzzjonali.*

15. *Illi konsegwentament il-kawża odjerna qiedgħa tiġi limitata għall-effetti tagħha sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 stante li għal wara dan il-perjodu l-esponenti se jipproċedu b' kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera a tenur tal-Att XXIV tal-2021, pero jippretendu li għandhom jirċievu danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-artikolu 41 tal-konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li huma sofrew tul iż-żmien sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-att XXIV tal-2021, b'riżerva għad-dritt ta' azzjoni biex l-att numru XXIV tal-2021 jiġi ddikjarat li ukoll jilliedi id-drittijiet fundamentali tal-esponent.*

U wara li hekk premettew, talbu:-

I. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta` Bini, Kap. 69 tal-liġijiet ta' Malta kif ukoll l-Att numru X tal-2009 ikkreaw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-itimati fil-fond*

numru 36, Triq Santa Rita, Birżebbuga u naqsu milli jipprovdu għal-ħlas ġust li jikkrea bilanċ bejn id-dritt tas-sid u d-dritt tal-istat li jikkontrolla l-użu ta' propjeta privata u dan bi ksur tad-dritt fundamentali tal-esponent għat-tgawdija tal-propjeta tiegħu sanċit mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u mill-artikolu 1 tal-ewwel protocol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, kif ukoll bi ksur tad-dritt tal-esponent għal rimedju xieraq kif sanċit minn artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u bi ksur tad-dritt tagħhom li ma jkunx diskriminati kif protett mill-artikolu 14 tal-istess konvenzjoni, liema Konvenzjoni hija inkorporata fil-liġi Maltija fl-ewwel skeda tal-Att Dwar il-Konvenzjoni Ewropea, Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

II. Tagħmel dawk id-dikjarazzjonijiet, tagħti dawk l-ordnijiet, ir-rimedji u l-provvedimenti kollha meħtieġa biex tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tal-esponent hawn fuq imsemmija, inkluż billi:

i. Tiddikjara li l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mill-esponent;

ii. Tilllikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji;

iii. Tikkundanna u tordna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni hekk kif likwidati.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati minn issa nġunti in subizzjoni.

Rat **ir-risposta tal-konvenuti Gemma Cutajar, Lawrence Cutajar u Maria Cutajar** ippreżentata fis-07 ta' Frar 2022 permezz ta' liema eċċepixxew is-segwenti:-

1. *Illi in via preliminari, ir-rikorrenti għandhom jipprovaw illi huma għandhom titolu ta' proprjeta` fuq il-fond mertu tal-kawża;*

2. *Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju imma dejjem in via prelimari, ir-rikorrenti ma eżawrewx ir-rimedji ordinarji kollha a disposizzjoni tagħhom, kif ser jiġi espost u provat matul il-perkors tal-kawża. Għaldaqstant, dejjem fl-umili sottomissjoni tal-intimati Gemma Cutajar, Lawrence Cutajar u Maria Cutajar, Din l-Onorabbli Qorti għandha Teddeklina milli teżerċita l-poteri tagħha ai termini tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ta' l-artikolu 4(2) tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, peress illi r-rikorrenti kellhom rimedji ordinarji oħra a dispożizzjoni tagħhom u dan skont il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Kodiċi Ċivili Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u partikolarment iżda mhux esklussivament kif l-istess liġijiet ġew emendati bl-Att numru XXIV tas-sena 2021;*

3. *Illi subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, imma dejjem in via preliminari, stante li huwa l-Istat biss li jista` jikkommetti vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali u mhux l-individwu privat, għalhekk l-esponenti ma għandhom ibagħtu ebda ħtija għall-azzjonijiet tal-Istat stante illi huma dejjem ottemperaw ruħhom mal-liġijiet;*

4. *Illi subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, l-intimata Maria Cutajar ma hijiex l-leġittima kontradittriċi f'din il-proċedura stante illi ma tabitax fil-fond mertu tal-kawża odjerna u għaldaqstant għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju;*

5. *Illi subordinatament u mingħajr ebda pregudizzju, imma dejjem in via preliminari, l-azzjoni odjerna hija improponibbli stante li l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni japplika biss għal organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati tal-Gustizzja ta' Malta. Di fatti, l-artikolu 41 mhuwiex inkluż fit-tifsira ta` 'Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali' kif riprodotta fl-artikolu 2 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta` Malta;*

6. *Illi subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, l-Kapitolu 69 tal-Liġiijet ta' Malta daħal fis-seħħ żmien twil qabel ma r-*

rikorrenti akkwistaw il-proprjeta` in kwistjoni. Ir-rikorrenti kienu jafu illi l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kirja meta akkwistaw il-fond in kwistjoni. Għalhekk, ir-rikorrenti ma għandhom ebda ġustifikazzjoni biex issa jilmentaw li l-kirja tikser xi dritt fondamentali tagħhom;

7. *Illi subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani u dan peress illi ma kien hemm ebda teħid obbligatorju ta' proprjeta`. Il-kera mertu tal-kawża in diżamina kienet waħda volontarja li baqgħet għaddejja mingħajr problemi jew kontestazzjonijiet sa reċentement stess;*

8. *Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju, ma hemm l-ebda vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u lanqas tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll peress illi l-Istat għandu dritt "to enforce such laws as it deems necessary to control the use of property in accordance with the general interest";*

9. *Illi subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta indikat mir-rikorrenti m'huwiex applikabbli għall-vertenza odjerna stante illi l-kirja in kwistjoni hija mħarsa mill-Kaptiolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li bħala liġi li kienet eżistenti qabel s-sena 1962, tinsab protetta bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Dan l-artikolu jipprovdi inter alia: "(9) 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 iddata (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) '";*

10. *Illi subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, jekk hemm xi ksur tal-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 1 Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani, dan huwa pjuttost fil-konfront tal-intimati, li qed jiġu*

pperikolati l-aspettativa leġittima (legitimate expectation) tagħhom li jibqgħu jikru l-fond in kwistjoni;

11. *Illi subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, l-esponenti jissottomettu illi l-azzjoni odjerna hija ukoll improponibbli stante illi r-rikorrenti jiddikjaraw apertament fil-ħmistax-il (15) premessa tar-Rikors Promotur illi huma għandhom intenzjoni li jużufruwixxu mill-provvedimenti tal-Att numru XXIV tal-2021 u għalhekk jiddikjaraw apertament li ma għamlux użu mir-rimedji ordinarji a dispożizzjoni tagħhom. Illi għalhekk ukoll il-vertenza odjerna, jiġi umilment sottomess, ma għandha tkun bla ebda preġudizzju għall-intimati illi dejjem imxew mal-Liġijiet ta' Malta;*

12. *Illi subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, skont il-prinċipju tad-Dritt Ċivili 'pacta sunt servanda', ir-rikorrenti huma obbligati jirrispettaw l-kirja in kwistjoni u li ġiet dejjem rispettata mill-intimati;*

13. *Illi subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, l-intimati jissottomettu illi l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem ma jsib ebda applikazzjoni fil-vertenza odjerna u dan ċertament mhux fil-konfront tagħhom. Di piu` b'referenza għat-tnax-il (12) premessa tar-rikorrenti, tissottometti illi r-rikorrenti ma jistghux jillanjaw dwar azzjoni li għamlu huma stess u dan peress illi kienet l-għażla tagħhom illi jikru l-istess fond u dan a differenza ta' persuni oħra li ma krewx il-proprjeta` tagħhom qabel l-1 ta' Gunju, 1995. Di piu` jingħad illi l-kawżi ma jsirux a bażi tal-ipotetiku;*

14. *Illi subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, l-intimati ma jistgħux u ma għandhomx isofru għall-inazzjoni tal-Istat. Illi kien l-Istat fl-aħħar mill-aħħar li wassal għas-sitwazzjoni ta' llum, u għalhekk għandu jkun l-Istat li jiġi ikkundannat jagħti rimedju u mhux l-intimati esponenti li kull ma għamlu u għadhom sal-lum qed jagħmlu huwa li josservaw il-liġijiet tal-pajjiż. Illi għalhekk l-intimati umilment jissottomettu illi dawn*

il-proċeduri mhumiex is-soluzzjoni adegwata għall-mertu tal-kawża in diżamina;

15. *Salv eċċezzjonijiet oħra li huma premessi mil-liġi.*

Rat **ir-risposta tal-konvenut l-Avukat tal-Istat** ippreżentata fid-9 ta' Frar 2022 permezz ta' liema eċċepixxa s-segwenti:-

1. *Illi preliminarjment ir-rikorrent Leonard Incorvaja qiegħed jidher f' dawn il-proċeduri kemm f' ismu propju kif ukoll għan nom ta' Carmela -Jaquelin Sciberras u għaldaqstant għandu jipprezenta kopja tad-dokument uffiċjali li juri l-ħatra tiegħu bħala mandatorju speċjali ta 'Carmel u Jacqueline Sciberras u Dana kif titlob il-liġi a ai termini tal-artikolu 180(1) ta-Kapitlu 12 tal-liġijiet ta' Malta ;*

1. *Illi sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta` in kwistjoni. Di piu`, ir-rikorrent iridu 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-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru sid tal-proprjeta` u ma jistax jinstab ksur wara d-dħul tal-Att XXIV tal-2021.*
3. *Illi magħdud ma' dan, ir-rikorrent lanqas ma jista' jitlob lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu mingħajr ma jittieħed in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalita' tiegħu skont il-liġi in vigore llum il-ġurnata, u li għalhekk dak li minnu qed jilmenta r-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 jistitwixi proċeduri bħal dawk odjerni, wieħed għandu qabel xejn jeżawrixxi kwalunkwe rimedju ordinarju, liema rimedju effettiv llum 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 għandaqstant it-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda;*

6. *Illi l-kuntratt tal-kera sar mill-antekawża tar-rikorrent wara li daħal fis-seħħ il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'hekk l-antekawża tar-rikorrent daħal għal ftehim lokatizju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien. Għalhekk ir-rikorrent huwa marbut b'dak l-istess ftiehem – pacta sunt servanda;*

7. *Dejjem bla ħsara għal dak fuq imsemmi, għal fejn fir-rikors tiegħu ir-rikorrent isemm l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan mhuwiex applikabbli għaliex il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta bħala liġi eżistenti qabel l-1962 jinsab protett u mħares bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, "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 magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tisostitwixxi 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)...";*

8. *Illi f'kull każ, l-invokazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa għal kollox improponibbli, 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. 69 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentmenet għandu jiġi mwarrab;*

9. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti 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 meħtiega 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 żġur mhux il-każ;*

10. *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 jistghux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt;*

11. *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-ligi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proprozjonalita` fid-dawl tar-realta` ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

12. *Illi huwa magħruf li l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' Amato Gauci vs Malta rrikonixxiet li: "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable." Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi: "huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom mariġini 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";

13. *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;*

14. *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 tgħola 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;*

15. *Illi konsegwentement, u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha 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;

16. *Illi rigward l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-esponent jirrileva li ma hemm l-ebda ksur ta' dan l-artikolu u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfont tar-rikorrent. Dan l-artikolu jissottolinea li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħal ma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta` twelid jew status ieħor. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni;*

17. *Illi sabiex ir-rikorrent jista' jallega li ġie leż id-dritt fundamentali tiegħu ai termini tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, huwa jrid jipprova ukoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' like with like, u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;*

18. *Illi l-azzjoni odjerna hija improponibbli stante li l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni japplika biss għal organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux ghall-Qrati tal-Ġustizzja ta' Malta. Di fatti l-artikolu 41 mhuwiex inkluż fit-tifsira ta' 'Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali' kif riprodotta fl-artikolu 2 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta;*

19. *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 lezjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti;*

20. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Rat il-verbal ta' l-udjenza miżmuma nhar il-5 ta' Lulju 2022 meta l-konvenut l-Avukat tal-Istat iddikjara li qed jirtira t-tieni, t-tielet u r-raba' eċċezzjoni tiegħu.[1]

Rat id-digriet tal-ħatra ta' perit espert biex jistma l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni bejn l-1 ta' Jannar 1987 u l-31 ta' Mejju 2021[2]. Il-perit maħtur m'aċċettax l-inkariku[3] u hekk il-Qorti ħatret perit espert oħra.

Rat id-digriet tal-Unur Tiegħu l-Prim Imħallef datat 13 ta' Jannar 2023[4] li permezz tiegħu assenja din il-kawża biex tinstema' u tkun deċiża minn din il-Qorti kif preseduta.

Semgħet il-provi tal-partijiet.

Rat l-atti proċesswali inkluż in-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.[5]

Rat li fir-rikors promutur u fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom l-atturi llimitaw it-talba tagħhom għall-kwantifikazzjoni tad-danni sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021.

IL-PROVI

Ikkunsidrat

Illi din hi kawża dwar fond bin-numru 36 Triq Santa Rita Birżebbuġa[6] . Illum is-sidien tiegħu huma disa' persuni. Sitta minnhom li huma aħwa, għandhom parti minn sebgħa kull wieħed, li wirtu mingħand il-ġenituri Carmela u Leonardo Cachia. Il-parti l-oħra minn sebgħa tappartjeni lil ulied oħthom oħra, Tessie Incorvaja, liema ulied huma l-eredi tagħha, waqt li l-użufrutt ta' dan is-sehem qiegħed għand żewġha Leonard Incorvaja. Il-ġenituri akkwistaw l-art f'Birżebbuġa b'ċens perpetwu fl-1951 [7] . Missierhom Leonardo Cachia miet fit-8 ta' Lulju 1966, intestat[8] u l-ulied wirtu sehmu.

[1] Ara fol 117. Għandu jiġi rilevat li fir-risposta ta'l-Avukat ta'l-Istat hemm żball fl-inumerar tal-paragrafi għalhekk mhux ċar liema eċċezzjonijiet ġew irtirati. Għalhekk il-Qorti hadet l-eċċezzjonijiet kollha in konsiderazzjoni.
[2] Fol 43.
[3] Fol 49.
[4] Fol 224.
[5] Nota tal-atturi a fol 443, nota tal-konvenuti a fol 504 u nota tal-Avukat tal-Istat a fol 517.
[6] Għal xi żmien il-fond kellu numru 6.
[7] Kuntratt ta' ċens Dok A a fol 9.
[8] Ċertifikat tal-mewt ta' Leonardo Cachia u riċerka testmenti Dok B, C u D a fol 11 sa fol 13.

Ommhom Carmela Cachia mietet fit-2 ta' Frar 2000[9] u l-ulied wirtu l-intier tad-dritt tal-ġenituri tagħhom. Iċ-ċens kien mifdi fl-14 ta' Lulju 2006[10] u hekk l-ulied saru sidien sħaħ tal-fond.

Illi Tessie Incorvaja mietet fis-26 ta' Ġunju 2016[11] u t-tliet uliedha Kevin, Natasha u Jacqueline wirtuha indaqs bejniethom waqt li żewġha Leonard kien użufruttwarju ta' ġidha. Għalhekk is-sehem ta' parti minn sebgħa tagħha hu maqsum in kwantu l-ulied għandhom parti minn wieħed u għoxrin indiviż kull wieħed bħala nuda proprjeta` u missierhom għandu l-użufrutt ta' parti minn sebgħa tal-fond.

Illi l-fond ilu minn qabel l-1966 mikri lil Ġemma Cutajar. Illum il-kera hi €268 fis-sena.

Illi fl-affidavit tiegħu **l-attur Joseph Cachia**[12] qal li jiftakar li hu u l-familja tiegħu daħlu joqogħdu f'dan il-fond fl-1951 meta hu kellu xi għaxar snin. Qal li hu telaq lejn l-Awstralja fl-1964 u meta ġie lura l-familja kienet diġà marret toqgħod f'post ieħor Birżebbuġa, li hu tal-ġenituri tiegħu ukoll, fi Triq il-Brolli. F'din id-dar l-oħra kienet ġa tgħix bil-kera l-konvenuta Ġemma Cutajar. Qal li wara li miet missieru Leonardo Cachia, ommu ma xtaqitx tibqa' tgħix fl-istess dar u allura talbet lill-konvenuta biex jibdlu d-dar. Hekk il-konvenuta marret toqgħod f'numru 36 Triq Santa Rita, dejjem bil-kera, waqt li huma marru joqogħdu f'numru 34 Triq il-Brolli. Qal li skont familtu, dan seħħ f'Novembru 1966, wara li missieru miet f'Lulju 1966. Qal li wara li mietet ommu mbagħad fl-2000, hu u ħutu u t-tfal t'oħtu Tessie li mietet, saru sidien waqt li l-armel ta' Tessie għandu l-użufrutt fuq sehem martu. Qal li l-fond hu dar spazjuża bi ġnien. Qal li huma jirċievu €67 kull tliet xhur (€268 fis-sena) u meta mqabbla mal-kera fis-suq, hi baxxa mmens. Qal li minħabba l-liġijiet kif kienu, qatt ma setgħu jieħdu l-post lura. Hu kkonferma dak li hemm fir-rikors promutur.

Illi fl-affidavit tiegħu **l-attur Anthony Cachia**[13] qal li jiftakar li l-familja kienet daħlet tgħix f'dan il-fond meta hu kellu xi għaxar snin. Qal li hu kien mar l-Awstralja fl-1963 u ġie lura fl-1966 u l-familja kienet għadha tgħix f'dan il-fond. Ftit wara, f'Novembru 1966, marru joqogħdu fi Triq il-Brolli. Qal li wara li mietet ommhom, hu u ħutu u ulied oħtu Tereża huma s-sidien, waqt li żewġ Tereża għandu l-użufrutt fuq sehem martu. Hu kkonferma dak

[9] Ċertifikat tal-mewt ta' Carmela Cachia, riċerka testmenti, testment u dikjarazzjoni causa mortis Dok E, F, G, H u I a fol 14 sa fol 22. Fid-dikjarazzjoni causa mortis in-nofs indiviż tal-fond in kwistjoni suġġett għal ċens perpetwu kien ta' Lm6000.
[10] Ċedola ta' fidi ta' ċens tal-fond in kwistjoni Dok J a fol 23 sa fol 24.
[11] Ċertifikat tal-mewt ta' Theresa Incorvaja u testment Dok K u L a fol 26 sa fol 29.
[12] Fol 56.
[13] Fol 58.

li hemm fir-rikors promutur u dak li qal ħuh Joseph Cachia fl-affidavit tiegħu.

Illi fl-affidavit tagħha **l-attriċi Mary Bonnici**[14] ikkonfermat li hi u ħutha u ulied oħtha l-mejta Tereża huma sidien tal-fond waqt li żewġ Tereża għandu l-użufrutt fuq sehemha. Hi kkonfermat dak li qalu ħutha Joseph u Anthony fl-affidavit tagħhom, kif ukoll dak li hemm fir-rikors promutur.

Illi fl-affidavit tagħha **l-attriċi Rita Galea**[15] qalet li hi twieldet fil-fond in kwistjoni u mbagħad meta hi kellha xi ħdax-il sena kien miet missierhom, u ftit wara marru joqogħdu f'dar oħra tagħhom fi Triq il-Brolli. Qalet li biex għamlu dan, bidlu d-dar mal-konvenuta li kienet toqgħod fil-kera fi Triq il-Brolli, biex hekk hi ġiet flokhom fi Triq Santa Rita u huma marru joqogħdu fi Triq il-Brolli. Hi kkonfermat dak li qalu ħutha u dak li hemm fir-rikors promutur.

Illi fl-affidavit tagħha, **l-attriċi Maria Rosaria sive Rose Zahra**[16] ikkonfermat dak li qalu ħutha. Qalet li hi l-iżgħar minn ħutha u twieldet fl-isptar San Luqa. Qalet li sakemm kellha sitt snin il-familja kienet toqgħod fil-fond in kwistjoni fi Triq Santa Rita u tiftakar meta ġarrew għal Triq il-Brolli.

Illi fl-affidavit tagħha **l-attriċi Natasha Sciberras**[17] qalet li hi bint il-mejta Teresa Incorvaja u l-attur Leonard Incorvaja. Qalet li hi u ħutha wirtu sehem ommhom mill-fond in kwistjoni, waqt li missierha għandu l-użufrutt ta' dan is-sehem. Hi esebiet id-dikjarazzjoni causa mortis t'ommha Teresa[18] fejn ix-xhud u ħutha u missierha wirtu parti minn sebgħa mill-maisonette numru 36 Triq Santa Rita Birżebbuġa.[19] Esebiet ukoll ċertifikat tal-mewt, riċerka testmenti u testment t'ommha.[20]

Illi fir-rapport tagħha, **l-espert ġudizzjarju**[21] qalet li l-fond għandu site area ta' madwar 167 metru kwadru. Il-fond jinsab fuq livell terran u fl-ewwel sular. Il-fond jinsab fi stat aċċettabbli ta' manutenzjoni għalkemm is-sistema tad-dawl trid tkun modernizzata. Qalet li l-valur tal-proprjeta` fis-suq fl-2021 hu ta' €322,000. Qalet li l-valur lokatizju ta' din il-proprjeta` fl-1987 tistmah bħal €1386, fl-2007 tistmah €7432 u fl-2021 tistmah €17,732.

---

[14] Fol 60.
[15] Fol 61.
[16] Fol 62.
[17] Fol 63.
[18] Fol 65.
[19] F'din id-dikjarazzjoni causa mortis datata 1 ta' Ġunju 2017, il-maisonette in kwistjoni hu dikjarat li hu kbir 173 metri kwadri, jiswa €55,000 u l-kera kien dikjarat li kien €252 fis-sena.
[20] Fol 73 sa fol 89.
[21] Fol 94.

Illi **l-konvenuta Ġemma Cutajar** esebiet ftehim bejnha u Carmela Cachia, omm l-atturi.[22] Ippreżentat ukoll kopja tal-irċevuti tal-kera bejn Settembru 2002 u Marzu 2016[23] u bejn Ġunju 2016 sa Marzu 2021[24]. Il-kera li ħallset tammonta kif ġej:

Settembru 2002 – Settembru 2003	Lm22 (€51) x4 = Lm88 (€205)[25]
Settembru 2003 – Settembru 2004	Lm22 (€51) x4 = Lm88 (€205)
Settembru 2004 – Settembru 2005	Lm22 (€51) x4 = Lm88 (€205)
Settembru 2005 – Settembru 2006	Lm22 (€51) x4 = Lm88 (€205)
Settembru 2006 – Settembru 2007	Lm22 (€51) x4 = Lm88 (€205)
Settembru 2007 – Settembru 2008	Lm22 (€51) x4 = €205[26]
Settembru 2008 – Settembru 2009	€51.25 x4 = €205
Settembru 2009 – Settembru 2010	€51.25 x4 = €205
Settembru 2010 – Settembru 2011	€51.25 x4 = €205
Settembru 2011 – Settembru 2012	€51.25 x4 = €205
Settembru 2012 – Settembru 2013	€51.25 + €59 x3 = €228.25
Settembru 2013 – Settembru 2014	€59 x4 = €236
Settembru 2014 – Settembru 2015	€59 x4 = €236
Settembru 2015 – Settembru 2016	€59 + €63 x3= €248
Settembru 2016 – Settembru 2017	€63 x4 = €252
Settembru 2017 – Settembru 2018	€63 x4 = €252
Settembru 2018 – Settembru 2019	€63 + €67 x3 = €264
Settembru 2019 – Settembru 2020	€67 x4 = €268
Settembru 2020 – Marzu 2021	€67 x2 = €134

Illi fl-affidavit tiegħu **il-konvenut Lawrence Cutajar**[27] qal li madwar l-1964 il-ġenituri tiegħu krew post fi Triq il-Brolli Birżebbuġa mingħand omm l-atturi. Meta ġie nieqes missier l-atturi, l-armla xtaqet tibdel il-post u għalhekk il-familja Cutajar marru joqogħdu fi Triq Santa Rita Birżebbuġa waqt li l-familja Cachia marru joqogħdu fi Triq il-Brolli. Qal li huma kellhom jirranġaw il-fond in kwistjoni fi Triq Santa Rita għax il-familja kellha t-tfal żgħar u l-fond ma kellux banju, kċina u lanqas drenaġġ. F'dan iż-żmien il-kera kienet Lm22. Maż-żmien is-sid tathom ukoll l-użu tal-kmamar li jiġu fuq wara. Qal li l-familja kompliet tikber għal tmien ulied. Bil-mod bdew jiżżewġu u jitilqu. Qal li hu baqa' d-dar m'ommu. Qal li hi

[22] Fol 164; dan id-dokument ma tantx jista' jinqara.
[23] Dok A1 sa A28 bejn fol 124 u fol 151.
[24] Dok B1 sa B12 bejn fol 152 u fol 163.
[25] Ma nġabitx prova dwar kemm kienet il-kera bejn l-1987 u l-2002. Mix-xhieda mhux kontradetta rriżulta li bejn l-1964 u l-1992 il-kera kienet ta' Lm22 fis-sena. Bejn l-1992 u l-2000 kienet ta' Lm44 fis-sena.

[26] F'nofs din is-sena l-ħlas sar €51.25 kull tliet xhur, peress li daħal l-euro f'Malta.
[27] Fol 165.

kellha x-xewqa tirranġa d-dar. Għalhekk fl-1992 għamlu ftehim mas-sid Carmela Cachia fejn qablu li l-konvenuti jagħmlu titjib fil-fond pero' s-sid ma jkollhiex x'taqsam mal-ispejjeż. Il-kera hawn saret Lm44. Qal li wara li mietet is-sid Carmela Cachia, aktarx fl-2000, huma bdew iħallsu l-kera lil waħda minn uliedha, Mary Cachia, u l-kera bdiet togħla skont l-għoli tal-ħajja. Qal li t-tiswijiet dejjem huma ħallsu għalihom u dejjem ħallsu l-kera fil-ħin. Qal li dan l-aħħar l-atturi ma baqgħux jaċċettaw il-kera u għalhekk huma ddepożitaw il-kera l-Qorti.

Illi fix-xhieda tiegħu, **il-konvenut Lawrence Cutajar**[28] qal li n-numru tal-bieb tal-fond in kwistjoni fi Triq Santa Rita, meta marret toqgħod fih il-familja tiegħu, kien numru sitta. Iktar tard kien inbidel u sar sitta u tletin u għadu hekk sallum.

Illi **x-xhud espert ġudizzjarju l-Perit Arielle Agius**[29] qalet li dwar is-sistema tad-dawl tal-fond, hemm ftit kmamar fejn is-sistema tad-dawl hi antika għax huma kollha surface u llum ma tistax tagħmel dak it-tip ta' dawl għax hu perikoluż. Qalet li għalhekk hi kitbet fir-rapport li eventwalment l-elettriku jrid jinbidel. Qalet li probabbli electrician jagħtik parir li trid tagħmel upgrade tas-sistema. Qalet li l-kmamar ta' wara l-bitħa jintużaw bħala maħżen għall-affarijiet domestiċi tar-residenti. Dwar il-partijiet mill-fond li hi fir-rapport qalet li mhumiex aċċessibbli, spjegat li dawn jiffurmaw parti mill-fond in kwistjoni u jikkonsistu fil-maħżen li kien fil-bitħa ta' wara, li qiegħed fis-sular ta' fuq u għalih trid titla' b'sellum. Qalet li l-fond hu dar antika fl-istil ta' kif kienu jibnu qabel. Qalet li meta kkalkulat il-valur tal-fond bħala li hu €322,000 qieset ukoll dawn l-affarijiet. Mistoqsija għaliex użat il-valur perċentwali għoli ta' kważi sitta fil-mija, qalet li din ir-rata ħarġet minn rapport li kienet ippubblikat l-Awtorita' tal-Artijiet u hi rata fattwali. Qalet li hi kkalkulat rata għall-2021 peress li r-rapport jasal sal-2017 u qalet li baxxietha ftit din ir-rata minħabba l-pandemija. Qalet li dan ir-rapport jittratta dwar żoni, iktar milli postijiet partikolari, u f'dan il-każ ikkunsidrat iż-żona tan-Nofsinhar il-Lvant, peress li Birżebbuġa qiegħda fiha. Qalet li post li hu ttrattat f'dan ir-rapport u li hu l-eqreb lejn Birżebbuġa hu Wied il-Għajn u allura hi qabblet dan il-fond ma' fondi simili f'Wied il-Għajn. Dan it-tqabbil imbagħad eżaminatu hi skont l-esperjenza tagħha, u użat ukoll il-metodu komparattiv ma' fondi oħra simili f'Birżebbuġa stess. Qalet li dawn il-kalkoli taw perċentwali simili ħafna. Qalet li fir-rapport tagħha semmiet ir-rapport tal-Awtorita' tal-Artijiet li hu dwar residenzi[30], imma kellha dokumenti oħra li hi użat għal dan il-metodu komparattiv. Qalet li dan il-metodu komparattiv isir billi wieħed jara x'hemm fis-suq bħala

[28] Fol 413.
[29] Fol 171.
[30] Esebit a fol 235 sa fol 401 bl-isem Consolidated Document on Property Valuation publikat mill-Awtorita' tal-Artijiet.

proprjeta' għall-bejgħ u kiri li hu simili għall-fond in kwistjoni, u din ir-riċerka għamlitha mill-internet. Mistoqsija jekk jidhrilhiex li rata ta' sitta fil-mija flok rata ta' tlieta punt ħamsa fil-mija li tintuża s-soltu hi tajba, x-xhud qalet li reġgħet irrevediet kollox u xorta waħda jidhrilha li r-rata tagħmel sens. Ix-xhud esebiet dokumenti dwar il-metodu komparattiv li rreferiet għalih permezz ta' tqabbil ma' sitt idjar simili reklamati għall-bejgħ f'Birżebbuġa.[31]

Illi l-Avukat tal-Istat ippreżenta wkoll kopja ta' avviżi ta' kirjiet għall-proprjetajiet simili għall-fond in kwistjoni[32]. Ippreżenta wkoll rapporti ta' esperti ġudizzjarji dwar valutazzjoni ta' proprjetajiet simili għal dak in kwistjoni, u dan għall-fini biex ikun stabbilit il-valur lokatizju tal-fond, fejn l-Avukat tal-Istat jinnota li l-perċentwali użat kien ta' tlieta punt ħamsa fil-mija.[33]

KUNSIDERAZZJONIJIET

Ikkunsidrat

Illi permezz tal-proċeduri odjerni l-atturi qed jitolbu rimedju minħabba allegat ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol, kif ukoll tal-artikolu 13 u 14 tal- Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll ksur tal-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni u dan minħabba l-applikazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 fir-rigward tal-fond proprjeta` tagħhom.

Illi l-atturi llimitaw it-talba tagħhom għal kumpens pekunjarju u non pekunjarju dwar dan l-allegat ksur fil-perjodu bejn is-snin 1987 u 2021. Is-sena 1987 hija meta daħal fis-seħħ Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta u allura setgħet issir il-proċedura fil-Qrati Maltin li tiddeċiedi dwar ksur ta' drittijiet tal-bniedem kif protetti bil-Konvenzjoni, waqt li s-sena 2021 hija s-sena meta daħlu fis-seħħ l-emendi fil-liġi tal-kera li jagħmluha possibbli li l-kera togħla u li eventwalment is-sid jista' jieħu l-post lura.

Rimedju ordinarju

Ikkunsidrat

[31] Fol 181 sa fol 223.
[32] Fol 404 sa fol 409.
[33] Fol 415 sa fol 439.

Illi fit-tieni eċċezzjoni tagħhom, il-konvenuti jgħidu li l-atturi m'eżawrixxewx ir-rimedju ordinarju mogħti lilhom mil-liġi u dan bi ksur tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 4(2) tal-Kap 319. Igħidu wkoll fil-ħdax-il eċċezzjoni tagħhom li din l-azzjoni hi improponibbli għax l-atturi saħansitra ddikjaraw li għadhom ma utilizzawx ir-rimedji kollha u fil-fatt għad iridu jutilizzaw rimedji li tagħtihom il-liġi tal-2021. Din l-eċċezzjoni tqajmet ukoll mill-Avukat tal-Istat.

Illi minn qari taż-żewġ subartikoli tal-artikolu 46 jirriżulta li l-Kostituzzjoni tirriżerva li r-rimedju kostituzzjonali jingħata mingħajr ħsara għar-rimedju skont xi liġi oħra dwar l-istess ħaġa. Dan ifisser li jistgħu jintalbu żewġ rimedji, wieħed ta' natura ordinarja u ieħor ta' natura straordinarja ta' dritt fundamentali, fuq l-istess ħaġa. Pero' mbagħad is-subartikolu (2) jipprovdi li l-Qorti tista' fid-diskrezzjoni tagħha tastjeni milli tagħti r-rimedju straordinarju jekk issib li kien hemm rimedji oħra ordinarji li l-persuna setgħet talbet għall-istess ilment. Jiġifieri l-Qorti tista' tuża din id-diskrezzjoni jekk ikun hemm rimedju għall-istess ilment.

Illi fis-sentenza ***Josephine Borg et vs Avukat tal-Istat***[34] il-Qorti, wara li għamlet referenza għal dak li jipprovdi l-artikolu 4(2) tal-Kap 319, li hu identiku għall-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni, kompliet tgħid hekk:

> *Ingħad hekk fil-każ* ***John Grech et vs Onor. Prim Ministru et*** *deċiża fid-29 t'April 2013 u konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 –*
>
> > *"Illi din il-kwistjoni ġiet dibattuta diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet* ***"Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine****" (deċiża fis-7 ta' Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi: "Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim' Awla u kemm ta' din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali:*
> >
> > *a. Meta hu ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura*

[34] Deċiża mill-Prim Awla (Sede Kostituzjonali) fil-15 ta' Diċembru 2023, Rik 244/2020, mhux appellata.

> *Kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli;*
> *b. Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawlhiex raġunijiet serji gravi ta' llegalita' jew ta' ġustizzja jew żball manifest ma tiddisturbax l-eżerċizzju ta' diskrezzjonalita' tal-ewwel Qorti kkonferita mill-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni;*
> *c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;*
> *d. Meta r-rikorrenti ma jkunx għamel użu minn rimedju li seta' kellu dan ma jfissirx li l-Qorti għandha tikkonsidra li ma għandhiex teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero' jirrimedja ħlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrenti;*
> *e. Meta r-rikorrenti ma jkunx eżawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero' dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta' ħaddieħor allura ma jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;*
> *f. Meta l-ewwel Qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u tieqaf mit-trattazzjoni mingħajr ma teżamina l-materja neċessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata, il-Qorti tat-tieni grad għandha twarrab dik id-diskrezzjoni."*

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

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

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

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

> *jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi. Meta jidher li jeżistu mezzi ordinarji disponibbli biex jikseb rimedju għall-ilment tiegħu r-rikorrent għandu jirrikorri għal dawk il-mezzi, qabel ma jirrikorri għar-rimedju Kostituzzjonali u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-mezzi jew wara li jidher li dawk il-mezzi ma jkunux effettivament disponibbli li għandu jintuża r-rimedju Kostituzzjonali."*

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

> *'Illi wieħed għandu jqis li kemm l-artikolu invokat mill-intimati u kemm il-Kostituzzjoni ta' Malta ssemmi mezzi li 'kienu disponibbli' u allura anke jekk kien hemm mezzi li 'kienu' disponibbli għar-rikorrent iżda li minħabba t-trapass taż-żmien ma jkunux għadhom (disponibbli), il-Qorti tista' jekk hekk jidhrilha tiddeklina li teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha.'*

*Ukoll il-każ **Sonia Zammit et vs Ministru tal-Politika Soċjali et** deċiż fis-27 ta' Frar 200611 b'riferenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:*

> *"Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta ma humhiex disponibbli.*
>
> *Hu veru li kull persuna tista' tirrikorri lill-Prim Awla għal rimedju ta' indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinċiż ta' dak l-Artikolu 46 irid jiġi moqri mal-proviso tat-tieni subinċiż tiegħu li jipprovdi li l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond dak l-artikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat 'huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi liġi oħra.*
>
> *Sakemm tibqa' l-possibilita' li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista' tiġi*

rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi, ikun ġeneralment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha.

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

Isegwi għalhekk li l-Qorti jeħtiġilha tindaga jekk, fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern ir-rikorrenti kellhomx a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti mressqa minnhom. Madankollu jispetta dejjem lill-Qorti d-diskrezzjoni li - fil-parametri tad-dispożizzjonijiet ċitati mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni - tagħżel HI jekk teżerċitax is-setgħat kostituzzjonali tagħha jew le, u dan indipendentement mill-fatt li min iressaq l-ilment ikollu jew kellu mezzi oħra ta' rimedju ordinarju disponibbli. Kif ingħad fil-każ ***George Debono et vs Kustodju tal-Proprjeta' tal-Għadu et*** *deċiż fil-25 ta' Mejju 2016: "....d-dispożizzjonijiet tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 4(1) tal-Konvenzjoni jitkellmu dwar diskrezzjoni, jiġifieri dwar għażla li titħalla f'idejn il-Qorti u mhux dwar impożizzjoni ta' twarrib milli twettaq xogħolha;"* [35]

Illi fid-dawl ta' dan it-tagħlim, il-Qorti se tara jekk fil-każ odjern fil-fatt hemmx rimedju ordinarju għal-lanjanzi tal-atturi. F'dan ir-rigward jidher li f'l-eċċezzjoni minnhom sollevata l-konvenuti qed jirreferu għall-possibilita` li l-atturi jibdew proċeduri biex il-kera togħla u biex possibilment jieħdu l-fond lura permezz ta' proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

Illi hu minnu, u dan ammettewh huma stess, li l-atturi għadhom ma talbux lil dan il-Bord jagħtihom dawn ir-rimedji li possibilment permezz tagħhom, huma jerġgħu jakkwistaw pussess u kontroll sħiħ tal-fond. Pero' dan ir-rimedju kien miftuħ għall-atturi b'effett mill-2021 u mhux qabel, u ma jistax iwieġeb għal lanjanzi ta' ksur tad-dritt ta' proprjeta' dwar is-snin ta' qabel l-

[35] F'din is-sentenza l-Qorti rreferiet ukoll għal **Dr Mario Vella vs Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deċiża 7 ta' Marzu 1994, **Lawrence Cuschieri vs Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deċiża 6 t'April 1995, **Stephen Falzon vs Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Ċivili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deċiża 14 ta' Frar 2002, **Domenico Savio Spiteri vs Chairman Planning Authority et**– Qorti Kostituzzjonali deċiża 31 ta' Mejju 2000.

2021. Dawn il-proċeduri quddiem il-Bord qatt mhuma se jwieġbu jew jagħtu rimedju għas-snin kollha li fihom l-atturi kienu obbligati jirċievu kera baxxa u jagħrfu lill-istess kerrejja. Barra minn hekk, l-atturi llimitaw it-talba tagħhom sa meta daħlu fis-seħħ l-emendi permezz tal-Att XXIV tal-2021.

Illi l-Qorti trid tikkunsidra wkoll li l-allegazzjoni tal-atturi fil-proċeduri odjerni hi ta' ksur ta' drittijiet tal-bniedem. L-atturi jistgħu biss jieħdu rimedju għal din it-tip t'allegazzjoni mill-Prim Awla, u l-Bord li Jirregola l-Kera m'għandux kompetenza fuq din il-materja.

Illi għalhekk il-Qorti tiċħad din l-eċċezzjoni.

<u>Leġittimu kuntradittur</u>

Ikkunsidrat

Illi fir-raba' eċċezzjoni tagħhom il-konvenuti jgħidu li l-konvenuta Maria Cutajar mhix leġittimu kuntradittur għax hi ma toqgħodx fil-fond u ilu ħafna li kienet toqgħod fil-fond.

Illi fil-kawża fl-ismijiet ***Caruana vs Selby Limited***[36] il-Qorti qalet li min jallega li mhux leġittimu kuntradittur għal kwistjoni, irid jipprova li bl-imġieba tiegħu ma ħoloqx relazzjoni ġuridika mal-kontroparti li mbagħad tat lok għall-kawża:

> *22. Il-kriterji li jirrendu parti f'kawża bħala leġittimu kontradittur jirriżultaw ben ċari mill-ġurisprudenza kif ġej:*
>
> *"Hu fatt li sabiex jiġi stabbilit jekk persuna hijiex jew le l-leġittimu kontradittur ta' parti f'kawża, jeħtieġ li fl-ewwel lok jiġi stabbilit fuq bażi ta' prima facie jekk il-persuna li ġiet imħarka kienetx materjalment involuta f'dak li minnu qegħda tilmenta l-attriċi. Ċjoe jekk bl-aġir tiegħu ħoloq relazzjoni ġuridika li minnha twieldet l-azzjoni fit-termini kif ġew proposti mill-attriċi." (**Grace Sacco vs Is-Supretendent Mediku fl-Isptar Ġenerali ta' Għawdex et**, Qorti Ċivili Prim' Awla, 16 ta' Ottubru 2007)*
> *Tabilħaqq, "huwa, bla dubju, indiskuss illi d-deduzzjoni ta' konvenut f'ġudizzju trid, neċessarjament, titwieled minn rapport ġuridiku, sija jekk dan jemani minn kuntratt, leżjoni ta' dritt minn intervent delittwuż jew akwiljan, ope successionis jew minn sitwazzjonijiet strutturalment komuni (ad eżempju, f'kondominju*

[36] Prim Awla deċiża fit-28 ta' Settembru 2017 Rik 852/2017, mhux appellata.

*jew il-krejazzjoni ta' ċerti servitujiet). Li jfisser, b'konsegwenza, illi kawża ma tkunx tista' tikkonsegwi l-iskop tagħha jekk mhux fil-konfront ta' dak li miegħu l-attur, għal xi waħda mill-konnessjonijiet aċċennati, għandu relazzjoni ġuridika." (**Focal Maritime Services Company Limited vs Top Hat Company Limited**, Qorti tal-Appell, 9 t'April 2008).*

*"Huwa ben risaput illi, u apparti mill-operat tal-liġi, il-kostituzzjoni in ġudizzju ta' parti mħarrka tinsel minn qagħda ta' rapport ġuridiku preċedenti, sija kontrattwali, extra-kontrattwali, delittwuz jew akwiljan. (Ara Artikolu 959 Kodiċi Ċivili). Dan neċessarjament ifisser illi l-azzjoni proposta jrid ikollha bejn il-partijiet konnessjoni ma' l-oġġett jew it-titolu tal-kawża." (**Edgar Urpani pro et noe vs Continental Meat Co. Ltd,** Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), 23 t'Ottubru 2009).*

*"Għal fini tal-valutazzjoni ta' l-integrita` tal-kontradittorju rigward (il-konvenut), irid isir b'mod esklussiv għal dak prospettat mill-attur bit-talba tiegħu. Dan għaliex il-kontradittorju hu determinat fuq il-bażi tad-domanda proposta." (**Avukat Dr Aaron Mifsud Bonnici noe vs European Institute of Education Limited**, Qorti tal-Appell, Rik 777/2006 deċiża fit-13 ta' Marzu 2009).*

*"Min jeċċepixxi li hu mhux il-leġittimu kontradittur jeħtieġ illi jipprova li hu ma kienx il-persuna li kellu jirrispondi għat-talba proposta bl-istanza għaliex hu ma kienx daħal f'ebda rapport mar-rikorrent noe jew li m'għadx għandu tali rapport." (**Av. Michael Psaila noe vs Joseph Pace et,** Qorti Ċivili Prim' Awla, 3 ta' Ottubru 2008).*

Illi ssir referenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet ***Gasan Mamo Insurance Limited vs Vella***[37] **fejn i**l-Qorti qalet:

Illi dwar l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuta Doreen Vella, it-Tribunal, wara li sema' u evalwa l-provi, huwa sodisfatt li la hija inkwilina u l-anqas ma hija il-proprjetarja tal-fond in kwistjoni. In konklużjoni, it-Tribunal huwa tal-fehma li Doreen Vella m'hijiex il-leġittimu kuntradittur għal dan il-każ u għalhekk it-Tribunal ħa jilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuta u jiddikjara li Doreen Vella għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju.

[37] Deċiża mill-Qorti tal-Appelli Inferjuri fit-23 t'April 2010 Rik 488/2008; din il-kawża kienet tittratta ħlas ta' danni minħabba dħul ta' ilma f'fond.

Illi fil-każ odjern, fejn si tratta wkoll ta' xenarju ta' fond mikri bħal din is-sentenza kkwotata, il-konvenuta Maria Cutajar ma xehditx. Pero' mill-provi jirriżulta li l-ftehim tal-kirja sar mal-ġenituri tal-familja Cutajar u ċioe Ġemma Cutajar u żewġha,[38] u mhux mal-ulied. Imbagħad fl-1992 sar ftehim ieħor bejn is-sidien u l-kerrejja dwar ix-xogħlijiet li kienu se jsiru fil-fond. Dan il-ftehim jidher li hu ffirmat minn Ġemma Cutajar bħala inkwilina. Mix-xhieda ta' Lawrence Cutajar mbagħad jirriżulta li sas-sena 1996 kienu telqu ħutu kollha mill-fond biex baqgħu jgħixu hemm hu u ommu Gemma. Għalhekk żgur li mis-sena 1996 Maria Cutajar ma kinitx għadha toqgħod fil-fond.

Illi kien il-ftehim tal-kirja li ta lok għar-relazzjoni kuntrattwali bejn l-atturi u l-konvenuti jew l-aventi causa tagħhom. Għalhekk il-leġittimi kuntraditturi huma dawk li huma responsabbli li jwettqu l-obbligi tal-ftehim, li fuq in-naħa tal-konvenuti hija Ġemma Cutajar. U peress li si tratta ta' kirja ta' residenza, jistgħu ikunu leġittimi kuntraditturi wkoll dawk kollha li għadhom joqogħdu fil-fond, minħabba l-mod kif jistgħu japplikaw il-liġijiet tal-kera fuq min baqa' jgħix fil-fond.

Illi pero' dwar il-konvenuta Marija Cutajar, tressqet prova indiretta li turi li hi mhix responsabbli mit-tħaddim tal-obbligi tal-kirja u ilha ħafna ma toqgħod fil-fond.

Illi għalhekk il-Qorti tilqa' din l-eċċezzjoni u ssib li Maria Cutajar mhix leġittimu kuntradittur f'din il-kawża u tilliberaha mill-osservanza tal-ġudizzju.

<u>**Prokura**</u>

Ikkunsidrat

Illi l-Avukat tal-Istat qajjem ukoll il-punt li l-attur Leonard Incorvaja irid jippreżenta prokura jew mandat li juri li hu qed jirrappreżenta lil bintu Carmela-Jacqueline Sciberras, li toqgħod il-Kanada. Il-Qorti tara li din il-prokura kienet esebita a fol 120 tal-atti,[39] u qed taċċettaha għall-fini ta' din il-kawża, minkejja d-diskrepanza fin-numru tal-fond u dan għax jidher li hu żball tipografiku. Imkien fl-atti ma ssemma li l-familja tal-atturi kellha xi proprjeta' oħra f'numru 60 Triq Santa Rita Birżebbuġa u li kienet mikrija.

[38] Dan jissemma a fol 165.
[39] Il-prokura tirreferi għall-fond numru 60, Triq Santa Rita Birżebbuġa mentri l-fond in kwistjoni hu enumerat numru 36 Triq Santa Rita Birżebbuġa. F'xi żmien ukoll il-fond kien enumerat numru 6 (ara a fol 413).

Artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni

Ikkunsidrat

Illi l-Qorti issa se tgħaddi biex tittratta l-mertu tal-każ. Kif intqal, l-atturi qed jallegaw ksur tad-dritt tal-proprjeta` tagħhom kif protett bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. B'mod speċiku l-atturi jgħidu li l-Kap 69 ġegħelhom jirrikonoxxu lill-konvenuta bħala inkwilina, sena wara sena, mingħajr il-possibilita li l-kera togħla biex tiġi daqs dik fuq is-suq ħieles u mingħajr il-possibilita li jieħdu l-post lura.

Illi l-artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni jipprovdi li:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*
>
> *Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*

Illi mhux kontestat mill-partijiet li dan mhux każ ta' privazzjoni ta' proprjeta` kif imsemmi fl-ewwel paragrafu tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. Dak li jrid jiġi determinat huwa jekk kienx hemm kontroll tal-użu tal-proprjeta' mill-istat u f'każ affermattiv jekk kienx raġonevoli u jilħaqx il-mira tal-interess ġenerali jew imurx lil hinn minnha.

Illi huma tlieta l-elementi li jridu jittieħdu in konsiderazzjoni biex jiġi determinat jekk kienx hemm ksur tad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta` u jekk il-kontroll da parti tal-Istat fuq l-użu tal-propjeta' skont it-tieni paragrafu tal-artikolu 1 kienx eċċessiv[40]. Dawn huma il-legalita' tal-azzjoni, l-interess pubbliku fl-azzjoni u l-proporzjonalita`.

Illi ma jidhirx li l-atturi qed jattakkaw il-legalita' tal-azzjoni, peress li l-aġir tal-istat hu ben regolat b'liġi. Lanqas ma jidher li qed jattakkaw l-interess pubbliku, peress li f'kull żmien hemm lok li l-istat jagħti protezzjoni biex jassigura li kulħadd ikollu post fejn jgħix. Dan l-interess pubbliku għadu jissussisti sallum fil-Kap 69 u bl-emendi kollha li saru fih. L-atturi iżda

[40]**Hutten-Czapska v Poland** Application no. 35014/97, deċiż mill-QEDB fid-19 ta' Ġunju 2006.

jidher li qed jattakkaw il-mod kif tħaddem dan l-interess pubbliku u ċioe` in-nuqqas ta' proporzjonalita` bejn id-dritt ta' proprjeta` tas-sidien u l-protezzjoni tal-kerrej. F'dan ir-rigward l-atturi jgħidu li din il-proporzjonalita` ntilfet għal kollox fil-liġi kif kienet, peress li l-interessi tas-sid twarrbu għal kollox u l-miżien miel għal kollox favur il-kerrej. Il-konsegwenza ta' dan kienet li l-kera pagabbli kienet baxxa wisq biex tagħmel sens ekonomiku għas-sidien.

Illi f'dan ir-rigward għandu jingħad li l-Kap 69 sa minn meta kien promulgat kien maħsub biex jipproteġi lill-inkwilini fi żmien meta l-qagħda ekonomika ta' ħafna kienet tirrikjedi li jkun hemm kontroll fuq l-ammont tal-kera pagabbli. Kien meħtieġ ukoll li l-kera tiġġedded awtomatikament favur l-istess inkwilini u dawk li jirtuhom. L-għan soċjali tal-liġi kien qawwi u kien jiġġustifika l-intervent tal-Istat fuq it-tgawdija tal-proprjeta` mis-sid. Fil-fatt il-proviso tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol jagħraf din il-prerogattiva tal-Istat li jieħu dawk il-miżuri li jkun hemm bżonn meta jkun meħtieġ li jipproteġi xi faxxa jew oħra tas-soċjeta'.

Illi pero' maż-żmien il-bżonnijiet soċjali li qabel iġġustifikaw l-intervent tal-Istat naqsu peress li l-pajjiż sar aktar affluwenti. Għalkemm ħadd ma jista' jiċħad li għad hawn persuni li għandhom bżonn għajnuna, din tista' u qiegħda tingħata b'modi differenti. Minkejja dawn l-iżviluppi l-liġi ma mxietx maż-żmien, b'mod li s-sid dan l-aħħar snin baqa' jerfa' l-istess piż għax l-ammont ta' kera baqa' baxx meta mqabbel mal-prezz tal-proprjeta` u l-valur lokatizzju fis-suq ħieles. Is-sid baqa' marbut ukoll li jirrikonoxxi l-istess inkwilin jew is-suċċessuri tiegħu u ma kienx liberu li jieħu l-proprjeta` lura. Hu bir-raġun li s-sidien jilmentaw u jgħidu li l-għajnuna li hi soċjalment meħtieġa llum lill-inkwilini, qed jagħtuha huma, ċittadini privati oħra, minflok il-Gvern. Kien biss fl-2009 u iktar tard fl-2021, li bdew jinbidlu l-affarijiet, b'mod li l-kera setgħet togħla, għalkemm b'mod kontrollat; fl-istess perjodu ingħatat il-possibilita` lis-sid li jieħu l-fond lura.

Illi fil-każ in eżami kemm il-konvenuti kif ukoll l-atturi nfushom kienu marbuta bil -kundizzjonijiet imposti mill-Kap 69 qabel l-emendi fuq imsemmija, kemm fl-ammont ta' kera li kienu jipperċepixxu kif ukoll f'dak li jirrigwarda it-tiġdid awtomatiku tal-kirja. Fl-1987 il-kera kienet l-ekwivalenti ta' €51 u mbagħad għoliet għal €104 u żdiedet ftit ftit wara, pero' baqgħet baxxa ħafna meta mqabbla mal-kera fis-suq ħieles. U ma kienx hemm possibilita` li dan l-ammont jiżdied biex jirrifletti l-valur tal-proprjeta`. Lanqas kien hemm il-possibilta' li l-kera tagħlaq u l-fond jirritorna fil-pussess tal-atturi.

Illi l-Qrati tagħna u l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stabbilew x'jikkostitwixxi aġir '*fl-interess pubbliku*' u '*fl-interess ġenerali*' u f'liema

livelli jridu jkunu biex id-dritt tal-proprjeta` jibqa' protett. Fil-kawża ***Amato Gauci vs Malta***[41], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem qalet:

> *1. The Court will consider the impact that the application of the 1979 Act had on the applicant's property. It notes that the applicant could not exercise his right of use in terms of physical possession as the house was occupied by the tenants and he could not terminate the lease. Thus, while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time. It has already been established that the applicant did not have an effective remedy enabling him to evict the tenants (see, a contrario,* ***Velosa Barreto,*** *cited above), either on the basis of his own need or that of his relatives or on the basis that Mr and Mrs P. were not deserving of such protection, as they owned alternative accommodation. Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners. The Court further considers that the possibility of the tenant leaving the premises voluntarily was remote, especially since the tenancy could be inherited. The Government's contention that transfer of the tenancy by inheritance was improbable was not substantiated and remains to be considered as pure speculation. It follows that these circumstances inevitably left the applicant in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property.*
>
> *2. Moreover, both the amount of rent received by the applicant, namely EUR 210 per year and the maximum amount of rent the applicant could obtain, namely EUR 420, were, as confirmed by the Constitutional Court, "certainly low". Indeed, the amount of rent contrasts starkly with the market value of the premises as submitted by the applicant. The Court considers that 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 (see, in particular,* ***Mellacher and Others,*** *cited above, § 45). Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimal profit.*
>
> *3. In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state*

[41] Application no. 47045/06 deċiża fil-15 ta' Settembru 2009.

> *of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr and Mrs P. (see, mutatis mutandis,* ***Hutten-Czapska****, cited above, § 225). It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property.*
>
> *4. There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.*

Illi aktar riċenti, l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem[42] qalet ukoll li:

> *Having regard to the meagre amount of rent received by the applicant, which persists to date despite the relevant amendments, the Court finds that a disproportionate and excessive burden continues to be imposed on the applicant, who has been ordered to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to C.C. It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property (ibid; see also, mutatis mutandis, in connection with the above-mentioned amendments,* ***Anthony Aquilina v. Malta****, §§ 63 and 67, no. 3851/12, 11 December 2014).*
>
> *58. There has accordingly been a breach of Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention.*

Illi b'serje twila u kostanti ta' ġurisprudenza simili għal dawn, il-Qrati tagħna u l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stabbilew li tul is-snin fejn il-prezz tal-proprjeta` fis-suq żdied b'mod sostanzjali waqt li l-kera baqgħet l-istess, f'ammonti marbuta ma' snin fejn il-qagħda soċjali tal-poplu kienet totalment differenti, dan ċertament impona piż kbir fuq is-sid. Is-sid lanqas ma kellu l-possibilta' reali li xi darba l-fond jerġa' lura għandu. Hekk intilef għal kollox il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess pubbliku li jkunu mħarsa dawk

[42]***Apap Bologna v Malta*** Application no. 46931/12, deċiża fit-30 t'Awwissu 2016.

li kellhom bżonn għajnuna u l-interess privat tas-sid li jgawdi ħwejġu u jużahom kif jidhirlu mingħajr indħil mill-Istat.[43]

Illi anke f'dawk il-każijiet fejn kerrej verament ma jkollux mezzi tiegħu u jkollu bżonn l-intervent tal-istat minħabba li l-kera skond is-suq ħieles tkun għolja, dan xorta ma jiġġustifikax liġi li żżomm il-kera baxxa ħafna. Lanqas ma jiġġustifika liġi li tagħmilha obbligatorja li l-kirja tintiret, b'inċertezza kbira jekk is-sid jirnexxilux xi darba jeħodha lura. L-istat għandu diversi mezzi oħra kif jista' jgħin lill-kerrejja li jkollhom bżonn l-għajnuna mingħajr ma jimponi l-piż kollu fuq sid il-proprjeta`. Id-dritt fundamentali ta' protezzjoni tat-tgawdija tal-proprjeta' ma jipprovdix li jrid isir profitt bil-kera mħallsa, imma jipprovdi li għandu jkun hemm proporzjonalita` bejn id-drittijiet u l-piżijiet imposti fuq il-partijiet.

Illi l-kera li l-konvenuta Ġemma Cutajar ħallset fis-sena 2020[44] kienet ta' €268 fis-sena. Il-perit ġudizzjarju stabbilixxiet il-kera fis-suq ħieles għall-istess sena (2020) fl-ammont ta' €14,894 u €17,732 għall-2021. Huwa ċar li hemm diskrepanza kbira ħafna bejn dak li kienet qed tħallas il-konvenuta u dak li setgħu jipperċepixxu l-atturi.

Illi l-Qorti jidhrilha li l-argument li tressaq mill-konvenuti li l-atturi jew l-aventi causa tagħhom kienu jafu għal xhiex deħlin meta krew il-fond tagħhom wara li daħal fis-seħħ il-Kap 69 ma jreġix. Dan għaliex l-emendi tal-1979 għall-Kap 69 biddlu r-reġim tal-liġi tal-kera minn kif kienu daħlu għalih l-atturi, b'mod li għamluh iktar oneruż fuqhom, u dan waqt li kienet għaddejja l-kirja. Għalhekk meta bdiet il-kirja l-atturi jew l-aventi causa tagħhom ma setgħux ikunu jafu bit-tibdil fil-liġi kif kien ġej.

Illi għalhekk il-Qorti qed tilqa' l-ewwel talba tal-atturi u ssib li hemm ksur tad-dritt fundamentali tal-atturi għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom, liema dritt hu sanċit fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

Ikkunsidrat

Illi l-atturi jallegaw ukoll ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni fl-applikazzjoni tal-Kap 69.

---

[43] Dan ir-raġunament kien ikkonfermat anke riċentement - ara **Zammit and Busuttil v Malta** App no 55102/20 u **Vassallo v Malta** App no 52795/20 deċiżi mill-QEDB fit-12 ta' Settembru 2023.

[44] Il-kera tal-2020 hi l-ogħla kera mħallsa li nġabet prova tagħha, peress li l-prova tal-kera li *tħallset fl-2021 tasal sa meta daħlu fis-seħħ l-emendi tal-2021.

Illi f'dan ir-rigward għandha ssir referenza għall-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni li jipprovdi li l-liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962 huma eżentati milli jkun milquta bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Il-Kap 69 daħal fis-seħħ fl-1931, ħafna qabel it-3 ta' Marzu 1962 u għalhekk huwa eżentat mill-applikazzjoni tal-artikolu. F'dan is-sens esprimiet ruħha l-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża ***Charles Bonello vs Il-Kummissarju tal-Pulizija et***[45]:

15. Il-Qorti tosserva:-

i. L-Art. 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` li kull xorta li tkun" ma jista' jittieħed jekk mhux inter alia bi ħlas ta' kumpens xieraq. Id-dritt ta' sid li jkollu l-pussess materjali u mhux biss pussess legali huwa interess fuq proprjeta`. B'hekk hu imħares taħt l-art. 37 minkejja li ssid ma ġiex imċaħħad minn kull interess fil-proprjeta`.

ii. Il-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 li pero` ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-Art. 47(9).

*iii. L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li, "Ebda ħaġa flartikolu 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).....". It-tiġdid tal-kirja seħħ bissaħħa ta' liġi li kienet fis-seħħ qabel l-1962, ċioe` LOrdinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini li daħlet fisseħħ bl-Ordinanza XXI tal-1931. Għalhekk hu mħares millArtikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u *għaldaqstant mhuwiex milqut minn Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.*

iv. Għalkemm hu minnu li l-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, pero` ma kellhomx l-effetti li jissemmew fil-paragrafi (a) sa (d) tal-art. 47(9) talKostituzzjoni.

16. Għaldaqstant, sewwa argumenta l-Avukat tal-Istat illi l-Kap. 69, ukoll kif emendat, ma jintlaqatx bl-Art. 37 tal-Kostituzzjoni

[45] Deċiża 23 ta' Novembru 2020.

Illi għalhekk il-Qorti qed tiċħad it-talba tal-attur in kwantu hi bbażata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

L-artikolu 13 tal-Konvenzjoni

Ikkunsidrat

Illi l-atturi jallegaw ksur tal-artikolu 13 tal-Konvenzjoni li jipprovdi għad-dritt għal rimedju xieraq għal-lanjanzi tagħhom. L-atturi ma jelaborawx dwar kif dan qed iseħħ, u fin-nota ta' sottomissjonijiet ma jittrattawx dan l-artikolu.

Illi l-Artiklu 13 jipprovdi li:

> *Kull min ikollu miksura d-drittijiet u l-libertajiet tiegħu kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandu jkollu rimedju effettiv quddiem awtorità nazzjonali għalkemm dak il-ksur ikun sar minn persuni li jkunu qed jaġixxu f'kariga uffiċjali.*

Illi l-Qorti hi tal-fehma din l-azzjoni odjerna, li qed tindirizza l-ilmenti ta'l-atturi dwar il-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom u li ser taghtihom ir-rimedji opportuni fejn jinstab il hemm ksur, fuha nnifisha taqdi l-ħtiġijiet tal-Artikolu 13 la darba l-atturi qed jingħataw rimedju quddiem awtorita` ġudizzjarja nazzjonali għall-ilmenti tagħhom.

Illi f'dan is-sens ikkumentat il-Qorti Kostituzzjoni fil-kawża ***Paul Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat Ġenerali et***[46]

> *Fil-fehma tal-Qorti, il-kawża kostituzzjonali u s-sentenza tal-ewwel Qorti hi fiha nnifisha prova li l-attur kellu għad-dispożizzjoni tiegħu rimedju effettiv għall-ksur tad-dritt fundamentali protett taħt Art. 1 tal-ewwel protokoll. Kawża li l-ewwel Qorti ddeċidiet f'inqas minn sentejn. Il-ħtiġijiet tal-Artikolu 13 huma sodisfatti b'rimedju quddiem awtorita` ġudizzjarja nazzjonali, kif inhuma l-Qorti Ċivili, Prim'Awla u l-Qorti Kostituzzjonali.*

Illi għalhekk il-Qorti ma ssibx ksur ta' dan l-artikolu.

Artikolu 14 tal-Konvenzjoni

[46] Deċiża fis-27 ta' Jannar 2021.

Ikkunsidrat

Illi l-atturi jilmentaw ukoll li sofrew ksur tad-dritt protett bl-artikolu 14 tal-Konvenzjoni. Dan hu dritt ta' protezzjoni minn diskriminazzjoni fit-tgawdija tad-drittijiet l-oħra kollha. L-atturi ma spjegawx għaliex qed jallegaw din id-diskriminazzjoni jew kif iħossu li kienu diskriminati. U l-Qorti wara li eżaminat l-atti, mhix tara li kien hemm xi diskriminazzjoni kontra l-atturi. Fl-applikazzjoni ta' dan id-dritt jeħtieġ li wieħed iqabbel sitwazzjonijiet li huma l-istess. Fil-fatt, is-sidien kollha tal-proprjetajiet mikrija f'Malta fl-istess perjodu bħall-atturi kienu trattati preċiż l-istess mill-Kap 69 u l-operat tiegħu. Hekk esprimiet ruħha l-Qorti Kostituzzjonali fir-rigward fil-kawża ***Juan Miguel sive Miguel Xuereb et vs L-Avukat ta'l-Istat et***[47]:

> *40. Fir-rigward tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni din il-Qorti tqis illi l-liġi in kwistjoni ma tagħmilx distinzjoni fil-mod ta' kif tiġi awmentata il-kera fir-rigward ta' sidien li qiegħdin fl-istess pożizzjoni tar-rikorrenti, ċjoè sidien jew użufruttwarji ta' kirja ta' qabel l-1995 u għalhekk ma jeżisti l-ebda ksur tal-istess artikolu (Ara Anthony Muscat et v. Elizabeth Farrugia et). Issir referenza wkoll għal Carmel Zammit v. Malta tat-30 ta' Lulju 2015 talQEDB, li qalet:*
>
> *"69. In any event, the legal restrictions and impositions complained of apply to every owner whose property was rented under a contract of lease prior to 1995 and the applicants (or their predecessor in title, were he still alive) would not have been subjected to such restrictions and impositions in respect of contracts entered into after 1995. Thus, it would appear that there is no distinguishing criterion based on the personal status of the property owner, nor on any other ground which the applicants failed to mention (see Amato Gauci, cited above, § 70).*
>
> *70. Furthermore, no discrimination is disclosed as a result of a particular date being chosen for the commencement of a new legislative regime (see Amato Gauci, cited above, § 71, and mutatis mutandis, Massey v. the United Kingdom, no. 14399/02, 16 November 2004) and differential treatment arising out of a legislative change is not discriminatory where it has a reasonable and objective justification in the interests of the good administration of justice (see Amato Gauci, cited above, § 71, and mutatis mutandis, Stacey v. the United Kingdom (dec.),*

[47] Deċiża 9 ta' Ottubru 2023.

> *no. 16576/90, 3 December 1990). The Court notes that the 1995 amendments, which sought in effect to improve the situation of land owners in order to reach a balance between all the competing interests, by abolishing the regime which is in fact being challenged by the applicants before this Court, do not appear arbitrary or unreasonable in any way".*

Illi fid-dawl ta' dan it-tagħlim u b'applikazzjoni tiegħu ma jistax jingħad li l-atturi soffrew xi forma ta' diskriminazzjoni ta' ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

<u>L-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem</u>

Ikkunsidrat

Illi f'l-aħħar premessa fir-rikor promotur l-atturi jispjegaw li in vista ta' dak minnhom premess fil-paragrafi ta' qabel, huma ser jitolbu likwidazzjoni u ħlas ta' danni skond l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Il-konvenuti Cutajar, fil-ħames eċċezzjoni tagħhom, jgħidu li safejn hi bbażata fuq l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, l-azzjoni odjerna mhix proponibbli. L-istess eċċezzjoni tqajmet ukoll fil-paragrafu 18 tar-risposta tal-Avukat tal-Istat.

Illi l-artikolu 41 jipprovdi dwar rimedji li tista' tagħti l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem meta l-Qorti tal-pajjiż konċernat ma tagħtix rimedju adegwat. Dan l-artikolu tħalla barra mill-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea Kap 319 u allura ma jistax isib effett f'Malta. Dan l-artikolu jirreferi għal dak li tista' tagħmel il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u f'kull każ ma jorbotx lill-Qrati Maltin.

Illi f'dan ir-rigward issir referenza għal dak li qalet il-Qorti Kostituzzjoanli fil-kawża ***Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella et v. Avukat Ġenerali et*** deċiża fit-30 ta' Settembru 2016:

> *25. Il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u talLibertajiet Fondamentali u l-Protokolli magħmula taħtha huma parti milliġi domestika ta' Malta safejn huma inkorporati fl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea [Kap. 319] u sewwa jgħidu l-Avukat Ġenerali u l-konvenuti Azzopardi illi l-art. 41 tal-Konvenzjoni ma ġiex hekk inkorporat. Barra minn hekk, huwa ovvju illi dak l-artikolu huwa indirizzat lill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u mhux lill-qrati domestiċi. Ċertament it-*

talbiet saru ħażin safejn saru "ai termini taI-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

26. Għalkemm iżda l-Avukat Ġenerali u l-konvenuti Azzopardi għandhom raġun igħidu illi t-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet saru ħażin, dan ma għandux iwassal għall-konsegwenza li ma jingħata ebda rimedju għall-ksur tad-drittijiet tal-atturi."

Illi għalkemm, kif intqal, fil-premessi l-atturi jirreferu għall-artikolu 41 meta jgħidu li ser jitolbu danni għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, din ir-referenza ma tirrendiex l-azzjoni tagħhom improponibbli. U lanqas, m'għandha din ir-referenza għall-artikolu 41, ixxejjen d-dritt tagħhom għal kumpens la darba instab li kien hemm ksur tad-dritt fundamentali tagħhom**.**

Ikkunsidrat

<u>Danni pekunjarji</u>

Illi l-Qorti se tgħaddi issa biex tikkunsidra kemm għandhom ikunu d-danni pekunjarji dovuti lill-atturi. L-atturi talbu s-somma ta' €212,123. Il-kirja ilha għaddejja sa minn qabel l-1966. Għalhekk, u skont ġurisprudenza kostanti tal-Qrati tagħna,[48] kwalunkwe kumpens dovut jibda jgħodd mill-1987 peress li din hi s-sena li fiha ġiet għad-dispożizzjoni taċ-ċittadin din l-azzjoni dwar ilmenti ta' ksur tad-drittijiet fundamentali a bażi tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan permezz tad-dħul fis-seħħ tal-Kap 319. Dan il-kumpens imbagħad għandu jkun sal-2021 peress li l-atturi llimitaw it-talba tagħhom għal din is-sena, li timmarka d-dħul fis-seħħ t'emendi għall-Kap 69 li permezz tagħhom is-sidien kisbu dritt li jgħollu l-kera u f'ċerti kundizzjonijiet jieħdu l-fond lura.

Illi l-fond kien jappartjeni lil dawn il-persuni tul is-snin:

- Fl-1987 sas-sena 2000 il-fond kien nofsu tas-seba' ulied u n-nofs l-ieħor ta' omm l-atturi, indiviż, peress li missierhom kien miet qabel l-1987.
- Mis-sena 2000 sal-2016 il-fond kien kollu tas-seba' ulied, indiviż, peress li omm l-atturi mietet fis-sena 2000.[49]

---

[48]Ara per eżempju **Rosa Maria Buttigieg vs Avukat tal-Istat** deċiża fil-25 ta' Jannar 2023 mill-Qorti Kostituzzjonali, Rik numru 299/20.

[49] Id-dritt li l-familja tal-atturi kellha fuq il-fond kien ta' ċenswalisti f'ċens perpetwu. Jiġifieri sal-2006 l-atturi kellhom bejniethom dritt ta' ċenswalisti. Imbagħad iċ-ċens infeda fl-2006 u hemm l-atturi saru sidien in piena proprjeta'. Pero' huma kienu jirċievu l-kera kollha bħala ċenswalisti u għalhekk il-fatt li kienu biss ċenswalisti ma jaffettwax kemm se jirċievu bħala kumpens.

- Mill-2016 sallum il-fond għadu indiviż bejn l-ulied, pero' sitt partijiet minn sebgħa hu maqsum bejn sitt ulied waqt li sehem Tessie Incorvaja nqasam bejn it-tliet uliedha (parti minn wieħed u għoxrin parti indiviża kull wieħed) u żewġha għandu l-użufrutt ta' dan is-sehem.

Illi għalhekk l-atturi f'din il-kawża saru sidien tal-fond sħiħ fis-sena 2000, waqt li mill-1987 sal-2000, meta mietet ommhom, kellhom nofs il-fond. Pero' dan ma jfissirx li m'għandhomx jirċievu kumpens għaż-żmien li ommhom kienet ukoll sid magħhom tal-istess fond. Fis-sentenza ***Nutar Dr Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat***[50] il-Qorti qalet li l-werrieta universali jidħlu fiż-żarbun tal-aventi causa tagħhom fejn jirrigwarda ksur tad-dritt ta' proprjeta' u dan peress li l-patrimonju li wirtu kien ikun ikbar kieku l-liġijiet tal-kera ma kinux jillimitaw l-ammont tal-kera li s-sid seta' jdaħħal. Waqt li kkwotat iktar ġurisprudenza fejn il-qrati sostnew l-istess punt, il-Qorti qalet:

> *Huwa minnu li l-appellant wiret nofs is-sehem ta' missieru mill-fond in kwistjoni fil-21 ta' Marzu 2010 u nofs is-sehem l-ieħor li kien jappartjeni lil ommu fl-14 ta' Marzu 2017. Iżda dan ma jfissirx li għall-perjodu preċedenti għall-14 ta' Marzu 2017 m'għandux jedd jippretendi kumpens. Dan peress li r-rikorrent hu werriet universali tal-ġenituri tiegħu.*

Illi għalhekk l-atturi għandhom jirċievu kumpens pekunjarju għall-ksur tad-dritt tal-proprjeta' t'ommhom, ladarba huma werrieta universali tagħha, kif jidher mit-testment tagħha.

Illi dawn il-kriterji kif għandu jsir il-kalkolu ta' danni pekunjarji fil-kuntest partikolari tal-liġi tal-kera Maltija ġew stabbiliti mill-Qorti Ewropea fis-sentenza fl-ismijiet ***Cauchi v Malta***[51]:

> *103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also* ***Ghigo v. Malta*** *(just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the*

[50] Deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fl-4 ta' Mejju 2022. Ara wkoll il-ġurisprudenza kkwotata fiha.

[51] Application number. 14013/19, deċiża fil-25 ta' Marzu 2021.

> *social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example,* ***Anthony Aquilina v. Malta,*** *no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example,* ***Marshall and Others****, cited above, § 95, and the case-law cited therein).*
>
> *104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed,* ***by at least 20%****.*[52]

Illi skont linja twila ta' ġurisprudenza, pero' dejjem skont xi jkun il-każ, mill-ammont ta' kera li suppost irċieva s-sid tul is-snin tal-kirja, kalkulata bir-rata tas-suq ħieles, għandu jitnaqqas 30% peress li l-Kap 69 ċertament kellu u għad għandu l-għan leġittimu. Hu stabbilit ukoll li għandu jitnaqqas ukoll ta lanqas 20% oħra biex jagħmel tajjeb għal dawk il-perjodi fejn il-fond, kieku nkera fis-suq ħieles, ma kienx ikun mikri. Naturalment minbarra dan it-tnaqqis għandu jitnaqqas ukoll l-ammont ta' kera li fil-fatt tħallset.

Illi fir-rapport tagħha, l-espert ġudizzjarju stabbilixxiet il-valur lokatizju tal-fond għal kull sena sal-2021. Għal dan il-kalkolu użat perċentwali li jvarja bejn 3.75% u 5.97% fuq firxa ta' erbgħa u tletin sena, bl-ogħla rata tkun bejn l-2017 u l-2020. Meta mistoqsija mill-Avukat tal-Istat għaliex użat din ir-rata u mhux rata iktar baxxa, l-espert ġudizzjarju qalet li waslet għal din ir-rata wara li qabblet ir-rata mogħtija fir-rapport tal-Awtorita' tal-Artijiet. U qabblitha mar-rata li tirriżulta meta wieħed iqabbel ma' fondi oħra simili għall-kera u qabblitha wkoll mal-esperjenza tagħha f'dan ix-xogħol. U wara li reġgħet ivverifikat kollox, qalet li tikkonferma din ir-rata. Min-naħa tiegħu l-Avukat tal-Istat ippreżenta riklami tallum ta' fondi oħra għall-kiri f'Birżebbuġa li qal li huma simili għall-fond odjern u fejn l-ammont ta' kera hu inqas minn dak stabbilit mill-espert ġudizzjarju għall-kirja tal-fond in kwistjoni għall-2021. Ippreżenta wkoll rapporti t'esperti ġudizzjarji f'kawżi oħra li vvalutaw postijiet f'Birżebbuġa u fil-madwar u fejn kollha użaw

[52] Sottolinear ta' din il-Qorti.

perċentwali iktar baxxi minn dawk użati mill-espert ġudizzjarju f'din il-kawża.

Illi fil-każ odjern, il-Qorti jidhrilha li l-perċentwali użat mill-espert ġudizzjarju biex waslet għall-valur lokatizju kienet pjuttost għoli, tant li għal perjodu ta' erba' snin bejn l-2017 u l-2020 il-kera stmata hija aktar mid-doppju minn dik stamata għall-ħames snin tga' qabel. L-Avukat tal-Istat ressaq prova sodisfaċenti li għal fondi mikrija f'Birżebbuġa intużat kemm-il darba r-rata ta' 3.5% . La darba il-valur lokatizzju kif stabbilit mll-espert ġudizzjarju huwa għoli x'aktarx li kien ikun aktar diffiċli li l-fond in kwistjoni jinkera b'dik ir-rata għolja ta' kera kif stabbilita mill-espert ġudizzjarju. Għalhekk il-Qorti jidhrilha li għandha tnaqqas 35% minflok 20% biex tikkumpensa għal dawk is-snin meta l-fond x'aktarx ma kienx se jinkera b'dik il-kera tant għolja.[53] Hawn ta' min jinnota li l-Qorti Ewropea fis-sentenza tagħha **Cauchi vs Malta** hawn fuq kkwotata, qalet li r-rata ta' 20% hija **l-minimu** u li din ir-rata tista' togħla iktar.

Illi b'applikazzjoni ta' dawn il-kriterji il-konteġġ tad-danni pekunjarji fil-każ in eżami huwa kif ġej:

SENA	KERA STMATA	KERA IMĦALLSA
1987	€1,386	€51
1988	€1,386	€51
1989	€1,386	€51
1990	€1,386	€51
1991	€1,386	€51
1992	€2,954	€102
1993	€2,954	€102
1994	€2,954	€102
1995	€2,954	€102
1996	€2,954	€102
1997	€4,062	€102
1998	€4,062	€102
1999	€4,062	€102
2000	€4,062	€102
2001	€4,062	€102
2002	€5,499	€102
2003	€5,499	€205
2004	€5,499	€205
2005	€5,499	€205

[53] Ara f'dan is-sens **Godwin Montanaro et vs Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-25 ta' Jannar 2023, Rikors numru 118/19.

2006	€5,499	€205
2007	€7,432	€205
2008	€7,432	€205
2009	€7,432	€205
2010	€7,432	€205
2011	€7,432	€205
2012	€6,541	€205
2013	€6,541	€228
2014	€6,541	€236
2015	€6,541	€236
2016	€6,541	€248
2017	€14,894	€252
2018	€14,894	€252
2019	€14,894	€264
2020	€14,894	€268
2021	€17,732	€134
	€216,678	**€5,545**

Kera stmata għal perjodu in eżami	€216,678
Tnaqqis ta' 30%	€ 65,003
Bilanċ	€151,675
Tnaqqis ta' 35%	€ 53,086
Bilanċ	€ 98.589
Tnaqqis ta' kera mħallsa	€ 5,545
Kumpens pekunjarju dovut	**€ 93,044**

Illi għalhekk il-kumpens pekunjarju dovut lill-atturi huwa ta' tlietau disgħin eelf u erbgħa u erbgħinm euro (€93,044) bejniethom, skont is-sehem ta' kull wieħed fil-propjeta in kwistjoni.

Kumpens morali

Ikkunsidrat

Illi rigward il-kumpens non pekunjarju, hu stabbilit fil-ġurisprudenza li d-danni non pekunjarji huma personali għal dik il-persuna u ma jintirtux. Dawn jingħataw biex jagħmlu tajjeb għall-inkwiet u inġustizzja li jikkawża ksur tad-dritt fundamentali.

Illi fil-kawża ***Josephine Mifsud Saydon vs l-Avukat tal-Istat***[54] il-Qorti Kostituzjonali qalet:

[54] Deċiża fit-30 ta' Marzu 2022.

> *L-għan [tad-danni morali] huwa li jikkumpensa lis-sid għat-tbatija morali li jkun sofra matul iż-żmien relevanti. F'dan ir-rigward il-passivita tas-sid issir għalhekk relevanti. L-ewwel nett għaliex il-passivita tindika li t-tbatija morali tas-sid kienet limitata tant li għazel li ma jagħmel xejn dwar is-sitwazzjoni għal snin twal. Inoltre l-individwu għandu obbligu legali li kemm jista jkun inaqqas iddannu soffert minnu, ħaġa li s-sid ċertament m'għamilx.*

U fil-każ ***Deguara Caruana Gatto vs Farrugia***,[55] il-Qorti qalet ukoll:

> *Għalkemm huwa minnu li l-kumpens pekunarju huwa dovut anke għaż-żmien meta s-sid tal-proprjetà in kwistjoni kienet għadha omm l-atturi, mhux l-istess jista' jingħad għall-kumpens non-pekunarju. Kif diġà ngħad il-kumpens non-pekunarju huwa ntiż sabiex jagħmel tajjeb għat-tbatija morali li jkun sofra l-individwu, u għalhekk huwa ta' natura ferm personali u suġġettiva u ma jistax jgħaddi għand l-eredi ladarba m'għandu xejn x'jaqsam mal-patrimonju tal-mejjet. Inoltre, għalkemm huwa minnu li d-dewmien biex jiġu istitwiti proċeduri ġudizzjarji m'għandu l-ebda mpatt fuq il-likwidazzjoni tal-kumpens pekunarju, mhux l-istess jista' jingħad fir-rigward tal-kumpens nonpekunarju fejn il-passività tindika li t-tbatija morali tas-sid kienet limitata tant li għażel li ma jagħmel xejn dwar is-sitwazzjoni għal snin twal.*

Illi l-atturi akkwistaw il-fond fl-intier tiegħu fis-sena 2000 imma bdew dawn il-proċeduri kostituzzjonali fl-2022, iktar minn għoxrin sena wara. Barra minn hekk, ex admissis l-atturi għadhom ma bdewx proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex il-kera togħla, wara l-emendi fil-Kap 69 li daħlu fis-seħħ fl-2021. Għalhekk fit-termini tal-ġurisprudenza hawn ċitata jista' jingħad li *t-tbatija morali tal-atturi kienet limitata*. F'dawn iċ-ċirkostanzi u in linja ma' ammonti likwidati f'kawżi simili l-Qorti hija tal-fehma li kumpens non pekunjarju ta' hamest elf Ewro (€5,000) huwa adegwat.

Għal dawn il-motivi l-Qorti, fil-waqt li tilqa' ukoll ir-raba' eċċezzjoni tal-konvenuti Cutajar u konsegwentement tiddikjara li Maria Cutajar mhix leġittimu kuntradittur f'din il-kawża u tilliberaha mill-osservanza tal-ġudizzju, fil-waqt li tilqa' l-eċċezzjoni tal-konvenuti Cutajar u tal-konvenut l-Avukat ta'l-Istat dwar l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, fil-waqt li tilqa l-eċċezzjoni tal-konvenuti Cutajar u u ta'l-Avukat ta'l-Istat dwar l-artikolu 41

[55] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-30 ta' Novembru 2022, Rikors numru 142/21.

tal-Konvenzjoni kif fuq spjegat, u tilqa ukoll l-eċċezzjoni numru dsatax tal-konvenut l-Avukat ta'l-Istat dwar l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni, filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet dwar rimedju ordinarju u prova ta' titolu, u fil-waqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha tal-konvenuti,

1. **tilqa' l-ewwel talba in parti** in kwantu hi bbażata fuq artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem;

2. **tiddikjara** li l-Avukat tal-Istat għandu jħallas kumpens pekunjarju u non pekunjarju lill-atturi għal dan il-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom u tal-aventi causa tagħhom, kif fuq spjegat;

3. **tillikwida** dan il-kumpens pekunjarju fl-ammont ta' tlieta u disgħin elf u erbgħa u erbgħin euro (€93,044) u l-kumpens non pekunjarju fl-ammont ta' ħamest elef euro (€5,000) dovut lill-atturi skont is-sehem mrispettiv tagħhom fil-propjeta;

4. **tikkundanna** lill-Avukat tal-Istat iħallas lill-atturi danni pekunjarju fl-ammont ta' tlieta u disgħin elf u erbgħa u erbgħin euro (€93,044) u danni non pekunjarju fl-ammont ta' ħamest elef euro (€5,000), bl-imgħax mis-sentenza sal-ħlas effettiv.

   B'l-ispejjeż kollha nkluż l-ispejjeż tal-konvenuti Cutajar, kontra l-Avukat tal-Istat.

DR. DOREEN CLARKE
IMĦALLEF

MARVIC PSAILA
DEPUTAT REĠISTRATUR