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

Onor. Imħallef Dr. Doreen Clarke LL.D

Rikors Numru: 664/2022DC

Josephine Schembri, u
Mary-Anne Schembri

vs

Josephine Grech, u
Avukat tal-Istat

Illum, 8 ta' April 2024

Il-Qorti

Rat **ir-rikors ta' l-atturi** ppreżentat fl-20 ta' Diċembru, 2022 permezz ta' liema ppremettew:-

1. Illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond uffiċjalment immarkat bin-numru tnejn u ħamsin (52) ġia 38 fi Triq San Rokku, Ħal-Kirkop.

2. Illi omm l-atturi u ċioe Maria Carmela Schembri nee Grech kienet ottjeniet sehem ta' wieħed minn terz (1/3) tal-fond in kwistjoni minn missierha Angelo Grech u terz ieħor (1/3) miz-ziju tagħha Giuseppe Grech. Illi s-sehem rimanenti u ċioe terz (1/3) kien jappartjeni lill-Benedetto Grech li kien ziju ieħor ta' Maria Carmela Schembri.

3. Illi r-rikorrenti bħala l-antekawża tal-fuq indikati akkwistaw żewġ terzi (2/3) tal-fond de quo wara l-mewt ta' ommhom Maria Carmela Schembri li mietet nhar id-29 ta' April 1986 (kopja tad-denunzja hawn annessa u mmarkata bħala Dok A) u terz (1/3) tal-fond mingħand iz-

ziju ta' ommhom Benedetto Grech aktar 'l fuq imsemmi (kopja tat-testment tal-istess Benedetto Grech hawn anness u mmarkat bħala Dok B).

4. Illi dana l- fond huwa soġġett għal kera minn qabel l- elf disa' mija ħamsa u disgħin (1995) u llum il- ġurnata jinsab mikri lill- intimata Grech versu kera ta' mitejn u erbatax-il Ewro u erbgħa ċenteżmi (€214.04) fis-sena, bl-effetti tal- Att X tal- 2009.

5. Illi a tenur tal- Kap. 69 tal- Liġijiet ta' Malta, ġialadarba l-intimata Grech kienet ċittadina Maltija u ordinarjament residenti fil- fond in kwistjoni, hija kellha d-dritt a tenur tal- Att XXIII tal- 1979 biex tibqa' tabita fil- fond de quo taħt titolu ta' kera, b'żieda fil- kera skont ir-rata ta' inflazzjoni, pero qatt aktar minn doppju, u li kellha tiżdied darba kull ħmistax-il sena.

6. Illi l- kera li qegħedha tħallas l-inkwilina ma tirriflettix il- valur reali tal- propjeta'.

7. Illi dan il-fond huwa soġġett għall-kera minn qabel l-1995 u ilu mikri lill-konvenuta Josephine Grech u qabilha l-antekawża tagħha għal aktar minn sebgħin (70) sena, versu kera irriżorja ta' tnax-il Lira (Lm12) fis-sena, illum il-ġurnata bil-kera ta' mitejn u erbatax-il Ewro u erbgħa centezmi (€214.04) fis-sena pagabbli kull sena, din iż-żieda fil-kera bl-effetti tal-Att X tal-2009.

8. Illi l-fond in kwistjoni mhuwiex fond dekontrollat u dan kif muri miċ-ċertifikat ta' non-dekontroll anness u mmarkat bħala Dok B).

9. Illi kif ingħad il- kera li l- intimata Grech qegħda tħallas a tenur tal- liġi tammonta għal ta' mitejn u erbatax-il Ewro u erbgħa ċenteżmi (€214.04) fis-sena, meta l- valur lokatizzju tal- fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal- Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl- Att X tal- 2009.

10. Illi ai termini tal- Ordinanza XVI tal- 1944, ir-rikorrenti ma setgħu qatt jikru l- fond in kwistjoni stante illi l- kera tar-residenzi ta' fondi li huma regolati b' Kap. 69 tal- Liġijiet ta' Malta u li ma setgħu qatt jaqbżu l- valur lokatizzju ta' dak il- fond li seta' jġib fl- 4 ta' Awwissu 1914.

11. Illi ai termini tal- istess Liġi bl- emendi tal- Att X tal- 2009, ir-rata tal- kera għandha tiżdied biss kull tlett snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun jiżdied l- indiċi tal- inflazzjoni.

12. Illi l- protezzjoni mogħtija lill- inkwilina Grech bid-disposizzjonijiet tal- Kap. 69 tal- Liġijiet ta' Malta u tal- Att X tal- 2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalita bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal- inkwilin stante li l- valur lokatizzju tal- fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil- Liġi u għalhekk huma bi ksur tal- Kostituzzjoni ta' Malta tal- ewwel (1) Artikolu tal- Ewwel Protokol tal- Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

13. Illi billi l-kera hija fissa fil-liġi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem jogħlew u llum-il ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond kien iġib f'suq ħieles, din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilina Grech.

14. Illi dan ifisser illi r-rikorrenti ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni u jirċievu kera ġusta stante li bil-liġi dak li kienu jirċievu kien kera kif stipulat fil-1914 u baqa' hekk sal-2010 bl-aġġustamenti rriżorji tal-Att X tal-2009.

15. Illi effettivament bl-istat li hija l-Liġi, anke bl- emendi li daħlu fis-seħħ riċentament b'permezz tal- Att XXIV tas-sena 2021, ir-rikorrenti jibqgħu m'għandhomx speranza reali li qatt jiksbu l-pussess effettiv tal-fond jew redditu reali tal-istess fond tul ħajjithom.

16. Illi għalkemm il-perjodu tal-kirja kien biss għal ċertu żmien, din l-istess kirja tiġġedded minn sena għal sena u r-rikorrenti m'għandhom l-ebda dritt jirrifjutaw li jġeddu din il-kirja.

17. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mqiegħda u mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom mingħajr ma qed jingħataw kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond u dan peress illi l-kera li jitħallsu bl-ebda mod ma hux qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond kif jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

18. Illi l-privazzjoni tal-proprjeta' tar-rikorrenti hija leżjoni tal-jedd li kull individwu għandu għat-tgawdija tal-beni tiegħu kif stabbilit f'numru wieħed (1) tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u mill-Kostituzzjoni.

19. Illi dan kollu ġia ġie determinat fil-kawżi Amato Gauci vs Malta (no. 47045/06) deċiża mill-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others vs Norway (nru. 13221/08) u (2139/10) deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta (applikazzjonu nru. 1046/12) deċiża fit-30 ta' Lulju 2015.

20. Illi din hija wkoll diskriminatorja sia ai termini tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

21. Illi inoltre, il-liġi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 għal kirjiet li daħlu fis-seħħ wara l-1 ta' Ġunju 1995.

22. Illi l-privazzjoni hija ferm iktar serja billi hemm diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt biss illi sidien oħra li ma krewx il-proprjeta' tagħhom qabel is-sena 1995, ai termini tal-Att XXXI tal- 1995, għandhom id-dritt li jirrifjutaw li jġeddu l-kuntratt lokatizzju meta ż-żmien pattwit tal-kirja tiġi fit-tmiem tagħha, u jistgħu anke jassoġġettaw il-kunsens tagħhom għal kundizzjoni li l-kirja tiżdied.

23. Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huma jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

24. Illi għalhekk l-esponenti jħossu li fir-rigward tagħhom qiegħed jiġi miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal istess Konvenzjoni u dan billi huma b'mod diskriminatorju qed jiġu privati u mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom mingħajr ma jingħataw kumpens ġust għal dan.

U wara li hekk ippremettew l-atturi talbu lil din il-Qorti:-

1. Tiddikjara u tiddeċiedi li r-rikorrenti m'għandhom u qatt ma kellhom ebda mezz ieħor xieraq ta' rimedju disponibbli għalihom sabiex jindirizzaw u jikkontestaw il-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom mertu ta' dan ir-rikors, u b'hekk kienu kostretti jirrikorru għal dan ir- rimedju.

2. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il- fatti suesposti u l- operazzjonijiet tal- Kap. 69 tal- Liġijiet ta' Malta u bl- Att X tat-2009 bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Josephine Grech għall- fond innumerat numru tnejn u ħamsin (52) ġia 38 fi Triq San Rokku, Ħal-Kirkop u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl- Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-1 Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja reża applikabbli f'Malta bil-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

3. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal- Kap. 69 u l- Att X tal- 2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ bejn l-inkwilina Grech u s-sidien peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix fis-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-propjeta in kwistjoni ukoll ai termini tal- Liġi.

4. Tillikwida l istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti wkoll ai termini tal- Liġi.

5. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal- Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal- Liġi, bl-imgħax legali sad-data tal-pagament effettiv.

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

Rat **ir-risposta tal-konvenut l-Avukat tal-Istat** ippreżentata fil-31 ta' Jannar, 2023 permezz ta' liema eċċepixxa:-

1. Illi permezz tar-rikors promotur, ir-rikorrenti qegħdin jallegaw li l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009 u "liġijiet viġenti" fir-rigward tal-fond 52, Triq San Rokku, Ħal-Kirkop huma ġarrbu ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

2. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jridu jġibu prova sodisfaċenti tat-titolu tagħhom għall-fond in kwistjoni.

3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti jridu jġibu prova li l-kirja in kwistjoni hi verament imħarsa mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti għandhom juru li eżawrew ir-rimedji ordinarji mogħtija lilhom mil-liġi.*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, in kwantu għall-allegat ksur tal-Artikolu 37, huwa paċifiku li l-Artikolu 37 ma jistax jiġi invokat fil-kuntest ta' allegat leżjoni abbażi tal-Kap. 69 in vista ta' dak dispost fl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Ulterjorment, l-esponent jikkontendi li fi kwalunkwe każ, ir-rikorrenti ma tilfux l-interessi tagħhom fil-proprjetà in kwistjoni u għalhekk ma hemm ebda leżjoni ta' dan l-Artikolu.*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali.*

7. *Illi fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt.*

8. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll dan il-ksur jista' jissustixxi biss bejn it-30 ta' April, 1987 sal-31 ta' Mejju, 2021 u cioè mid-data massima stabbilita fl-Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta sa l-aħħar data qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, meta r-rikorrenti kellha rimedju ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

9. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Rat **ir-risposta tal-konvenuta Josephine Grech** ippreżentata fid-9 ta' Frar, 2023 permezz ta' liema eċċepixxiet:-

1. *Illi preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjoni dawk sussegwenti, l-eċċipjenti ma hiex il-leġittimu kontradittur sabiex twieġeb għat-talbiet tar-rikorrenti u għalhekk għandha tiġi lliberata mill-osservanza tal-ġudizzju fir-rigward tal-istess talbiet u dan stante li fir-rigward tat-tieni (2) talba, min-natura tagħha stess, tali talba tista'*

tinġieb biss kontra l-Gvern jew enti pubbliċi li huma kostituzzjonalment vestiti bil-garanzija tad-drittijiet fundamentali fit-termini tal-Kostituzzjoni u/jew tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea; u fir-rigward tat-tielet (3), r-raba' (4) u l-ħames (5) talbiet tar-rikorrenti dawn huma indirizzati biss fil-konfront tal-Avukat tal-Istat;

2. *Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara u inekwivoka tat-titolu taghhom, ossia li huma proprjetarji tal-imsemmija proprjeta';*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjes, stante li l-istanza tar-rikorrenti hija msejsa fuq allegati lezjonijiet tad-drittijiet fundamentali ta' l-istess rikorrenti, kkawzati mill-liġjiet viġenti kif minnhom msemmija, mentri l-eċċipjenti ma għamlet ebda liġijiet, anzi hija dejjem mxiet tajjeb mal-liġijiet legittimi promulgati mill-legislatur tal-Istat u fil-parametri ta' l-istess liġijiet, u allura bl-ebda mod ma setgħet tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u per konsegwenza, ma għandhiex tinstab responsabbli għal allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u lanqas konsegwentement ma għandha tbati konsegwenzi jew tiġi mġiegħla toffri xi rimedju;*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti in kwantu għall-ewwel (1) talba jiġi rrilevat illi sa mill-ewwel (1) ta' Ġunju tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021) ġie introdott rimedju għall-ilmenti tas-sidien u dan permezz tal-Att XXIV tal-2021 liema rimedju jżomm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u d-drittijiet fundamentali tas-sidien. Konsegwentement l-ewwel (1) talba għandha tiġi miċħuda stante li r-rikorrenti diġa' għandha rimedju;*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti in kwantu għat-tieni (2) talba jiġi rrilevat illi ma hemm ebda ksur tad-drittijiet stante li tali Liġijiet kif emendati tul is-snin fosthom permezz tal-Att X tal-2009 u kif ukoll tal-Att XXIV tal-2021 saru taħt qafas legali bi skop leġittimu stante li tali liġijiet ġew promulgati fl-interess ġenerali sabiex jiġu indirizzati ħtiġijiet soċjali filwaqt li jżommu bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u d-drittijiet fundamentali tas-sidien;*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-*

ispejjeż, stante illi l-eċċipjenti dejjem aderixxiet ruħha skond il-liġi, u inoltre kienet dejjem ben rikonoxxuta bħala l-idoneju inkwilin mis-sidien tal-fond in kwistjoni matul is-snin, l-eċċipjenti dejjem adoperat, mxiet ma u straħet fuq id-disposizzjonijiet tal-liġijiet viġenti rigwardanti l-istess titolu lokatizzju tagħhom u d-drittijiet tagħha naxxenti mill-istess, mentri qatt ma kisret ebda kundizzjoni relattiva għall-kirja de quo, u kif wkoll, dejjem ħalset l-kera relattiva;

7. *Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti jiġi rrilevat illi kwalunkwe ilment kostituzzjonali tar-rikorrenti għandu jiġi kkonsidrat biss mid-data ta' meta huma saru sid il-fond mertu tal-kawża u mhux qabel;*

8. *Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, din l-Onorabbli Qorti għandha tieħu kont tal-emendi fil-liġi senjatament iżda mhux limitatament għall-Att XXIV tal-2021;*

9. *Illi inoltre, jinġieb a konjizzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti li l-eċċipjenti għamlet diversi xogħolijiet u benefikati fil-fond in kwistjoni u dan kif ser jirriżulta fil-mori u s-smiegħ tal-kawża u dan anke stante il-fatt illi hija investiet f'dan l-istess fond li dejjem serva bħala r-residenza ordinarja tagħha;*

10. *Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, u għar-raġunijiet fuq dedotti, l-eċċepjenti ma għandhiex tbati l-ebda spejjeż konnessi ma dawn il-proċeduri stante li l-istess eċċepjenti dejjem ottemperat ruħha mill-aħjar li setgħat mal-liġijiet leġittimi u viġenti, u dak li għamlet kien biss li użufruwixxiet mid-drittijiet mogħtija lilha mill-liġi;*

11. *Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż stante li l-istanza tar-rikorrenti hija kompletament infondata fil-fatt u fid-dritt;*

12. *B'riserva ta' eċċezzjonijiet ulterjuri skont il-Liġi, jekk jkun il-każ.*

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

Rat li fil-verbal tat-2 ta' Mejju 2022[1] meta fuq talba ta'l-atturi nħatar espert ġudizzjarju biex jistma l-valur tal-fond in kwistjoni mill-1987 sal-2021 u l-Qorti laqgħet it-talba.

---

[1] Fol 43.

Rat id-digriet tal-Unur Tiegħu l-Prim Imħallef datat 13 ta' Jannar 2023[2] 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.

IL-PROVI

Ikkunsidrat

Illi in sostenn ta' l-allegazzzjoni tagħhom li huma sidien tal-fond numru tnejn u ħamsin (52) ġia tmienja u tletin (38) fi Triq San Rokku Ħal Kirkop ġew esebiti diversi dokumenti fosthom denunzja u denunzja addizzjonali ta' Mary Schembri[3], omm l-atturi, it-tnejn datati fl-1986. Fihom hemm elenkat is-sehem ta' żewġ terzi tal-fond numru 38 fi Triq San Rokku Ħal Kirkop. Dan il-fond jidher li kien mikri bil-kera ta' tnax-il lira (Lm12) fis-sena. Ġie esebit ukoll testment ta' Benedetto Grech, iz-ziju t'omm l-atturi,[4] kif ukoll ċertifikat li juri li dan il-fond ma kienx dikontrollat.[5]

Illi fl-affidavit tagħha **l-attriċi Josephine Schembri**[6] qalet li hi u oħtha l-attriċi Mary-Anne Schembri, ulied Pasquale u Maria Carmela Schembri, huma sidien ta' dan il-fond. Qalet li huma wirtu żewġ terzi tal-proprjeta' mingħand ommhom Maria Carmela Schembri u t-terz l-ieħor mingħand iz-ziju t'ommhom Benedetto Grech. Qalet li l-fond kien mikri lill-ġenituri tal-konvenuta u mbagħad wirtet il-kirja l-konvenuta, li ilha tgħix hemm aktar minn ħamsin sena. Qalet li huma jirċievu mingħand il-konvenuta mitejn u erbatax-il euro (€214) fis-sena bħala kera li hu ammont baxx wisq. Qalet li jippretendu li jirċievu kera ġusta u mhux biss żieda ta' ftit euro kull tliet snin fuq dan l-ammont. Qalet li hemm sidien oħra li jirċievu kirjiet għolja għax ma jaqgħux taħt din il-liġi. Qalet li dan mhux ġust.

Illi fir-rapport tiegħu,[7] **l-espert ġudizzjarju** qal li l-fond fin-numru 52 Triq San Rokku Ħal Kirkop jikkonsisti f'intrata u kmamar fil-livell tat-triq u

[2] Fol 26.
[3] Fol 6 sa fol 14, fejn dan il-fond jissemma a fol 9, proprjeta' numru 11.
[4] Fol 15 sa fol 20.
[5] Fol 21; L-indirizz mogħti fuq dan iċ-ċertifikat hu numru 52 ġia 38, Triq San Rokku Fgura (minflok Ħal Kirkop). Il-Qorti tifhem li dan kien żball tal-pinna f'dan id-dokument.
[6] Fol 22.
[7] Fol 54 sa fol 68.

kmamar fl-ewwel sular bil-bejt sovrastanti. Qal li l-fond fih ukoll bitħa u kantina. Qal li l-fond kien diġà mibni fl-1968. Qal li l-fond, nkluż il-bitħa, hija tal-kejl ta' madwar mija ħamsa u tmenin metru kwadru (185 mk). Qal li l-fond għandu finituri qodma u jeħtieġ renovar u manutenzjoni ġenerali, u s-servizzi jidhru jiffunzjonaw għalkemm huma antiki. Qal li jistma l-valur ta' din il-proprjeta' fl-2022 għal tliet mija ħamsa u erbgħin elf euro (€345,000) u l-valur lokatizju għall-istess sena hu ta' tmint elef ħames mija u sittax-il euro (€8,516) fis-sena. Qal li fl-1987 jistma li l-kera annwali kien ta' seba' mija ħamsa u tmenin euro (€785). Qal li biex wasal għall-valur lokatizju, uża l-metodu komparattiv u qabbel dan il-fond m'oħrajn simili fl-inħawi, kif ukoll uża dokumenti maħruġa minn awtoritajiet lokali u barranin fil-qasam.

Illi x-xhud Christine Busuttil,[8] **rappreżentanta tal-Kummissarju dwar it-Taxxi**, esebiet id-denunzja ta' Benedetto Grech[9], li saret minn Antonio Briffa f'isem wieħed mill-eredi tal-istess Benedetto.

Illi kienu esebiti wkoll kopja tal-irċevuti tal-kera[10] li juru l-ħlasijiet, li saru minn Leonard Grech, l-aventi causa tal-konvenuta, lil Mary Anne Schembri bejn l-1996 u llum.

Illi kienu esebiti wkoll kopja tar-reġistru elettorali[11] bejn l-1987 u l-1996 li juru li l-konvenuta kienet tgħix fil-fond in kwistjoni matul dawn is-snin ukoll.

<u>KUNSIDERAZZJONIJIET</u>

Ikkunsidrat

Illi permezz ta' dawn il-proċeduri l-atturi jilmentaw li ma jistgħux jieħdu l-proprjeta' tagħhom lura. Jgħidu li l-Att X tal-2009 xorta ma jistabilixxix il-kera ġusta skont iċ-ċirkostanzi tal-fond u tas-sid, u li l-kera baqgħet baxxa tul is-snin. Igħidu li nħoloq żbilanċ bil-Kap 69 u l-Att X tal-2009 favur l-inkwilin, u hekk qed jinkisrulhom id-drittijiet tagħhom kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni, l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u l-artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni. Huma qed jitolbu ukoll ir-rimedji opportuni inkluż likwidazzjoni u kundanna għall-ħlas ta' kumpens adegwat.

---

[8] Fol 70.
[9] Fol 73 sa fol 95; terz tal-fond numru 52 ġia no 38 Triq San Rokku ma jidhirx f'din id-denunzja. Pero' a fol 119, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, l-atturi jgħidu li dan il-fond dak iż-żmien kien enumerat numru 29 u 30 Triq San Rokku. Din l-enumerazzjoni tidher fid-denunzja ta' Benedetto Grech.
[10] A fol 99 sa fol 107.
[11] Fol 111 sa fol 114.

Illi l-atturi llimitaw it-talba tagħhom għal kumpens 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. Is-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-fond lura.

It-titolu

Ikkunsidrat

Illi l-Qorti ser tibda billi tittratta l-kwistjoni tat-titolu tal-proprjeta'.

Illi kif ntqal l-atturi wirtu il-fond in eżami f'żewġ stadji. L-ewwel wirtu żewġ terzi mill-fond mingħand ommhom; dan is-sehem jirriżulta mid-denunzja ta' ommhom għalkemm ma ġietx ippreżentat it-testment tagħha. It-terz l-ieħor wirtu mingħand Benedetto Grech. Il-fond bl-indirizz 58 (ġia 32), Triq San Rokku Ħal Kirkop ma jidhirx la fit-testment u lanqas fid-denunzja tal-wirt ta' Benedetto Grech (li saret fl-1957). Pero' l-atturi, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, igħidu li fl-antik, dan il-fond kien enumerat numru 29 u 30 Triq San Rokku Ħal Kirkop. Dan l-indirizz jidher fit-testment u fid-denunzja tal-istess Grech u s-sehem li jidher minnu hu terz ukoll. Dak li jintqal fin-nota ta' sottomissjonijiet ma jistax jitqies bħala prova, pero' l-ġurisprudenza kostanti stabbiliet li dak li jrid ikun ippruvat f'kawżi bħal din huwa l-pussess tal-atturi tal-istess proprjeta'. Il-Qorti fuq dan il-punt qalet:

> *Għalkemm ikun aħjar li r-rikorrent jippreżenta dokumenti dwar it-titlu tiegħu, bħal ngħidu aħna kuntratti u dikjarazzjonijiet causa mortis, madankollu n-nuqqas tagħhom m'għandux iwassal bilfors għaċ-ċaħda tat-talbiet tar-rikorrent, jekk mill-ġabra tal-provi wieħed jista' jasal għall-fehma li r-rikorrent ikun tabilħaqq igawdi minn dak il-jedd tal-proprjetà (ara* ***Anne Sultana et v. Agnes Caruana et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar, 2022). Hekk per eżempju, ingħad li rikorrent seta' jissokta b'azzjoni għall-ħarsien tal-jedd ta' proprjetà tiegħu, jekk juri li huwa kien qiegħed jikri post lil terz u dik il-kirja kienet soġġetta għal-liġijiet li jirregolaw il-kera (ara* ***Ian Peter Ellis et v. Avukat***

> ***Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Marzu, 2015);*[12]

Illi fil-każ in eżami hemm esebiti rċevuti fejn iffirmaw l-atturi sa mill-1996. Dwar is-snin ta' qabel l-1996, il-konvenuta ma qajmet l-ebda lment li ma tagħrafx lill-atturi bħala sidien jew xi ilment simili. Għalhekk il-Qorti se tqis li l-fond hu fl-intier tiegħu proprjeta' tal-atturi u ilu hekk sa mill-1986 meta wirtu ż-żewġ terzi tiegħu mingħand ommhom.

<u>Rimedju ordinarju</u>

Ikkunsidrat

Illi permezz tar-raba' eċċezzjoni ta' kull wieħed minnhom il-konvenuti jgħidu li l-atturi kellhom rimedju ordinarju li ma utilizzawhx qabel bdew dawn il-proċeduri. Fil-waqt li l-Avukat ta'l-Istat irrefera biss għal rimedji ordinarji b'mod ġenerali, il-konvenuta Grech irreferiet b'mod partikolari għar-rimedju mgħoti permezz ta'l-emendi tas-sena 2021. Aktarx li l-eċċezzjoni mqajjma mill-konvenuti tirreferi għal dak li jipprovdi l-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni.

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 ilment. 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 ordinarju għall-istess ilment.

Illi fis-sentenza ***Josephine Borg et vs Avukat tal-Istat***[13] 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 –*

---

[12] ***Wismayer vs Avukat tal-Istat*** deċiża mill-Prim Awla Sede Kostituzzjonali fit-13 ta' Frar 2023, Rik203/2022, appellata.
[13] Deċiża mill-Prim Awla (Sede Kostituzjonali) fil-15 ta' Diċembru 2023, Rik 244/2020, mhux appellata.

> *"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 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;"* [14]

Illi fid-dawl ta' dan it-tagħlim, il-Qorti se tara jekk fil-każ odjern fil-fatt hemmx rimedju ordinarju għal-lanjanzi tal-atturi. It-talbiet tal-atturi huma li bl-operat tal-liġi kif kienet qabel l-emendi tal-2021 għall-Kap 69:

- ingħata dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat,
- irrendewha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta' tiegħu, u
- ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini stante illi l-kera pagabbli kienet baxxa.

[14] 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.

Illi huwa minnu li l-liġijiet li jirregolaw il-kirjiet tul dawn is-snin kienu jipprovdu li s-sid hu obbligat li jħalli lill-istess inkwilin joqgħod f'dak il-fond. Kienu jipprovdu wkoll li l-kera ma jistax jogħla skont is-suq ħlief kif kienet tipprovdi l-liġi, u ż-żieda fil-kera li setgħet tintalab kienet ftit. Kien biss fl-2021 li l-emendi fil-liġi ppermettew li l-kera jista' jogħla u jqarreb lejn il-kera fis-suq u fetħu wkoll il-bibien biex is-sid jista' f'ċertu każi, jieħu l-fond lura.

Illi kontra dawn il-lanjanzi tar-rikorrent m'hemmx rimedju ieħor għajr għal dak li qed ifittxu bil-proċedrui odjerni. Iddur fejn iddur, sal-2021 dak li seta' jseħħ f'kirja ta' fond mikri kien imniżżel fil-liġi. U l-allegazzjoni ta' ksur ta' dritt fundamentali bl-applikazzjoni ta' din l-istess liġi jista' jkun indirizzat biss b'azzjoni ta' natura straordinarja quddiem din il-Qorti. Dan igħodd kemm għall-fatt li s-sid kien kostrett jagħraf l-istess inkwilin bħala l-kerrej tal-fond tiegħu kif ukoll għall-kera, li setgħet togħla biss bi ftit u skont il-liġi. Fil-fatt l-atturi utilizzaw dan id-dritt u għollew il-kera kif kellhom il-permess jagħmlu, pero' dan baqa' baxx wisq. Għalhekk l-ebda liġi ma tagħti rimedju ieħor lis-sid għal dawn il-lanjanzi ta' ksur ta' dritt ta' tgawdija tal-proprjeta'.

Illi għalhekk il-Qorti qed tiċħad din l-eċċezzjoni.

Leġittimu kuntradittur

Ikkunsidrat

Illi l-konvenuta Josephine Grech qajmet ukoll eċċezzjoni ta' natura preliminari u ċioe' li mhix leġittimu kuntradittur f'dawn il-proċeduri u dan peress li l-lanjanzi huma kollha indirizzati lejn l-imġieba tal-Istat u hi ma kellhiex x'taqsam ma' din l-imġieba u dejjem imxiet mal-liġi.

Illi fil-kawża fl-ismijiet ***Caruana vs Selby Limited***[15] il-Qorti ddiskutiet dan il-punt u 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:*

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

*"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 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 fil-każ odjern, fejn si tratta ta' xenarju ta' fond mikri, il-konvenuta Josephine Grech ma xehditx. Pero' mill-provi jirriżulta li l-ftehim tal-kirja qed tiġġestieh hi u baqgħet tħallas il-kera hi.

Illi kien il-ftehim tal-kirja li ta lok għar-relazzjoni kuntrattwali bejn l-atturi u l-konvenuta jew l-aventi causa tagħha. L-istess konvenuta hi responsabbli li twettaq l-obbligi tal-ftehim tal-kirja minn fejn toħroġ il-lanjanza kostituzzjonali in kwistjoni. Għalhekk, minkejja l-fatt li l-ilmenti ta' l-atturi huma ta' natura kostituzzjonali u minkejja li l-konvenuta Josephine Grech m'għandhiex x'taqsam mal-proċess leġislattiv, pero' dan ma jfissirx li l-konvenuta mhix leġittimu kuntradittur. Barra minn hekk, il-preżenza tal-konvenuta fil-kawża tagħmel il-ġudizzju sħiħ u integru.

Illi għalhekk il-Qorti qed tiċħad din l-eċċezzjoni ukoll.

<u>Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol</u>

Ikkunsidrat

Illi kif intqal l-atturi qed jallegaw prinċipalment 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 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-proprjeta' skont it-tieni paragrafu tal-artikolu 1 kienx eċċessiv[16]. 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 jidher li qed jattakkaw il-mod kif tħaddem dan l-interess pubbliku u ċioe' n-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 qegħda 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 lokatizju 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

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

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, inkluż b'emendi fil-Kodiċi Ċivili, fosthom bl-artikolu 1531C. B'hekk il-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-ġenituri tal-atturi 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. Fid-disgħinijiet il-kera ta' dan il-fond kienet €28 fis-sena u wara l-2010 l-kera saret €185 u bdiet tiżdied ftit ftit. Pero' l-kera kienet baxxa ħafna meta mqabbla mal-kera fis-suq ħieles. U ma kienx hemm possibilita' li dan l-ammont jiżdied biex verament 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***[17] , 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*

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

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 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[18] 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

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

> *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 li kellhom bżonn għajnuna u l-interess privat tas-sid li jgawdi ħwejġu u jużahom kif jidhirlu mingħajr indħil mill-Istat.[19]

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'.

Illi l-kera li l-konvenuti ħallsu fis-sena 2021 kienet ta' mitejn u sitt ewro (€206) fis-sena. Il-perit ġudizzjarju stabbilixxa l-kera fis-suq ħieles għall-istess sena (2021) fis-somma ta' sitt elef sitt mija tmienja u sittin euro (€6,668) fis-sena. Huwa ċar li hemm diskrepanza kbira ħafna bejn dak li kienu jħallsu l-konvenuti u dak li setgħu jipperċepixxu l-atturi.

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, dritt sanċit fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

[19] 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 fit-12 ta' Settembru 2023.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

Ikkunsidrat

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

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 jkunu 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***[20]:

> *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` L-Ordinanza 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.*

[20] Deċiża 23 ta' Novembru 2020.

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

Illi għalhekk il-Qorti qed tilqa' l-ħames eċċezzjoni tal-konvenut l-Avukat ta'l-Istat u konsegwentement tiċħad it-talba tal-attur in kwantu hi bbażata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

<u>Artikolu 14 tal-Konvenzjoni u l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni</u>

Ikkunsidrat

Illi, għalkemm ma tressqitx talba f'dan is-sens, fil-premessi fir-rikors promotu l-atturi jilmentaw li sofrew ukoll ksur tad-dritt protett bl-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u b'l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni. 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. Dan għaliex 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. F'dan ir-rigward esprimiet ruħha l-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża ***Juan Miguel sive Miguel Xuereb et vs L-Avukat ta'l-Istat et***[21]:

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 firrigward 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

[21] Deċiża 9 ta' Ottubru 2023.

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.), 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".

41. Fir-rigward tal-ilment a bażi tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, l-Qorti tqis illi skont l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni hija projbita dik id-diskriminazzjoni attribwibbli għal kollox jew prinċipalment għad-deskrizzjoni tagħhom rispettiva skont ir-razza, post ta' oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identità tal-ġeneru. Peress illi ma jirriżultax illi l-ilment dwar diskriminazzjoni f'dan il-każ qed isir taħt xi wieħed mill-irjus elenkati b'mod eżawrijenti fil-liġi, dan l-ilment huwa insostenibbli. Għaldaqstant l-ilmenti tar-rikorrenti abbażi tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea qiegħdin jiġu miċħuda.

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/jew ta'l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni.

Kumpens

Ikkunsidrat

Illi dan stabbilit il-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra x'kumpens għandu jkun dovut għall-ksur tad-dritt protett mill-Artikolu 1 ta'l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

Illi l-atturi qed jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara u tordna li l-Avukat tal-Istat iħallas danni pekunjarji u non pekunjarji. L-atturi indikaw li qed jippretendu l-ħlas tal-kera mitluf u ċioe' wieħed u sittin elf tliet mija sebgħa u tmenin euro (€61,387) bħala danni pekunjarji, u dan għall-perjodu bejn is-sena 1987 u s-sena 2021.

Illi l-għan tad-danni pekunjarji hu li l-persuna titqiegħed kemm jista' jkun fil-pożizzjoni li kienet qabel sofriet it-telf:

> *The Court considers that, just like an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention, an award for pecuniary damage made by a domestic court must be intended to put the applicant, as far as possible, in the position he would have enjoyed had the breach not occurred.* [22]

Illi kwalunkwe kumpens dovut lill-atturi għandu jingħadd mill-1987, ċioe minn meta daħal fis-seħħ il-Kap 319 li għamilha possibbli li persuna tibda proċeduri f'Malta minħabba ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti taħt il-Konvenzjoni. Qabel dakinhar, azzjoni bħall-azzjoni odjerna dwar ksur tal-Konvenzjoni ma kinitx possibbli f'Malta.

Illi l-atturi ilhom sidien tal-fond intier sa minn qabel l-1987. Huma wirtu żewġ terzi mingħand ommhom fl-1986 u terz ieħor fl-1957 mingħand ziju t'ommhom.

Illi l-ġurisprudenza stabbiliet li l-emendi tal-2021 fil-Kap 69 joffru rimedju adegwat għal lanjanzi ta' kera baxxa u tal-fatt li s-sid ma setax jieħu l-fond lura. Dawn l-emendi offrew il-possibilita' li l-kera togħla u toqrob lejn dik tas-suq u li l-fond saħansitra jmur lura għand is-sid. Għalhekk il-kumpens li se jingħata hu sal-2021.

---

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

Illi għalhekk il-kumpens se jingħata lill-atturi mill-1987 meta saret possibbli din it-tip ta' kawża, sal-2021, u ċioe sakemm daħlu fis-seħħ l-emendi l-iktar riċenti fil-Kap 69.

Ikkunsidrat

Illi l-Qorti se tgħaddi issa biex tikkunsidra kemm għandhom ikunu d-danni pekunjarji.

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 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 ***Catherine Cauchi v Malta***[23]:

> *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 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).*

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

> *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%.*

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	785	*Lm12 = €28*[24]
1988	785	*Lm12 = €28*
1989	785	*Lm12 = €28*
1990	785	*Lm12 = €28*
1991	785	*Lm12 = €28*
1992	1,287	*Lm12 = €28*
1993	1,287	*Lm12 = €28*
1994	1,287	*Lm12 = €28*
1995	1,287	*Lm12 = €28*
1996	1,287	*Lm12 = €28*
1997	2,299	Lm12 = €28
1998	2,299	Lm12 = €28
1999	2,299	Lm12 = €28
2000	2,299	Lm12 = €28
2001	2,299	Lm12 = €28
2002	3,101	Lm12 = €28
2003	3,101	Lm12 = €28
2004	3,101	Lm12 = €28
2005	3,101	Lm12 = €28
2006	3,101	Lm12 = €28
2007	4,859	Lm12 = €28
2008	4,859	€28
2009	4,859	€28
2010	4,859	€185
2011	4,859	€185
2012	4,619	€185

[24] Għalkemm ma kinux esebiti rċevuti li juru li tħallset il-kera bejn l-1987 u 1996, tressqet prova li turi li l-konvenuta fil-fatt kienet tgħix f'dan il-fond tul dan il-perjodu. Għalhekk il-Qorti se tqis li l-kera tħallset u li kienet fl-istess ammont kif jidher fl-1997.

2013	4,619	€192
2014	4,619	€198
2015	4,619	€198
2016	4,619	€198
2017	6,668	€200
2018	6,668	€200
2019	6,668	€203
2020	6,668	€206
2021	6,668	€206
	€118,090	**€ 3,000**

Kera stmata għal perjodu in eżami	€118,090
Tnaqqis ta' 30%	€ 35,427
Bilanċ	€ 82,663
Tnaqqis ta' 20%	€ 16,533
Bilanċ	€ 66,130
Tnaqqis ta' kera mħallsa	€ 3,000
Kumpens dovut	**€ 63,130**

Illi għalhekk il-kumpens pekunjarju dovut lill-atturi huwa ta' tlieta u sittin elf mija u tletin euro (€63,130) bejniethom, skont is-sehem ta' kull wieħed fil-fond in kwistjoni.

Ikkunsidrat

Illi l-atturi qed jitolbu ukoll danni non pekunjarji ta' €17,000.

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***[25] il-Qorti Kostituzjonali qalet:

> *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*

[25] Deċiża fit-30 ta' Marzu 2022.

> *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,***[26] il-Qorti qalet ukoll:

> *Inoltre, għalkemm huwa minnu li d-dewmien biex jiġu istitwiti proċeduri ġudizzjarji m'għandu l-ebda impatt 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 l-intier ta' dan il-fond fl-1986 imma bdew dawn il-proċeduri fl-2022. 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' erbgħt elef euro (€4,000) huwa adegwat.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi, filwaqt li tilqa' il-ħames eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat dwar l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, fil-waqt li tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuta Josephine Grech dwar l-illeġittimu kuntradittur, fil-waqt li tiċħad ir-raba' eċċezzjoni taż-żewġ konvenuti dwar rimedju ordinarju u fil-waqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra taż-żewġ konvenuti,

1. **Tilqa' l-ewwel talba tal-atturi** u tiddikjara li r-rikorrenti m'għandhom u qatt ma kellhom ebda mezz ieħor xieraq ta' rimedju disponibbli għalihom sabiex jindirizzaw u jikkontestaw il-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom imsemmija.

2. **Tilqa' t-tieni talba tal-atturi in parti** u tiddikjara li kien hemm ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem bl-operat tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif kien qabel l-emendi tas-sena 2021, u dan fir-rigward tat-tgawdija tagħhom tal-fond numru tnejn u ħamsin (52) ġia 38 fi Triq San Rokku, Ħal-Kirkop.

3. **Tilqa' t-tielet talba** tal-atturi u tiddikjara li l-Avukat tal-Istat hu responsabbli għad-danni pekunjarji u morali dovuti lill-atturi minħabba dan il-ksur ta' dritt fundamentali.

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

4. **Tilqa' r-raba' talba** tal-atturi u tillikwida l-kumpens fis-somma ta' tlieta u sittin elf mija u tletin euro (€63,130) bħala danni pekunjarji kif ukoll kumpens non pekunjarju ta' erbgħat elf euro (€4,000), dovut lill-atturi skont is-sehem li għandhom fil-proprjeta' in kwistjoni.

5. **Tilqa' l-ħames talba** tal-atturi u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas danni pekunjarji lill-atturi fis-somma ta' tlieta u sittin elf mija u tletin euro (€63,130) bejniethom flimkien mas-somma ta' erbgħat elef euro (€4,000) danni morali bejniethom, bl-imgħax mid-data tas-sentenza sal-pagament effettiv.

6. **Tordna** li l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri, nkluż l-ispejjeż tal-konvenuta Josephine Grech, jitħallsu mill-konvenut l-Avukat tal-Istat

DR. DOREEN CLARKE
IMĦALLEF

MARVIC PSAILA
DEPUTAT REĠISTRATUR