MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-3 ta' Mejju, 2024

Rikors Kostituzzjonali Numru 28/2022 LM

Teresa sive Therese Delia (K.I. nru. 759453M); Mary Josephine sive Marina Refalo (K.I. nru. 255251M); Marlene Fenech (K.I. nru. 156733M); Silvana Wihl (K.I. nru. 48145M); Josephine sive Josette Ellul (K.I. nru. 640652M); Francesco sive Franco Masini (K.I. nru. 7037G); Jonathan Ellul (K.I. nru. 37669M) u Anne Marie Grima (K.I. nru. 271467M)

vs.

L-Avukat tal-Istat; u
Carmel sive Karmenu Sciberras (K.I. nru. 513042M) għal kull interess li jista' jkollu; u b'digriet tat-28 ta' Marzu, 2022 ġew maħtura l-Avukat Dr Graziella Tanti u l-Prokuratur Legali Davina Ellul Sullivan bħala Kuraturi Deputati sabiex jirrappreżentaw lil Steven Ellul, Michael Ellul u Mary Jo Randazzo; u b'digriet tat-12 ta' Lulju, 2023 ġiet ordnata l-estromissjoni tal-kuraturi deputati, u awtorizzat il-korrezzjoni tal-okkju ta' din il-kawża fis-sens illi Steven Ellul, Michael Ellul u Mary Jo Randazzo jitneħħew bħala intimati u jiżdiedu bħala rikorrenti f'din il-kawża hekk kif qegħdin jiġu debitament rappreżentati mill-Avukat Mark Fenech (KI 573458M) bħala l-mandatarju speċjali tagħhom hawn Malta

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fis-17 ta' Jannar, 2022, mir-rikorrenti **Teresa sive Therese Delia (K.I. nru. 759453M); Mary Josephine sive Marina Refalo (K.I. nru. 255251M), Marlene Fenech (K.I. nru. 156733M); Silvana Wihl (K.I. nru. 48145M); Josephine sive Josette Ellul (K.I. nru. 640652M); Francesco sive Franco Masini (K.I. nru. 7037G); Jonathan Ellul (K.I. nru. 37669M); u Ann Marie Grima (K.I. 271467M)** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettew dan li ġej:

"Jesponu s-segwenti bir-rispett:

1. *Illi l-esponenti flimkien mal-eredi tal-lum mejjet Ivan Ellul huma lkoll proprjetarji tal-fond bin-numru 23/24, Triq Santa Tereża, Bormla;*
2. *Illi l-proprjetà de quo kienet tappartjeni in kwantu għal sehem ta' żewġ sesti lill-Maġistrat Lorenzo Ellul u martu Teresa Ellul née Cauchi (ossia sest kien appartenenti lill-komunjoni tal-akkwisti li kien eżistenti bejniethom u s-sest l-ieħor kien ġej minn wirt min-naħa tal-Maġistrat Lorenzo Ellul);*
3. *Illi wara l-mewt tal-Maġistrat Lorenzo Ellul fl-erbatax (14) ta' Frar, 1945 is-sehem tiegħu f'dan il-fond għadda fuq martu Teresa Ellul u t-tfal tagħhom ossia Evelyn u Concetta sive Tetty Ellul –* ***Vide denunzja hawn annessa bħala Dok. "A"*** *u b'hekk is-sehem ta' żewġ sesti ġew jappartjenu lil martu Teresa Ellul u t-tfal tagħha ossia Evelyn u Concetta sive Tetty Ellul;*
4. *Illi permezz ta' att ta' diviżjoni datat sittax (16) ta' April, 1947 fl-atti tan-Nutar Francesco Catania l-proprjetà de quo saret proprjetà assoluta ta' Teresa Ellul, armla tal-Maġistrat Lorenzo Ellul u t-tfal tagħha ossia Concetta sive Tetty Ellul née Ellul u Evelyn Ellul –* ***vide kuntratt ta' diviżjoni hawn anness u mmarkat bħala Dok. "B"****;*
5. *Illi Teresa Ellul mietet fid-disgħa (9) t'Awwissu, 1947 u s-sehem tagħha f'dan il-fond għadda għand it-tfal tagħha ossia Concetta sive Tetty mart Dr Edgar Ellul u Evelyn mart Alfred Delia u dana fi kwoti indaqs bejniethom –* ***Vide denunzja hawn annessa bħala Dok. "Ċ"*** *fejn ġie indikat illi din l-istess proprjetà kienet qed tinkera lil terzi għall-erbgħa u għoxrin (24) liri sterlini fis-sena;*
6. *Illi wara l-mewt ta' Evelyn Delia (née Ellul) il-ġid tagħha għadda għand it-tfal tagħha ossia r-rikorrenti Marina Refalo u Teresa sive Terese Delia fi kwoti indaqs bejniethom –* ***Vide Dikjarazzjoni Causa Mortis hawn annessa bħala Dok. "D"****;*

7. *Illi wara l-mewt ta' Concetta Ellul (née Ellul) il-ġid tagħha għadda għand it-tfal tagħha* ***Vide Dikjarazzjoni Causa Mortis hawn annessa bħala Dok. "E"*** *ossia Lawrence Ellul li miet fit-28 ta' Awwissu, 2016 fejn l-eredi tiegħu hija l-mara tiegħu ossia r-rikorrenti Josephine sive Josette Ellul –* ***Vide Dikjarazzjoni Causa Mortis hawn annessa bħala Dok. "F"****; ir-rikorrenti Marlene Fenech; Silvana Wihl; Rita Emanuela sive Manola Masini li mietet fit-12 t'Awwissu, 2020 fejn l-eredi tagħha huwa r-raġel tagħha ossia r-rikorrenti Francesco sive Franco Masini –* ***Vide Dikjarazzjoni Causa Mortis hawn anness bħala dok."G"****; Joseph sive Jojo Ellul li miet fl-4 t'Awwissu, 2012 fejn l-eredi tiegħu huma t-tfal tiegħu u ossia r-rikorrenti Jonathan Ellul u b'hekk sehem mill-wirt ta' Concetta Ellul għadda għand it-tfal tiegħu ossia Steven, Michael u Mary Jo Randazzo li jirrisjedu l-Amerika (Vide Dok. "D") u li se jkunu debitament rappreżentati minn Kuratur Deputat f'dawn il-proċeduri ai fini ta' integrità tal-ġudizzju;*

8. *Illi l-proprjetà de quo kienet ġiet mikrija mill-aventi causa tar-rikorrenti lil ċertu Carmelo Sciberras u dan fis-snin 1940 (circa) bħala casa bottega u dana versu l-kera ta' erbgħa u għoxrin (24) liri sterlini fis-sena kif jirriżulta mid-denunzja ta' Teresa Ellul hawn anness bħala Dok. Ċ;*

9. *Illi b'effett tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta dina l-kirja baqgħet tiġi mġedda* ex lege*;*

10. *Illi wara li miet l-istess Carmelo Sciberras, l-intimat Karmenu Sciberras ossia t-tifel tiegħu, baqa' jgawdi din il-kirja u dana sal-ġurnata tal-lum;*

11. *Illi r-rikorrenti ma baqgħux jaċċettaw il-kera mingħand dan Karmenu Sciberras u huwa qed jiddepożita l-ammont ta' mija u ħamsa u disgħin Euro u tlettax-il ċenteżmu (€195.13ċ) qua kera fis-sena fir-Reġistru tal-Qrati Ċivili –* ***Vide Dok. "I" sa "P"****;*

12. *Illi l-fond de quo ma kienx wieħed li ġie dekontrollat –* ***vide ċertifikat anness Dok. "Q"****;*

13. *Illi fis-sena 2009 il-Parlament Malti in rikonoxximent tal-preġudizzju li l-liġijiet tal-kera kienu qegħdin joħolqu lil sidien ta' proprjetà mikrija lil terzi għadda liġi l-att numru X tal-2009 għat-tenur ta' liema, senjatament permezz tal-artikolu 1531K tal-Kap. 16, inter alia ddispona li l-kirjiet ta' fondi li jintużaw għal skopijiet residenzjali u kummerċjali li għalih titħallas kirja waħda għandha titqies bħala kirja residenzjali b'dan illi l-kera tiżdied ai termini tal-artikolu 1531D tal-Kap. 16 applikabbli għal fondi kummerċjali;*

14. *Illi huwa stat ta' fatt illi d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, anke biż-żidiet ikkontemplati fl-Att X tal-2009 huma irriżorji meta kkomparat mal-kera li l-fond kien jikseb fis-suq;*

15. *Illi fis-sena 2021 permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021 l-Artikolu 1531K reġa' inbidel. Il-kirjiet ta' fondi li jintużaw għal skopijiet residenzjali u kummerċjali li għalih titħallas kirja waħda għandha titqies bħala kirja residenzjali iżda l-kera tiżdied jew ai termini tal-artikolu 1531D tal-Kap. 16 applikabbli għal dawn il-fondi kummerċjali jew bl-applikazzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69, liema huwa l-iktar għoli;*
16. *Illi jingħad li mhux ġust u proporzjonat li fis-sitwazzjonijiet bħal dawk odjerni l-kera titqies bħala kera residenzjali. Il-fatt li parti mill-kera hija kummerċjali mhux rikonoxxut mil-liġi. Għalhekk fuq din il-kera kummerċjali hemm il-protezzjonijiet ta' kera residenzjali. Mentri kirjiet kummerċjali oħra jagħlaq fis-sena 2028. Din is-sitwazzjoni hija diskriminatorja fil-konfront tar-rikorrenti. L-Artikolu 1531K anke kif emendat b'Att XXIV tal-2021 huwa diskriminatorju u leżiv tad-dritt sanċit fl-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;*
17. *Illi l-isproporzjon huwa tant kbir li bil-mekkaniżmu previst mil-liġi r-rikorrenti qatt mhu ser jingħataw kirja ekwa għaż-żmien li l-fond ser jibqa' f'idejn l-inkwilin;*
18. *Illi b'dan il-mod ir-rikorrenti ġew u qegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma qegħdin jingħataw kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond;*
19. *Illi l-privazzjoni tal-proprjetà tar-rikorrenti hija leżjoni tad-dritt ta' proprjetà tagħhom kif protetta mill-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea;*
20. *Illi dan kollu ġie determinat fil-kawżi Amato Gauci vs Malta no. 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009 u Lindheim and Others vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Ġunju, 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju, 2015; Anthony Debono et vs Avukat Ġenerali et deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju, 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru, 2019;*
21. *Illi r-rikorrenti qed isofru minn nuqqas ta'* "fair balance" *bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b'Beleyer vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III) u għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalità kif ġie deċiż f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 §27 u 44 tal-21 ta' Diċembru, 2010;*
22. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjetà tagħhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex*

jikkostitwixxu kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Hutten-Czapska vs Poland [GC] nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar, 2014 u R&L, s.r.o. and Others § 108);

23. *Illi l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandha tirċievi, b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali kif del resto diġà ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża Amato Gauci vs Malta – deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju, 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem;*

24. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġà kellha okkażjoni tikkummenta diversi drabi f'każi li rrigwardjaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni diċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li individwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjetà tiegħu għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża "Ghigo vs Malta", deċiża fis-26 ta' Settembru, 2006, il-Qorti sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjetà tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (55) Euro fis-sena bħala kera;*

25. *Illi fis-sentenza "Fleri Soler vs Malta", mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif ġara wkoll fil-kawża ta' "Franco Buttigieg & Others vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru, 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar, 2018;*

26. *Illi b'sentenza deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), rikors nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Ġenerali et, fit-8 ta' Mejju, 2019, din l-Onorabbli Qorti ddeċidiet illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu kera ġusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Ġenerali ġie kkundannat iħallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjeż kollha tal-kawża, u l-istess ġie deċiż fil-kawża Rikors Kostituzzjonali nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et*

vs Avukat Ġenerali et, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru, 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu, 2020;

27. *Illi għalhekk ir-rikorrenti iħossu li fir-rigward tagħhom qed jiġi miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dana billi qegħdin jiġu pprivati mingħajr ma jingħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom.*

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha sabiex salv u prevja kull dikjarazzjoni xierqa u opportuna oħra:

1. ***Tiddikjara u tiddeċiedi li per konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, inkluż l-artikolu 3 tal-istess liġi u/jew minħabba l-Att X tal-2009 ġew ivvjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319) għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors;***
2. ***Tiddikjara u tiddeċiedi li l-Artikolu 1531K tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli sia qabel u sia wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 huwa leżiv għad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319) kif ukoll leżiv tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Artikoli 14 tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319) għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors;***
3. ***Tiddikjara u tiddeċiedi li l-effett tal-Artikoli 1531Ċ, 1531D u 1531K tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli hekk kif emendati permezz tal-Att XXIV tal-2021 huwa leżiv għad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319) għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors;***
4. ***Tiddikjara u tiddeċiedi li l-inkwilini ma għandhomx id-dritt jinvokaw l-Artikoli tal-Kodiċi Ċivili u/jew tal-Kap. 69 sabiex jibqgħu fil-fond de quo;***
5. ***Tiddikjara u tiddeċiedi li l-Avukat tal-Istat responsabbli għall-ħlas ta' kumpens għall-ksur hekk kif mitluba hawn fuq;***
6. ***Tillikwida l-istess kumpens u danni hekk kif likwidati a favur ir-rikorrenti;***
7. ***Tagħti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuni.***

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa huma inġunti għas-subizzjoni."

2. Rat ir-risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fit-28 ta' Frar, 2022, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. *Illi sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà in kwistjoni. Di più, ir-rikorrenti iridu jġibu 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 perijodi qabel ma huma saru sid tal-proprjetà 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 r-reġim legali kollu fit-totalità tiegħu skont il-liġi in vigore llum il-ġurnata, u għalhekk dak li minnu qed jilmenta r-rikorrent irid jiġi eżaminat ukoll fil-kuntest tal-emendi li saru permezz tal-**Att XXIV tal-2021**;*
4. *Illi f'dan il-kuntest, għandu jingħad illi qabel wieħed jistitwixxi proċeduri bħal dawk odjerni, wieħed għandu qabel xejn jeżawrixxi kwalunkwe rimedju ordinarju, liema rimedju effettiv illum il-ġurnata jeżisti ai termini tal-emendi introdotti permezz tal-**Att XXIV tal-2021**;*
5. *Illi subordinatament u minngħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-mertu l-esponent jopponi t-talbiet kif avvanzati fir-rikors promutur u jirrileva li ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrent u għaldaqstant it-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda;*
6. *Illi 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 ftehim –* pacta sunt servanda*;*
7. *Dejjem bla ħsara għal dak fuq imsemmi, għal fejn fir-rikors tiegħu r-rikorrent isemmi 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 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-proprjetà. Tassew sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid imġiegħel jew obbligatorju persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprjazzjoni ta' xiri dirett. Però 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 konsegwentement 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 Ewropea** huwa ben magħruf li l-marġini ta' apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu s-setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjetà demokratika sabiex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestement mingħajr bażi raġonevoli – li żgur 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-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, speċjalment meta **l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** ma jikkonċedi l-ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt;*

11. *Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe mill-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

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

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 jistax jilmenta aktar dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat, liema emendi ċertament jipprovdu għal rimedju xieraq u effettiv. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, ir-rikorrent jista' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fuq is-suq miftuħ tad-dar t'abitazzjoni li 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 juri li l-inkwilin ma ħaqqux protezzjoni mill-Istat;*

15. *Illi konsegwentement, u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li l-intimat qiegħed jokkupa l-fond in mertu bis-saħħa tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta,** din l-Onorabbli Qorti m'għandha fl-ebda każ tgħaddi sabiex issib ksur tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** wara d-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021**, għaliex ir-rikorrent illum għandu speranza li jikseb kemm pussess effettiv u kif ukoll redditu reali. Għall-istess raġunijiet, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex 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 Ewopea**, l-esponent jirrileva li ma hemm l-ebda ksur ta' dan l-artikolu u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront 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-<u>sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor</u>. 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 wkoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta'* like with like*, u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;*

18. *Illi finalment, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk din l-Onorabbli Qorti ser tgħaddi biex tiddeċiedi illi għandha tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u tagħti xi forma ta' kumpens f'dan is-sens, sehem l-intimati Steven Ellul, Michael Ellul u Mary Jo Randazzo minn dan il-kumpens għandu jitnaqqas ladarba mhumiex rikorrenti fil-proċeduri odjerni;*

19. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

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

3. Rat ir-risposta tal-intimat **Carmel sive Karmenu Sciberras** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Sciberras'], li ġiet ippreżentata fit-2 ta' Marzu, 2022, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:-

1. *Illi in linea preliminari, l-azzjoni odjerna ma tista' qatt tirnexxi kontra l-esponent u għalhekk hu mhux il-leġittimu kontradittur. Dan jingħad minħabba li l-ebda individwu fil-kapaċità personali tiegħu ma jista' qatt ikun suġġett jew misjub ħati ta' leżjonijiet ta' natura kostituzzjonali minħabba l-fatt li minnha nnifisha kawża ta' natura kostituzzjonali tirregola r-relazzjoni bejn l-individwu u l-Istat u mhux l-individwi bejniethom;*

2. *Illi in linea preliminari, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-azzjoni tar-rikorrenti hija intempestiva u dan għaliex l-atturi kellhom a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji oħra taħt il-kompetenza tal-Bord tal-Kera;*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, preliminarjament jinħass xieraq li ladarba r-rikorrenti qegħdin jilmentaw li ġew imkasbra fil-jedd ta' ġidhom huma għandhom jipprovaw it-titolu tagħhom fuq il-fond de quo;*

4. *Illi fil-mertu, l-ilmenti kostituzzjonali u konvenzjonali mqanqla mir-rikorrenti ma humiex ġustifikati għaliex is-sitwazzjoni li qed jilmentaw minnha r-rikorrenti ħolquha huma stess (i.e. kienet* self-imposed). *Di fatti sal-aħħar tal-iskadenza ta' kirja dawn aċċettaw l-istess u b'hekk hemm kuntratt ċar stabbilit bejn il-partijiet;*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għal dak fuq espost, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għandu jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali;*

6. *Illi l-Kap. 69 u l-emendi tal-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta (liema emendi biddlu ċ-ċirkostanzi kollha madwar it-talbiet tar-rikorrenti) għandhom għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali, b'dana li ma hemm xejn ħażin taħt il-Konvenzjoni Ewropea li l-liġi Maltija tiddisponi protezzjoni soċjali għall-inkwilin li jkun qed juża dik id-dar bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera, illi għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti f'dan is-sens mhumiex mistħoqqa;*

7. *Illi fi kwalunkwe każ, l-esponent ottempera ruħhu mal-liġijiet viġenti, u għaldaqstant ma tista' qatt tiġi attribwita l-ebda ħtija jew nuqqas da parti tiegħu, u dan fil-pessima ipoteżi li jkun hemm akkoljiment tat-talbiet attriċi u jekk it-talbiet jiġu milqugħa dan ser ikun leżjoni ta' dritt tiegħu billi huwa kellu l-*'legitimate expectation' *fuq dak li qed jista' jkun qed jiġi meħud minnha u b'hekk qed jiġi riservat id-dritt li jitolbu stħarriġ kostituzzjonali fuq dan l-aspett;*

8. *Illi fi kwalsiasi każ, ma jidhirx li r-rikorrenti oġġezzjonaw mill-ewwel għall-ammont tal-kera meta kienet ġiet ikkonvertita l-konċessjoni enfitewtika. Illi għalhekk dan jegħleb kull allegazzjoni li b'xi mod jew ieħor l-antekawża tar-rikorrenti kienet sfurzata tagħti b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-proprjetà in kwistjoni;*

9. *Illi dan joħloq fl-esponent il-kunċett hekk imsejjaħ* 'legitimate expectation' *u b'hekk kull talba tar-rikorrenti, qabel ma tiġi evalwata u ttrattata għandha tittieħed biss wara konsiderazzjoni mistħoqqa għad-drittijiet akkwistati mill-esponenti;*

10. *Illi addizzjonalment, ir-relazzjoni bejn l-antekawża tar-rikorrenti u l-esponenti kienet waħda kuntrattwali u volontarja u għalhekk ma tistax tiġi leġġerment disturbata u jiġi osservat il-prinċipju* pacta sunt servanda.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż.

4. Rat ir-risposta tal-kuraturi deputati **Dr Graziella Tanti** u l-**PL Davina Ellul Sullivan** [minn issa 'l quddiem 'il-kuraturi deputati'], li ġiet ippreżentata fis-6 ta' Mejju, 2022, fejn ingħad:

"Jesponu bir-rispett:-

1. *Illi preliminarjament fl-ewwel lok jintqal illi l-esponenti Kuraturi Deputati mhumiex edotti bil-fatti tal-każ de quo u għalhekk qed jirriservaw id-dritt li jippreżentaw risposta motivata u ulterjuri flimkien ma' lista ta' xhieda u dokumenti jekk ikun il-każ, f'każ u jekk jiġu edotti mill-fatti u f'dan ir-rigward minn issa qed jitolbu lir-**rikorrenti jipprovdulhom kull informazzjoni li jista' għandhom dwar l-aħħar indirizz/indirizzi elettroniċi, jew mezz ieħor ta' komunikazzjoni mal-assenti**;*

2. *Illi preliminarjament u fit-tieni lok jintqal illi l-esponenti ġew maħtura sabiex jirrappreżentaw **tliet sidien li iżda ġew imħarrka bħala intimati minħabba li jinsabu ġewwa l-Amerika.** Illi però jintqal li dawn kellhom **jiġu inklużi mir-rikorrenti** in vista tal-fatt illi huma għandhom sehem mill-proprjetà u jistgħu jkunu ppreġudikati. Illi bla preġudizzju jintqal illi dawn fi kwalunkwe każ għandhom jiġu minflok aġġunti mar-rikorrenti sabiex huma wkoll jekk u meta l-Qorti tqis li nkisru drittijiet tas-sidien **jingħataw il-kumpens dovut lilhom** speċjalment in vista tal-fatt illi huma sidien u allura tilfu huma wkoll parti mill-patrimonju mill-wirt li seta' jkollhom u mill-kera dovuta li kieku tali liġi ma kinitx qed tiksrilhom id-drittijiet tagħhom;*

3. *Illi ukoll irid jiġi ppruvat illi l-intimati li qed jirrappreżentaw l-esponenti huma vera assenti minn Malta u li ma hemmx mezz li setgħu jiġu ntraċċati sabiex ikunu jafu li ser tinfetaħ il-kawża odjerna u allura ma setgħux iqabbdu avukat ta' fiduċja tagħhom jew persuna tirrappreżentahom bi prokura uffiċjali;*

4. *Illi wkoll mingħajr preġudizzju għal dan sabiex setgħet tinfetaħ din il-kawża jintqal illi r-rikorrenti jridu jipprovaw illi huma s-sidien tal-fond mertu ta' dina l-kawża u illi s-sidien **kollha** ġew imsemmija fl-okkju tal-kawża odjerna għas-sanità tal-ġudizzju;*

   In vista tal-fatt illi l-esponenti Kuraturi Deputati mhumiex edotti mill-fatti u għalhekk ma jistgħux jiddefendu d-drittijiet tal-intimati assenti qed jirriservaw id-dritt li jippreżentaw risposta ulterjuri u motivata u xhieda f'każ illi l-assenti jinstabu.

   Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

   Bl-ispejjeż.

5. Rat ir-rikors tal-**Avukat Dr Mark Fenech** għan-nom tal-assenti intimati Mary Jo mart John Randazzo, Michael Ellul u Steven Ellul, ippreżentat fil-25 ta' Mejju, 2023 fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:-

Illi l-assenti Mary Jo Randazzo; Michael Ellul u Steven Ellul taw prokura kull wieħed datati 6 ta' April, 2023, 3 ta' April, 2023 u 3 ta' April, 2023 rispettivament (hawn annessi bħala Dok. "A", "B" u "Ċ") a favur l-Avukat Dott. Mark Fenech (KI 573458M) sabiex huma jkunu irrappreżentati minnu fil-kawża odjerna bħala mandatarju tagħhom hawn Malta;

Illi għalhekk sejjer jintalab sabiex il-Kuraturi Deputati li kienu ġew debitament appuntati mill-Qorti sabiex jirrappreżentaw l-interessi tagħhom f'din il-kawża jiġu estromessi mill-kawża u jiġu sostitwiti bl-Avukat Dottor Mark Fenech qua mandatarju tagħhom hawn Malta;

Illi jingħad ukoll illi l-intimati Mary Jo Randazzo, Michael Ellul u Steven Ellul għandhom sehem mill-fond mertu ta' dina l-kawża u dan fil-kwalità tagħhom ta' werrieta ta' missierhom il-mejjet John sive Ivan Ellul u għalhekk għandhom interess li jkunu inklużi wkoll qua rikorrenti fl-istess kawża;

Illi għalhekk ser tintalab korrezzjoni fl-okkju tal-kawża ai termini tal-artikolu 175 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex huma jitneħħew qua intimati u jiżdiedu qua rikorrenti f'dina l-kawża hekk kif debitament irrappreżentati hawn Malta mill-mandatarju tagħhom l-Avukat Dott. Mark Fenech (K.I. 573458M);

Għaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett sabiex dina l-Onorabbli Qorti:

1. *Tawtorizza l-estromissjoni tal-Kuraturi Deputati sa fejn huma kienu qed jirrappreżentaw l-interessi tal-assenti intimati Mary Jo Randazzo; Michael Ellul u Steven Ellul, ilkoll aħwa Ellul u jiġu sostitwiti bl-Avukat Dr Mark Fenech (K.I. 573458M) qua il-mandatarju tagħhom hawn Malta; u kif ukoll*
2. *Tawtorizza korrezzjoni fl-okkju ta' dina l-kawża fis-sens illi Mary Jo Randazzo; Michael Ellul u Steven Ellul, ilkoll aħwa Ellul, jitneħħew qua intimati u jiżdiedu qua rikorrenti f'dina l-kawża hekk kif qed jiġu debitament irrappreżentati bl-Avukat Dr Mark Fenech (K.I. 573458M) qua il-mandatarju tagħhom hawn Malta;*
   U dana taħt dawk il-provvedimenti li jidhrilha xierqa u opportuni."

Rat id-digriet tagħha tat-12 ta' Lulju, 2023, fejn laqgħet it-talba, u ordnat l-estromissjoni tal-kuraturi deputati l-Avukat Dr Graziella Tanti u l-Prokuratur Legali Davina Ellul Sullivan bħala Kuraturi Deputati maħtura sabiex jirrappreżentaw lil Steven Ellul, Michael Ellul u Mary Jo Randazzo, u awtorizzat il-korrezzjoni tal-okkju ta' din il-kawża fis-sens illi Steven Ellul, Michael Ellul u

Mary Jo Randazzo jitneħħew bħala intimati u jiżdiedu bħala rikorrenti f'din il-kawża hekk kif qegħdin jiġu debitament rappreżentati mill-Avukat Mark Fenech (KI 573458M) bħala l-mandatarju speċjali tagħhom hawn Malta.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tat-3 ta' Frar, 2023, ġie maħtur il-**Perit Dr Konrad Xuereb** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, sabiex wara li jaċċedi fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, jistabbilixxi l-valur lokatizju tiegħu fis-suq miftuħ tal-proprjetà bejn l-1 t'Awwissu, 1987 sas-17 ta' Jannar, 2022, b'intervalli ta' ħames snin kull wieħed. Rat li l-Perit Tekniku Ġudizzjarju ppreżenta r-rapport tiegħu fit-3 ta' Marzu, 2023, u ħalfu fl-10 ta' Marzu, 2023.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ippreżentata mir-rikorrenti u mill-intimat Sciberras.

<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>

6. Ir-rikorrenti fetħu dawn il-proċeduri bħala l-proprjetarji tal-fond 23-24, Triq Santa Tereża, liema fond jintuża mill-intimat Carmelo Sciberras bħala *casa bottega,* u ilu jintuża b'dan il-mod għal bosta snin, hekk kif il-fond inkera għall-ewwel darba lill-antekawża ta' Sciberras fis-snin erbgħin. Ir-rikorrenti spjegaw li din hi kirja li tiġġedded *ope legis* skont id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u fil-preżent il-kera mhijiex tiġi aċċettata mir-rikorrenti, filwaqt li l-inkwilin qiegħed jiddepożita l-ammont tal-kera dovuta minnu taħt l-awtorità tal-Qorti. Ir-rikorrenti spjegaw li tul is-snin ġew ippromulgati bosta emendi leġislattivi, fosthom fl-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021, imma

minkejja dan, il-kera li huma jirċievu għal dan il-fond baqgħet waħda irriżorja meta mqabbla mal-valur lokatizju ta' dan il-fond fis-suq miftuħ. Ir-rikorrenti qalu wkoll li meta ġie introdott l-artikolu 1531K għall-Kap. 16, dan kien jipprovdi li meta fond ikun jintuża għal skop residenzjali u kummerċjali, il-kirja għandha titqies bħala waħda residenzjali, iżda r-rata tal-kera għandha titqies li hija regolata bl-artikolu 1531D tal-Kap. 16, li japplika għal fondi kummerċjali. Ir-rikorrenti qalu li meta daħlu fis-seħħ l-emendi ppromulgati bl-Att XXIV tal-2021, l-artikolu 1531K reġa' nbidel, u sar jipprovdi li l-kirjiet ta' fondi li jintużaw għal skop kummerċjali u residenzjali li għalihom titħallas kera waħda, għandhom jitqiesu bħala kirjiet residenzjali, iżda l-kera għandha tiżdied *ai termini* tal-artikolu 1531D jew bl-applikazzjoni tal-artikolu 4A tal-Kap. 69, skont liema tkun l-aktar għolja. Qalu li dan mhux ġust, speċjalment meta wieħed iqis li kirjiet ta' fondi kummerċjali jitterminaw fis-sena 2028, u qalu li għalhekk l-artikolu 1531K tal-Kap. 16 kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 huwa diskriminatorju fil-konfront ta' sidien bħalhom. Ir-rikorrenti qalu li s-sitwazzjoni qiegħda toħloq sproporzjon kbir fir-rigward tal-ammont ta' kera mħallas lilhom, u huma jinsabu mċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom mingħajr qatt ma ngħataw kumpens xieraq, bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bil-Kostituzzjoni ta' Malta u bid-dispożizzjonijiet tal-Konvenzjoni Ewropea.

7. Permezz tat-talbiet tagħhom lil din il-Qorti, ir-rikorrenti talbu li jiġi dikjarat li per konsegwenza tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, inkluż l-artikolu 3 tal-istess liġi u/jew minħabba l-Att X tal-2009, ġew miksura d-drittijiet tagħhom kif sanċiti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti talbu wkoll li jiġi dikjarat li l-artikolu 1531K tal-Kap. 16 kif applikabbli kemm qabel kif ukoll wara d-dħul fis-

seħħ tal-Att XXIV tal-2021, huwa leżiv tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u/jew mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u senjatament mill-artikolu 14 tal-Konvenzjoni. Ir-rikorrenti talbu wkoll li jiġi dikjarat li l-effetti tal-artikoli 1531Ċ, 1531D, u 1531K tal-Kap. 16 kif emendati bl-Att XXIV tal-2021, huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti talbu wkoll li jiġi dikjarat li l-intimat Sciberras m'għandux dritt jinvoka l-artikoli tal-Kodiċi Ċivili u/jew tal-Kap. 69 sabiex jibqa' fil-fond. Talbu wkoll sabiex jiġi dikjarat li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas tal-kumpens li għandu jitħallas lilhom, u talbu li jiġi likwidat l-imsemmi kumpens, u l-intimat Avukat tal-Istat jiġi ordnat iħallas l-istess.

8. Min-naħa tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond in kwistjoni, kif ukoll prova li l-kirja hija regolata mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perijodi qabel ma huma saru sidien tal-fond, u lanqas ma jistgħu jilmentaw li sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom wara l-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021. Żied jgħid li r-rikorrenti kellhom rimedju ordinarju għad-dispożizzjoni tagħhom, u fil-mertu huma ma jistgħu jilmentaw minn ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li l-kuntratt ta' kiri sar mill-antekawża tar-rikorrenti wara d-dħul fis-seħħ tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk huma daħlu għal dan il-ftehim lokatizju b'mod volontarju u b'għarfien sħiħ tal-liġijiet viġenti. Qal ukoll li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma japplikax għas-sitwazzjoni odjerna, għaliex il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien jeżisti qabel is-sena 1962, u għalhekk huwa mħares b'dak li jgħid l-

artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Barra minn hekk, żied jgħid l-Avukat tal-Istat, l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta japplika biss għat-teħid obbligatorju tal-proprjetà, mentri l-intimati ma jistgħux jgħidu li tilfu għal kollox id-drittijiet tagħhom fuq il-proprjetà. Qal ukoll li l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll jagħti diskrezzjoni wiesgħa lill-Istat sabiex jilleġisla fl-interess ġenerali. L-intimat Avukat tal-Istat qal li l-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet minn dakinhar li saret il-kirja, u l-Att X tal-2009 daħal fis-seħħ wara li kien hemm konsultazzjoni vasta mal-partijiet involuti. Qal li bl-Att XXIV tal-2021 daħal fis-seħħ l-artikolu 4A tal-Kap. 69, u għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw li l-kera qiegħda togħla b'mod li mhux proporzjonat. Qal ukoll li r-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu l-fond lura f'każ li jiġi stabbilit li l-inkwilin m'għandux dritt għall-protezzjoni fil-kirja. L-intimat Avukat tal-Istat qal ukoll li r-rikorrenti m'għandhomx jilmentaw li qegħdin jiġu diskriminati, għaliex is-sitwazzjoni tagħhom ma taqax taħt xi wieħed mill-kapi ta' diskriminazzjoni li jinsabu fl-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

9. Min-naħa tiegħu l-intimat Carmel Sciberras eċċepixxa li huwa mhux leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri, u li ma jistax jinstab li kiser id-drittijiet fundamentali ta' individwi privati oħra, f'kawża bejn individwi u l-Istat. Qal li r-rikorrenti kellhom rimedji ordinarji għad-dispożizzjoni tagħhom, u fi kwalunkwe każ huma għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond. Żied jgħid li r-rikorrenti qablu mal-kirja u għalhekk is-sitwazzjoni li jinsabu fiha hija waħda li huma ġabu fuqhom infushom (*self-inflicted*). Żied jgħid li bis-saħħa tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu kull jedd iwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali, u l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u d-dispożizzjonijiet introdotti bl-Att X tal-2009, għandhom għanijiet leġittimi. Qal

ukoll li min-naħa tiegħu huwa dejjem ottempera ruħhu mal-liġijiet viġenti, tant hu hekk li nħolqot fih *legitimate expectation* li huwa ser jibqa' jgawdi l-kirja tal-fond. L-intimat qal li r-relazzjoni bejn l-antekawża tar-rikorrenti u hu, kienet waħda kuntrattwali u volontarja, u għalhekk għandu jiġi rispettat il-prinċipju *pacta sunt servanda.*

Provi u Riżultanzi

10. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tad-denunzja tal-Maġistrat Lorenzo Ellul, li miet fl-14 ta' Frar, 1945[1]; kopja tal-kuntratt ta' diviżjoni tas-16 ta' April, 1947 fl-atti tan-Nutar Francesco Catania[2]; kopja tad-denunzja ta' Teresa Ellul li ġiet nieqsa fid-9 t'Awwissu, 1947[3]; kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* li saret wara l-mewt ta' Evelyn Delia[4]; kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* li saret wara l-mewt ta' Concetta Ellul[5]; kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* li saret wara l-mewt ta' Lawrence Ellul[6]; kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* li saret wara l-mewt ta' Rita Emanuela sive Manola Masini[7]; kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* li saret wara l-mewt ta' Joseph Ellul[8]; kopji taċ-ċedoli ta' depożitu tal-kera li qegħdin isiru mill-inkwilin Karmenu Sciberras[9]; u kopja taċ-ċertifikat ta' non-dekontroll fir-rigward tal-fond.[10]

11. **Jonathan Ellul** fl-*affidavit* tiegħu[11], spjega li hu u r-rikorrenti l-oħra huma sidien tal-fond bin-numru 23/24, Triq Santa Tereża, Bormla [minn issa 'il-fond'].

[1] *A fol.* 7 tal-proċess.
[2] *A fol.* 19 tal-proċess.
[3] *A fol.* 29 tal-proċess.
[4] *A fol.* 37 tal-proċess.
[5] *A fol.* 40 tal-proċess.
[6] *A fol.* 46 tal-proċess.
[7] *A fol.* 47 tal-proċess.
[8] *A fol.* 49 tal-proċess.
[9] *A fol.* 57 *et seq.* tal-proċess.
[10] *A fol.* 65 tal-proċess.
[11] *A fol.* 162 tal-proċess.

Spjega l-provenjenza tal-fond billi qal li l-fond kien jappartjeni kwantu għal sehem ta' żewġ sesti lill-Maġistrat Lorenzo Ellul u martu, u wara l-mewt tal-Maġistrat Ellul fl-14 ta' Frar, 1945, is-sehem tiegħu minn dan il-fond għadda fuq martu Teresa Ellul u uliedhom Evelyn u Concetta Ellul. Qal li permezz ta' att ta' diviżjoni tas-16 ta' April, 1947 fl-atti tan-Nutar Francesco Catania, il-fond sar proprjetà assoluta ta' Teresa Ellul, armla tal-Maġistrat Lorenzo Ellul u ta' uliedha, u meta Teresa Ellul ġiet nieqsa fid-9 t'Awwissu, 1947, is-sehem tagħha minn dan il-fond għadda fuq uliedha. Qal li wara l-mewt ta' Evelyn Delia née Ellul, il-ġid tagħha għadda fuq uliedha Therese Delia u Marina Refalo fi kwoti indaqs bejniethom, u wara l-mewt ta' Ċoncetta Ellul, il-ġid tagħha għadda wkoll fuq uliedha, jiġifieri Lawrence Ellul li miet fit-28 t'Awwisu, 2016, u s-sehem tiegħu għadda fuq martu Josephine sive Josette Ellul, u Marlene Fenech, Silvana Wihl, Rita Emanuela sive Manola Masini, li ġiet nieqsa u l-eredi tagħha huwa r-raġel tagħha Francesco sive Franco Masini, Joseph Ellul, li ġie nieqes u l-eredi tiegħu huma Jonathan Ellul u Ann Marie Grima, u Ivan sive John Ellul, li miet qabel ommu u l-wirt tiegħu għadda fuq uliedu Steven, Michael u Mary Jo Randazzo li jgħixu l-Amerika. Qal li r-rikorrenti m'għandhom l-ebda kuntatt ma' ulied John Ellul, u għalhekk talbu li f'din il-kawża dawn ikunu rappreżentati minn kuraturi deputati. Kompla jgħid li huwa dejjem jiftakar lil membri tal-familja tiegħu jgħidu li l-fond kien mikri lil ċertu Sciberras bħala *casa bottega,* u dan versu l-kera ta' £24 fis-sena. Qal li wara li miet l-inkwilin oriġinali tal-fond, it-tifel tiegħu Karmenu Sciberras daħal f'din il-kirja minflok missieru. Qal li l-proprjetarji tal-fond ma baqgħux jaċċettaw il-kera mingħand l-inkwilin, u għalhekk huwa qiegħed jiddepożita l-ammont ta' kera dovuta taħt l-awtorità tal-Qorti.

12. Ix-xhud spjega li s-sidien tal-proprjetà jemmnu li l-liġijiet huma inġusti fil-

konfront tagħhom u li dawn taw u qegħdin jagħtu protezzjoni kbira lill-inkwilini, billi tul is-snin il-kirja baqgħet tiġġedded b'mod awtomatiku, u l-inkwilin oriġinali u t-tifel tiegħu baqgħu jokkupaw il-fond filwaqt li jħallsu kera miżera ħafna meta mqabbel mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ. Qal ukoll li huma ġew infurmati li kirja ta' fond bħal dan titqies bħala kirja residenzjali, u dan minkejja li l-fond jintuża wkoll għal skopijiet kummerċjali, u għalhekk huma ma jistgħux jibbenefikaw taħt l-emendi leġislattivi ppromulgati mil-leġislatur fejn kirjiet kummerċjali jistgħu jintemmu fis-sena 2028. Qal li huma jemmnu li dan kollu huwa inġust fil-konfront tagħhom, u li huma għandu jkollhom id-dritt li jieħdu pussess tal-fond tagħhom lura.

13. Waqt l-udjenza tat-3 ta' Frar, 2023, xehed l-intimat **Karmenu Sciberras**[12], li qal li huwa ilu jgħix fil-fond mis-snin sebgħin. Qal li l-fond kien mikri lil diversi membri tal-familja tiegħu tul is-snin, u qal li l-fond kien saħansitra mikri lill-bużnannu tiegħu. Qal li apparti bħala residenza, huwa juża dan il-fond bħala ħanut tax-xorb, u l-fond ilu jintuża b'dan il-mod għal bosta ġenerazzjonijiet, minn żmien in-nannu tiegħu. L-intimat ippreżenta l-ktieb bl-irċevuti tal-kera li huwa ħallas għall-fond.

14. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju l-**Perit Konrad Xuereb**[13], fir-rapport tiegħu qal li huwa għamel aċċess fil-fond fil-25 ta' Frar, 2023, u seta' jikkonstata li l-fond jikkonsisti f'ħanut fil-pjan terran, u dar mibnija fuq tliet sulari fi Triq Santa Tereża, Bormla. Fir-rigward tal-fond numru 23, il-Perit Xuereb qal li l-aċċess għall-fond huwa mill-bieb prinċipali tal-ħanut, li jwassal direttament għal kamra fil-parti ta' quddiem tal-fond, liema kamra tintuża bħala 'bar', filwaqt li warajha hemm kċina u kamra ċkejkna oħra. Qal li fil-fond hemm servizzi ta' drenaġġ,

[12] *A fol.* 185 tal-proċess.
[13] *A fol.* 240 tal-proċess.

dawl u elettriku, imma li huma antiki. Żied jgħid li l-fond jidher li nbena aktar minn mitt sena ilu, u dan jikkonsisti f'soqfa tal-ħnejja, fejn is-saqaf jidher li jserraħ fuq ħitan tal-ġebel. Qal ukoll li hemm żoni estensivi mis-saqaf miksija b'soffitt. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qal li aktarx li anki l-fond numru 24 inbena aktar minn mitt sena ilu, għalkemm qal li hemm partijiet tat-tieni sular li jidhru li nbnew aktar riċenti. Qal ukoll li l-fond jidher kemmxejn 'għajjien', u għandu bżonn manutenzjoni, kif ukoll hemm partijiet fejn jidher li hemm l-umdità. Żied jgħid li hemm partijiet oħra tal-fond li qegħdin fi stat ħażin u li għandhom bżonn manutenzjoni, għaliex jistgħu jsiru perikolużi fil-futur qarib, hekk kif seta' jikkonstata travi msaddin fil-pjan terran, kif ukoll *spalling* tal-konkos f'partijiet oħra tas-soqfa. Il-Perit Xuereb ikkonkluda r-rapport tiegħu billi stabbilixxa b'mod separat il-valur lokatizju għall-fond bin-numru 23, u għall-fond bin-numru 24, Triq Santa Tereża, Bormla.

15. Ir-rikorrenti staqsew in eskussjoni lill-Perit Tekniku Ġudizzjarju[14] għall-valur lokatizju tal-fond *quid unum.* Il-Perit Xuereb wieġeb li l-valur lokatizju *quid unum* jista' jiġi kkunsidrat bħala s-somma tal-ammonti relattivi li huwa wasal għalihom fir-rigward tal-valuri lokatizji għall-fond bin-numru 23 u għall-fond bin-numru 24, li huwa qies separatament.[15]

16. Permezz ta' nota tas-26 ta' April, 2023, ir-rikorrenti ppreżentaw kopji legali tad-dokumenti ppreżentati minnhom flimkien mar-rikors promutur tagħhom, flimkien ma' kopji legali ta' diversi irċevuti tal-kera maħruġa minnhom bejn is-snin 2002 u 2013, u kopja tal-prospett tal-kera mħallsa mill-1987 'il quddiem.[16]

---

[14] *A fol.* 238 tal-proċess.
[15] *A fol.* 239 tal-proċess.
[16] *A fol.* 313 *et seq.* tal-proċess.

Konsiderazzjonijiet legali

17. Il-Qorti sejra qabel xejn tikkonsidra l-eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimati, b'mod partikolari dwar il-ħtieġa tal-prova tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond, u l-ħtieġa tal-prova li l-kirja hija regolata mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Qorti tinsab sodisfatta li mill-atti jirriżulta li r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond li ddevolva fuqhom *per via di successione*, skont id-diversi dokumenti u riċerki esebiti minnhom, kif ukoll mill-prova li l-inkwilin Sciberras iħallas il-kera dovuta fuq il-fond lilhom. Lanqas hemm dubju li din il-kirja hija regolata mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, hekk kif jirriżulta li din hija kirja li ilha li bdiet mis-snin erbgħin, u l-fond in kwistjoni la qatt kien dekontrollat u lanqas kien suġġett għal xi konċessjoni enfitewtika temporanja li ġiet fi tmiemha. Għaldaqstant l-eċċezzjoni rigward il-prova tat-titolu imressqa kemm mill-intimat Avukat tal-Istat u anki mill-intimat Sciberras, għandha tiġi miċħuda.

18. L-intimat Sciberras jeċċepixxi wkoll li huwa mhuwiex leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri, għaliex huwa bħala ċittadin privat ma jistax jinstab ħati ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Huwa minnu li kawżi ta' din ix-xorta, fejn ir-rikorrenti jilmentaw minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, huma maħsuba biex jirregolaw ir-relazzjoni bejn l-individwu u l-Istat. Iżda ma jistax jingħad li l-inkwilin li huwa protett fil-kirja li dwarha qiegħed isir l-ilment kostituzzjonali u konvenzjoanli, mhuwiex leġittimu kontradittur jew li m'għandux interess f'dawn il-proċeduri. L-intimat Sciberras huwa l-benefiċjarju tal-kirja, f'kuntest fejn waħda mit-talbiet tar-rikorrenti hija proprju sabiex l-intimat ma jibqax jinvoka l-protezzjoni li tagħtih il-liġi sabiex jibqa' jokkupa l-fond. Għalhekk ċertament li l-inkwilin għandu l-interess meħtieġ sabiex jipparteċipa fil-proċeduri odjerni. Għaldaqstant il-Qorti tqis li din l-eċċezzjoni m'għandhiex tkun milqugħa.

19. Eċċezzjoni preliminari oħra li ġiet imressqa kemm mill-intimat Avukat tal-Istat kif ukoll mill-intimat Sciberras, hija dwar il-fatt li r-rikorrenti kellhom rimedju ordinarju għad-dispożizzjoni tagħhom, li messhom għamlu użu minnu qabel fetħu dawn il-proċeduri. Hawnhekk il-Qorti tirrileva li kwalsiasi rimedju li jista' jingħata mill-Bord li Jirregola l-Kera, ma jistax jindirizza l-lanjanza dwar ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, li fir-rikors promotur tagħhom qegħdin jilmentaw mhux biss dwar ir-rilokazzjoni indefinita tal-fond favur l-intimat Sciberras, iżda wkoll mill-fatt li għal dawn is-snin kollha huma baqgħu mċaħħdin minn ħwejjiġhom u kienu kostretti jaċċettaw ammont ta' kera li ma jirriflettix il-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Il-Qorti tqis li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 4 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea [Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta] u d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, li jagħtu lil din il-Qorti ġurisdizzjoni oriġinali biex tisma' ilmenti dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali kif sanċiti permezz tal-imsemmi Att u anki permezz tal-artikoli 33 sa 45 (magħdudin) tal-imsemmija Kostituzzjoni, huma ċari u ma jagħtu ebda ġurisdizzjoni residwa jew xort'oħra lil xi qorti oħra jew tribunal ieħor sabiex jiġu ttrattati ilmenti dwar ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni għandha tiġi miċħuda wkoll, u l-Qorti sejra tgħaddi sabiex teżamina t-talbiet tar-rikorrenti fil-mertu u l-eċċezzjonijiet li tqajmu mill-intimati f'dan ir-rigward.

20. Ir-rikorrenti jgħidu li fil-każ odjern ġew leżi l-jeddijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u dan għaliex huma kienu kostretti jidħlu f'relazzjoni forzata ta' sid/inkwilin mal-intimat Sciberras, li gawda dan il-fond għal dawn is-snin kollha, filwaqt li qatt ma ħallas kera f'ammont li jirrispekkja l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li din il-Qorti ma tistax issib

leżjoni taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, għaliex il-liġi impunjata daħlet fis-seħħ qabel is-sena 1962, u għalhekk hija eżentata skont l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Fil-fatt dan l-artikolu jipprovdi illi:

> "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu u li ma:
>
> (a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;
> (b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew iċ-ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
>
> (c) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew
>
> (d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37 (1) ta' din il-Kostituzzjoni."

21. Għalhekk r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw il-jeddijiet fundamentali kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, proprju minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni. Il-Qorti tqis ukoll li lanqas ma jista' jingħad li l-emendi leġislattivi ppromulgati bl-Att X tal-2009 u bl-Att XXIV tal-2021 b'xi mod jistgħu jitqiesu li jaqgħu taħt xi wieħed mis-sub-inċiżi (a) sa (d) tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, u għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Għaldaqstant il-Qorti sejra tillimita ruħha biex tistħarreġ dwar jekk eżistix ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

22. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [hawnhekk 'il-Konvenzjoni Ewropea'] jipprovdi li:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.
>
> Ħadd ma għandu jiġi pprivat 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 tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

23. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem [hawnhekk 'il-Qorti Ewropea'], il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u li jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[17]

24. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kif emendati minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhux ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed leġittimu, u dan għaliex fi żmien fejn l-Istat Malti kien qiegħed jiffaċċja diversi sfidi fil-qasam tal-akkomodazzjoni, speċjalment fis-snin ta' wara ż-żewġ gwerer dinjin, il-leġislatur Malti ried jassigura li kemm jista' jkun kulħadd ikollu saqaf fuq rasu. Il-provvista ta' akkomodazzjoni soċjali hija d-dmir tal-Istat, li kif sewwa jirrileva l-intimat Avukat tal-Istat, hawnhekk għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li l-interess pubbliku jintlaħaq ukoll fis-settur tal-

[17] Ara **Bradshaw and Others v. Malta**, App. Nru. 37121/15, 23.10.2018.

akkomodazzjoni. Madankollu din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin.

25. Fis-sentenza fl-ismijiet **James and Others v. UK**[18], il-Qorti Ewropea spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, "depending upon the circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest … The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".[19]

26. Din is-silta tispjega dak l-eżerċizzju li għandha tagħmel il-Qorti fl-investigazzjoni tagħha tal-allegat ilment ta' ksur tad-dritt fundamentali ta' tgawdija tal-proprjetà:

"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, *cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see* Immobiliare Saffi v. Italy, *[GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and* Broniowski, *cited above, §151)."*[20]

[18] App. 8793/79, 21.02.1986.
[19] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, Victor Gatt et *vs.* Avukat Generali et, 05.07.2011, u Q. Kost. 467/1994, Cutajar noe *vs.* Il-Kummissarju tal-Art et, 30.11.2001.
[20] Bradshaw and Others v. Malta *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, Zammit and Attard Cassar v. Malta, 30.07.2015.

27. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju tal-proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valur lokatizju fis-suq miftuħ kif ikkalkulat mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tiegħu għas-snin rilevanti 1987-2021 kien ta' €1,575 (€540 + €1,035) fis-sena 1987, li tela' għal €13,365 (€4,584 + €8,781) fis-sena 2021, u meħuda in konsiderazzjoni wkoll (a) il-kera annwali baxxa perċepita mir-rikorrenti; u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifika għaliex il-każ odjern kien jimmerita l-indħil tal-Istat fi sfond fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet sostanzjalment miż-żmien li fih saru l-liġijiet in kwistjoni, il-Qorti tqis li jirriżulta bl-aktar mod evidenti li ma kien hemm l-ebda bilanċ bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Il-Qorti ttenni li l-perijodu ta' żmien li ser tikkonsidra għall-fini tat-telf attwali soffert mir-rikorrenti huwa dak bejn l-1987 u l-2021, u dan minkejja l-eċċezzjoni mqajma mill-intimat Avukat tal-Istat li r-rikorrenti ma jistgħu jressqu l-ebda pretensjoni li sofrew xi ksur għad-drittijiet fundamentali tagħhom qabel saru sidien tal-fond. Skont il-ġurisprudenza l-aktar riċenti, meta s-sidien ikunu wirtu l-proprjetà mertu ta' proċeduri bħal dawn, għandu jittieħed in konsiderazzjoni ż-żmien kollu li matulu l-proprjetà kienet fil-pussess anke tal-antekawża tas-sidien, u dan in vista tal-fatt li t-telf ta' introjtu affettwa negattivament il-patrimonju li eventwalment iddevolva favur is-sidien attwali tal-proprjetà. Dan anki b'ħarsien għal dak deċiż mill-Qorti Ewropea fil-kawża **Radmilli *v.* Malta**[21]**,** fejn ġie spjegat illi:

> *"There is therefore no reason to exclude the years during which the applicant only part-owned the property, or those where it was held by the applicant's ascendant – bearing in mind, however that the disproportionality must not have arisen immediately."*

[21] 28711/19.

28. Il-Qorti tqis ukoll li r-rikorrenti għadhom sal-lum fi stat ta' inċertezza dwar jekk huma għadx ikunu jistgħu jirriprendu pussess ta' ħwejjiġhom, u minkejja l-emendi leġislattivi ppromulgati bl-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti għad iridu jiftħu proċeduri u jressqu provi għas-sodisfazzjon tal-Bord li Jirregola l-Kera li l-inkwilin ma jistħoqqlux aktar il-protezzjoni tal-liġi sabiex jibqa' jgħix fil-fond. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar v. Malta**[22], il-Qorti Ewropea kkonkludiet li *"it is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property".* Kif irrilevat din il-Qorti aktar qabel, ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni fil-każ odjern għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin ta' dawn id-drittijiet. Il-Qorti għalhekk qiegħda tagħraf sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti ġew kostretti li jġorru piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, huma ġarrbu ksur tal-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom. B'riferiment speċifiku għal-lanjanza tar-rikorrenti li l-emendi leġislattivi ippromulgati bl-artikoli 1531Ċ, 1531D u 1531K tal-Kodiċi Ċivili huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tagħhom, il-Qorti tirrileva li l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili ma jagħtix rimedju adegwat lir-rikorrenti għaliex il-leġislatur xorta waħda ħoloq sistema fejn l-awment fil-kera huwa *capped* skont ir-rata tal-inflazzjoni, u s-sid tal-fond mhux fil-libertà li jitlob l-ammont ta' kera li jixtieq jew skont ir-rata tas-suq. Skont l-artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili, li wkoll ġie introdott permezz tal-Att X tal-2009, il-kera ta' fondi kummerċjali għall-perijodu bejn l-1 ta' Jannar, 2010 u l-31 ta' Diċembru, 2013 żdiedet bi 15% kull sena, fuq l-aħħar kera, filwaqt li mill-1 ta' Jannar, 2014, il-kera bdiet togħla b'5% fis-sena għaliex l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjetà baqa' qatt ma daħal fis-seħħ. Il-Qorti tqis li dawn l-emendi leġislattivi ma kienux biżżejjed sabiex jindirizzaw l-isproporzjon li qegħdin jilmentaw

[22] App. 50570/13, 30.01.2018.

minnu r-rikorrenti bħala sidien tal-fond. Ladarba l-awment qiegħed jinħadem bħala perċentwali ta' kirja antika, kwalsiasi kumpens ikkomputat fuq dawn l-ammonti ma jistax jitqies li huwa biżżejjed biex jilħaq il-bilanċ meħtieġ bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-Istat jew tal-inkwilini min-naħa l-oħra.

29. Il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ewropea fis-sentenza fl-ismijiet **Ghigo *v.* Malta**[23]:

> "*67. As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, Mellacher and Others, cited above, §45).*
>
> *68. Moreover, in situations where the operation of the rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see,* mutatis mutandis, *Hutten-Czapska, cited above, §223).*
>
> *69. In the present case, having regard to the extremely low amount of the rental value fixed by the Land Valuation Officer, to the fact that the applicant's premises have been requisitioned for more than twenty-two years, as well as to the abovementioned restrictions of the landlord's rights, the Court finds that a disproportionate and excessive burden has been imposed on the applicant. The latter had been requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr G and his family (see,* mutatis mutandis, *Hutten-Czapska, cited above, §225). 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.*"

[23] 26.09.2006.

30. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmula, ir-restrizzjonijiet fuq il-possibilità tar-ripreża ta' fond suġġett għal kirja protetta, u l-kontroll fuq l-ammont ta' kera li jista' jiġi perċepit mis-sidien ta' fondi bħal dawn, huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti. Tqis ukoll li minkejja li r-rikorrenti jgħidu li huma qegħdin jiġu diskriminati għaliex l-artikolu 1531K tal-Kap. 16 jistipula li fil-każ ta' fondi li jintużaw kemm bħala residenzi kif ukoll għal skopijiet kummerċjali, il-fond għandu jitqies li huwa wieħed residenzjali, iżda r-rata tal-kera għandha tkun bħal ta' fondi kummerċjali[24], u għalhekk lilhom tneħħitilhom il-possibilità li jirriprendu pussess tal-fond b'mod awtomatiku fis-sena 2028, m'hemmx lok li jiġi ddikjarat li l-liġi kif inhi qiegħda tiddiskrimina magħhom, għaliex sidien ta' fondi li jintużaw bħala *casa bottega* qiegħdin kollha fl-istess sitwazzjoni bħal tagħhom. Skont l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, it-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, proprjetà, twelid jew *status* ieħor. Għalhekk ma jistax jingħad li teżisti diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti, għaliex sidien ta' djar bħal tagħhom li jintużaw bħala *casa bottega,* huma kollha regolati mill-istess liġi. Madanakollu, il-Qorti xorta waħda tqis li dan l-artikolu tal-Kodiċi Ċivili huwa leżiv tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

[24] L-artikolu 1531K tal-Kodiċi Ċivili jgħid hekk: "Fil-każ ta' fond mikri qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 li huwa użat kemm għal dar ta' abitazzjoni kif ukoll bħala fond kummerċjali u li għalih jitħallas kera wieħed (1) biss, dan għandu jitqies bħala dar ta' abitazzjoni u għalih għandhom jgħoddu r-regoli li jirrigwardaw dar ta' abitazzjoni: Iżda għar-rigward tar-rata tal-kera, il-kera għandu jkun dak stabbilit għal fond kummerċjali kif inhu stipulat f'dan il-Kodiċi jew l-artikolu 4A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, skont liema kera huwa l-ogħla."

31. Il-Qorti tosserva wkoll li minkejja li kif jeċċepixxi l-intimat Avukat tal-Istat huwa minnu li l-pożizzjoni tar-rikorrenti bħala sidien tjiebet bl-emendi leġislattivi ppromulgati matul is-snin, fl-istess waqt ir-rikorrenti għandhom jingħataw rimedju għas-snin kollha li kienu sfurzati jaċċettaw ammont ta' kera li ma jirriflettix il-valur lokatizju tal-fond fis-suq tal-proprjetà. Hawnhekk il-Qorti tirrileva li r-rikorrenti, jew l-antekawża tagħhom, ma setgħux jipprevedu kif kien ser ikun l-andament tas-suq tal-kera wara tant snin, u lanqas ma setgħu jipprevedu li l-liġi kienet ser tibqa' l-istess u ma tiġix emendata għal dawn is-snin kollha. Huwa għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti.

32. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[25], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

> *"Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma: (i) it-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul ta' żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom; (ii) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (iii) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ....".*

33. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[26], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, inkiteb illi:

> *"... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni ċivili*

---

[25] 29.04.2016.
[26] 27.06.2019.
[26] 30.09.2016.

mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi."

34. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[26], il-Qorti Kostituzzjonali rritjeniet illi,

"... ir-rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunitajiet mitlufa."

35. Għalhekk il-Qorti qiegħda tieħu in konsiderazzjoni (a) li l-ammont ta' kera li l-intimat Sciberras kien tenut iħallas li kieku l-fond kien mikri skont il-kirjiet fis-suq miftuħ bejn l-1987 u l-2021, kien ikun ferm akbar minn dak attwalment ipperċepit mis-sidien fis-somma ta' ċirka €3,723.3[27], fejn saħansitra d-dħul tal-imsemmija sidien kellu jkun ta' madwar €223,200[28]; u (b) il-valur tiegħu kif sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti bħala sidien tal-fond, u l-għan pubbliku li għalih ġew ippromulgati ċerti liġijiet, u għaldaqstant tikkonsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li għalih għandhom jitħallsu kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat.

36. Il-Qorti ttenni li d-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna, tenut kont tal-

[27] Il-kera mħallsa mill-inkwilin Sciberras bejn is-sena 1987 u s-sena 2021 skont ir-*records* esebiti a fol. 427 *et seq*. tal-proċess.
[28] Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju ta rendikont ta' kemm kellu jkun il-valur lokatizju tal-fond bejn l-1987 u l-2021: bejn l-1987 u l-1992 - €1,575 x 5; bejn l-1992 u l-1997 €2,583 x 5; bejn l-1997 u l-2002 €4,613 x 5; bejn l-2002 u l-2007 €6,178 x 5; bejn l-2007 u l-2012 €9,742 x 5; bejn l-2012 u l-2017 €9,257 x 5 u bejn l-2017 u l-2021 €13,365 x 4.

iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu.

37. Fil-każ odjern, għajr għall-fatt li kien hemm telf sostanzjali fil-kera li setgħet ġiet ipperċepita, ma jirriżultawx danni pekunjarji oħra li jistgħu jiġu faċilment komputati. Imbagħad il-Qorti tqis li għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, għaliex il-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet bħal dawn, u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordinat fuq is-sidien ta’ proprjetajiet bħal dawn.

38. Il-Qorti f’dan il-każ sejra tikkomputa l-ammont sħiħ tal-kumpens li għandu jiġi spartit bejn ir-rikorrenti skont l-ishma rispettivi li kull wieħed minnhom jippossjedi.

39. Wara li ħadet in konsiderazzjoni l-mod kif il-Qorti Ewropea ddeċidiet li għandu jiġi kkalkulat il-kumpens dovut lis-sid fis-sentenza tagħha **Case of Cauchi v. Malta**[29], liema eżerċizzju llum qiegħed ukoll jiġi applikat mill-Qrati ta’ ġurisdizzjoni kostituzzjonali, il Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta’ mija u sebat elef tmien mija sitta u sebgħin Euro u sebgħin ċenteżmi (€107,876.70), wara li mis-somma ta’ €223,200 rappreżentanti l-kirjiet stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju li kellhom jiġu pperċepiet mis-sidien sar tnaqqis ta’ 50%, ossija (i) 30% minħabba l-għan leġittimu u l-interess ġenerali li ċertament kienu eżistenti hekk kif kienet ġiet ippromulgata l-liġi llum iddikjarata

[29] App.nru. 14013/19, deċiża 25.06.21, §103-§105.

leżiva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tal-ante kawża tagħhom, u (ii) 20% stante li mhux neċessarjament il-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu tal-allegat ksur u bil-kirjiet kif stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju; u wkoll tnaqqis ta' €3,723.30 rappreżentanti l-kera perċepita matul il-perjodu kollu kif indikat iktar 'il fuq f'din is-sentenza. Il-Qorti tikkunsidra mbagħad li kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' għaxart elef u mitejn Euro (€10,200)[30], pagabbli lir-rikorrenti, għandu jkun kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom u tal-antekawża tagħhom. Dawn id-danni kemm pekunjarji u dawk mhux pekunjarji għandhom jitħallsu lill-imsemmija rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat

<u>**Decide**</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1) **Tiċħad l-eċċezzjonijiet imressqa mill-intimat Avukat tal-Istat fl-ewwel, fit-tieni, fir-raba', fil-ħames, fis-sitt, u fil-ħmistax-il paragrafu tar-risposta tiegħu. Tilqa' l-eċċezzjonijiet imressqa mill-intimat Avukat tal-Istat fit-tielet, fis-seba', fid-disa', fl-għaxar, fil-ħdax, fit-tnax, fit-tlettax, fl-erbatax, fis-sittax, fis-sbatax u fit-tmintax-il paragrafu tar-risposta tiegħu;**

2) **Tiċħad l-eċċezzjonijiet imressqa fl-ewwel, fit-tieni, fir-raba', fil-ħames, fis-seba' fit-tmien, fid-disa' u fl-għaxar paragrafu tar-risposta tal-intimat Sciberras;**

[30] €300 x 34.

3) **Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti limitatament billi tiddikjara li per konsegwenza tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, ġew ivvjolati d-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;**
4) **Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti limitatament billi tiddikjara li l-artikolu 1531K tal-Kodiċi Ċivili qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, kien leżiv tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;**
5) **Tilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti limitatament billi tiddikjara li l-artikoli 1531Ċ u 1531D tal-Kodiċi Ċivili qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, kienu leżivi tal-jeddijiet fundamentali tagħhom;**
6) **Tiċħad ir-raba' talba tar-rikorrenti;**
7) **Tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti mill-Avukat tal-Istat minħabba ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea fl-ammont ta' mija u tmintax-il elf sitta u sebgħin Euro u sebgħin ċenteżmi (€118,076.70), bl-imgħax mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.**

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja tagħha lill-Onorevoli *Speaker* tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur