QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tal-lum l-Erbgħa 29 ta' Mejju, 2024

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 242/2022 MH

Numru:

Modesta Farrugia u Caterina sive Catherine Ciappara

vs

Avukat tal-Istat u Henry Portelli

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti tad-19 ta' Mejju 2022** li permezz tiegħu ġie premess u mitlub –

1. *Illi l-esponenti huma l-propjetarji tal-fond bin-numru 32 (gjà 3), fi Triq Guzeppi Muscat (gia triq gdida fi Triq Guzeppi d' Arena), il-Qrendi.*

2. *Illi missier l-esponenti, Michelangelo Ellul, kien akkwista porzjoni t'art fabbrikabbli maghrufa bhala "l-Gnien" fi Triq il-Hniena, il-Qrendi, permezz ta' diversi kuntratti, ossia permezz ta' (i) kuntratt ta' divizjoni datat 14 ta' Frar 1965, in atti tan-Nutar Dr Nicola Said* ***(Dok MF1)****. (ii) kuntratt ta' permuta datat 18 ta' Lulju 1965, in atti tan-Nutar Dr Nicola Said* ***(Dok MF2)****. u (iii) kuntratt ta' bejgh datat 3 ta' Dicembru 1965, in atti tan-Nutar Dr Nicola Said* ***(Dok MF3).***

3. *Illi sussegwentement, missier l-esponenti bena diversi propjetajiet fuq l-imsemmija art, inkluz il-fond in kwistjoni, li llum il-gurnata jinsabu fi tliet toroq differenti u dan stante li maz-zmien infethu zewg toroq li jmissu ma' Triq il-Hniena ossia Triq Dun Rajmond Ellul già Triq Guzeppi d'Arena) u Triq Guzeppi Muscat (gia triq gdida fi Triq Guzeppi d'Arena), il-Qrendi.*

4. *Illi meta miet missierhom, l-esponenti, flimkien ma' huhom Giuseppe (illum mejjet) wirtu in-nuda proprietas ta' sest (1/6) indiviz kull wiehed tal-imsemmija propjetajiet, soggett ghall-uzufrutt t'ommhom Vincenza Ellul, permezz tat-testment unica charta datat 6 ta' Gunju 1968, in atti tan-Nutar Dr Nicola Said* ***(Dok MF4).***

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

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

7. *Illi il-fond in kwistjoni jinsab mikri lill-intimat Portelli li ghal snin shah ilu jokkupa l-imsemmi fond b'kera kkontrollata li tiggedded ex lege bla prospett ta' terminazzjoni.*

8. *Illi prezentament, l-intimat qed ihallas l-kera irrizorja ta' disa' mija u tlieta u sittin Euro (€963.00) fis-sena, ossia l-minimu stabbilit mil-ligi, u dan filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar.*

9. *Illi qabel l-emendi tal-Att X tal-2009 u dawk ricenti tal-Att XXIV tal-2021, kien japplika l-principju ta' "kera xierqa" a tenur tal-ArtikoIu 3 u 4 tal-*

Ordinanza li Trazzan il-Kera fuq id-Djar, Kap. 116 tal-Ligijiet ta' Malta, liema kera xierqa ma setghet qatt teccedi dak li kien hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-Ordinanza Ii tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini, Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ossia kumpens ta' kera kif stabbilit bil-ligi ta' fond kieku kien inkera f' kull zmien qabel l-4 ta' Awwissu 1914.

10. *Illi dan ifisser illi l-esponenti u l-antekawza taghhom ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni u jircievu kera gusta, tenut kont tal-fatt li bil-ligi, dak li setghu u li kienu effettivament jircievu kien kera kif stipulat fl-1914 u baqa' hekk sal-2010.*

11. *Illi bl-emendi tal-Att X tat-2009, il-kera tal-fond in kwistjoni bdiet tigi awmentata kull tliet snin b'zidiet imizorji ai termini tal-ArtikoIu 1531C tal-Kodici Civili, Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, ghab-bazi tal-lndici ta' Inflazzjoni. Ghalkemm l-Att X tal-2009 taffa xi ftit xi ftit l-ingustizzji li l-ligijiet tal-kera kienu qed joholqu fil-konfront tas-sidien tal-proprjeta', l-istess Att bl-ebda mod ma ghamel gustizzja mal-esponenti u dan peress li bl-istess ligi, l-intimat Portelli nghata l-jedd li jibqa' jirrisjedi fil-fond.*

12. *Illi ricentament, is-sitwazzjoni trangat ftit bl-introduzzjoni tal-Att XXVI tal-2021 li permezz tieghu, l-esponent, qua sidien, inghataw il-jedd li jipprocedu kontra l-intimat Portelli sabiex il-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh. Irid jinghad pero' li din iz-zieda tapplika biss b'effett mill-1 ta' Jannar, 2021 , u bl-ebda mod ma tikkumpensa lill-esponenti ghad-danni kollha subiti minnhom qabel l-introduzzjoni ta' dan l-Att. Inoltre, ghalkemm dan l-Att kompla taffa l-ingustizzji gravi li kienu vigenti sa qabel l-introduzzjoni tieghu, l-awment xorta wahda ma jirriflettix il-kirjiet fis-suq liberu u miftuh.*

13. *Illi b'dan il-mod, l-esponenti gew u effettivament ghadhom qed jigu pprivati mit-tgawdija tal-propjeta' taghhom, minghajr mhu qed jinghataw kumpens xieraq u dan stante li l-kera li qed jippercepixxu bl-ebda mod ma tqarreb lejn il-valur lokatizzju reali tal-istess fond.*

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

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

16. *Illi ghad illi l-Istat ghandu margini ta' diskrezzjoni wiesgha biex jassikura abitazzjoni dicenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, huwa ghandu però jassigura wkoll li bejn il-mezzi adoperati u l-iskop li jrid jintlahaq, ikun hemm proporzjon bejn il-piz li jrid ibati s-sid li l-proprjeta' tieghu ma tistax tinkera liberalment bil-valur tas-suq miftuh, u l-interess tas-socjetà in generali u li b' din l-ingerenza, is-sid ma jkunx assoggettat ghal disproportionate burden.*

17. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga' kellha l-okkazjoni tikkummenta f'kazijiet li rrigwardjaw lil Malta billi ssenjalat li, ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni dicenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li individwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjetà ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni.*

18. *Illi fil-fatt, fis-sentenza fl-ismijiet Ghigo vs Malta deciza fis-26 ta' Settembru, 2006, il-Qorti Ewropea sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjetà tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel stante li kien jircievi biss hamsa u hamsin Euro (€55) fis-sena bhala kera. Inoltre, fis-sentenza fl-ismijiet Fleri Soler et. vs Malta moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta, kif gara wkoll fis-sentenza fl-ismiijiet Franco Buttigieg & Others vs Malta, deciza fil-11 ta' Dicembru, 2018 u fis-sentenza fl-ismijiet Albert Cassar vs Malta, deciza fit-30 ta' Jannar, 2018.*

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

> *"Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a "legitimate aim" in the "general interest", but* ***there must also be 'a reasonable relation of proportionality" between the means employed and the aim sought to be realised by any***

> ***measures applied by the State,*** *including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a "**fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights"**.*

20. *Illi in Vista tal-kazistika surriferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, certament li ma hemm ebda dubju li din l-Onor. Qorti ghandha tiddeciedi l-kawza odjerna billi ssib li r-rikorrenti nkisirilhom d-dritt fundamentali taghhom kif sancit bl-imsemmi Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.*

21. *Illi inoltre, b'sentenza deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, fl-applikazzjoni numru 47045/06 fl-ismijiet Amato Gauci vs Malta, gie deciz ukoll li, f' kaz simili bhal dan, ir-rikorrenti ghandhom dritt jitolbu, barra dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali, id-danni kollha li huma sofrew minhabba din it-tali lezjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.*

22. *Illi fid-dawl ta' dan, l-esponenti ghandhom jircievu sia danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji f'ammonti sodisfacenti ghat-telf minnhom subit, kif deciz mill-Qorti Ewropea fis-sentenzi fl-ismijiet Albert Cassar vs Malta, deciza fit-30 ta' Jannar, 2018 u Franco Buttigieg & Others vs Malta, deciza fil-11 ta' Dicembru, 2018.*

23. *Illi l-kawza odjerna qed tigi limitata ghall-effetti taghha sal-31 ta' Dicembru, 2020, wara liema perjodu, l-esponenti qed jirrizervaw d-dritt li jipprocedu b'kawza quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera a tenur tal-Att XXIV tal-2021. Madanakollu, l-esponenti jippretendu li huma ghandhom jircievu d-danni kemm pekunjarji u dawk non-pekunjarji ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, li huma sofrew tul iz-zmien sas-sena 2020, b'rizerva ghal kull azzjoni ohra biex l-Att XXIV tal-2021 jigi dikjarat ukoll li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tal-esponenti, kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.*

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

Jghid ghalhekk l-intimat, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet e premessi, kif ukoll ghal dawk kollha li jistghu jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dawn il-proceduri, ghaliex din l-Onorabbli Qorti m' ghandiex:

i. Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Ligijiet tal-kera vigenti qed jaghtu lok ghal tigdid ta' kirja ope legis lill-intimat Portelli tal-fond bin-numru 32 (gja' 3), fi Triq Giuzeppi Muscat (ga triq gdida fi Triq Guzeppi d'Arena), il-Qrendi bil-konsegwenza li jirrenduha impossibli li r-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' taghhom;

ii. *Konsegwentement tiddikjara li bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Ligijiet la' Malta u tal-ligijiet tal-kera vigenti, gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom bin-numru 32 (gja' 3), fi Triq Guzeppi Muscat (gja triq gdida fi Triq Guzeppi d'Arena), il-Qrendi u dan bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u b'hekk taghtihom ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni, inkluz dikjarazzjoni li l-intimat ma jistax jibqa' jistrieh fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex jibqa' jokkupa l-fond in kwistjoni;*

iii. *Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tad-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta li ma kkreawx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-propjetà in*

kwistjoni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

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

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

Bl-ispejjez kontra l-intimat Avukat tal-Istat u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni.

Rat **ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat tat-28 ta' Ġunju 2022**[1] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

1. *Illi qabel xejn, ir-rikorrenti jeħtieġu li jġibu prova ċara li l-proprjeta` u ċioe' 'fond bin-numru 32 (ġja` 3), fi Triq Ġużeppi Muscat (ġja` triq ġdida fi Triq Ġużeppi d'Arena), il-Qrendi' jappartjeni lilhom;*

2. *Illi preliminarjament u bla ħsara għas-suespost, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova xierqa li turi kif il-proprjeta` in kwistjoni hija tassew soġġetta għall-kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, id-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u l-provvedimenti tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, inkluż tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

[1] Fol 60 et seq

3. *Illi bla ħsara għas-suespost, il-pretensjonijiet u t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom;*

4. *Illi bla ħsara għas-suespost, jekk jirriżulta li hemm kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, ma jista' qatt jinstab ksur għaż-żmien tat-terminu oriġinali tal-kirja li jista' jirriżulta waqt it-trattazjoni tal-kawża. Kull ilment marbut mal-kondizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-kirja huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li setgħu kkuntrattaw ir-rikorrenti jew l-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrenti u dan dejjem skond il-prinċipju fondamentali ta' pacta sunt servanda;*

5. *Illi bla ħsara għas-suespost, f'kull każ ma jistax jinstab ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għal dawk il-perjodi li l-istess rikorrenti ma kellhom l-ebda jedd fil-liġi li jirċievu l-frottijiet tal-istess proprjeta' in mertu;*

6. *Illi bla ħsara għas-suespost, anke għall-perjodu ta' wara l-iskadenza tat-terminu oriġinali tal-kirja u l-perjodu ta' minn meta r-rikorrenti seta' beda jkollhom jedd li jirċievu l-frottijiet tal-istess proprjeta', id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti xorta waħda ma ġewx u ma humiex jiġu mittiefsa;*

7. *Illi bla ħsara għal premess, in kwantu qiegħda tiġi allegata leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ta' proprjeta kif sanċiti taħt l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, jiġi eċċepit li fiċ-ċirkustanzi ta' dan il-każ, din l-Onorabbli Qorti ma tista' qatt issib ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan qiegħed jintqal għaliex kemm id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 116 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll dawk tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta daħlu fis-seħħ qabel it-tlieta (3) ta' Marzu tas-sena elf, disa' mija u tnejn u sittin (1962) u għaldaqstant kemm l-Ordinanza li Trażżan il-Kera fuq id-Djar, l-*

Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif ukoll il-Kodiċi Ċivili huma mħarsa bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni;

8. *Illi bla ħsara għal dak kollu diġà eċċepit u fejn qiegħda tiġi allegata leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjeta kif sancit taħt l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, l-esponent jeċepixxi l-inapplikabbilità ta' dan l-artikolu peress illi dan japplika biss f'każijiet ta' teħid forzjuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzjuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern, it-tali żvestiment ma sarx u dan peress li r-rikorrenti ma tilfux id-drittijiet kollha fuq il-fond soġġett għall-kirja in kwistjoni;*

9. *Illi mingħajr preġudizzju għall-paragrafu preċedenti, dato ma non concesso li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta japplika għal dan il-każ, xorta waħda ma hemmx ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);*

10. *Illi bla ħsara għas-suespost, mill-lenti tal-**ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali,** l-esponent iwieġeb li skond il-proviso ta' dan l-artikolu Konvenzjonali, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali. Għalhekk ma jistax jinstab ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);*

11. *Illi bla ħsara għas-suespost, id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 116 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll dawk tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009, l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll l-Att XXIV tal-2021 u l-liġijiet viġenti għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mill-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid u ċioe' l-persuna li għandha dritt li tirċievi l-frott tal-kera, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali. Għalhekk ma ġewx vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom u ma hemmx ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);*

12. *Illi dejjem bla ħsara għal dak suċċepit, f'kull każ, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali biex jilmentaw dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987). Dan qed jingħad għaliex skond l-artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet tal-Bniedem li jsir qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987) ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4 tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta;*

13. *Illi bla ħsara għas-suespost, ir-rikorrenti jagħmlu referenza għall-Att XXVI tal-2021. L-esponent qiegħed jifhem li n-numru tal-Att indikat fir-rikors promotur huwa skorett u għalhekk kellu jaqra l-Att XXIV tal-2021. Bid-dħul*

fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Skond l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sid il-kera jista' jitlob lill-Bord li jirregola l-Kera li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors. Din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb u ġust bejn l-interessi tas-sid il-kera u tal-kerrej.

Illi in oltre' u mingħajr preġudizzju għas-suespost, dejjem skond l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-fond u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilina ma ħaqqiex ikollha protezzjoni mill-Istat. Tajjeb li jiġi mfakkar li tali eżerċiżżju ma huwiex wieħed ta' darba u daqshekk, iżda skond l-artikolu 4A(8) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jista' jerġa jiġi mwettaq f'kull waqt li jkun hemm xi tibdil fiċ-ċirkustanzi ekonomiċi tal-kerrej. Għaldaqstant l-ewwel (i) talba sabiex din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi li l-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-liġijiet viġenti 'jirrenduha impossibli li r-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-proprjeta` tagħhom' hija infondata u għandha ukoll tiġi miċħuda;

14. *Illi bla ħsara għas-suespost, kwalunkwe ilment dwar l-Att XXIV tal-2021 huwa intempestiv, tant li r-rikorrenti fir-rikors promotur stess iddikjaraw li qegħdin jirriżervaw id-dritt tagħhom sabiex jipproċedu b'kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera a tenur tal-Att XXIV tal-2021 u li qegħdin jillimitaw dak lamentat fir-rikors promotur sas-sena 2020;*

15. *Illi bla ħsara għas-suespost, in kwantu ġie allegat li r-rikorrenti ma kellhomx rimedju effettiv ai termini tal-**Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-***

Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali*, l-esponent iwieġeb li din hija wkoll infondata;*

16.Illi bla ħsara għas-suespost, stante li ma ġewx u ma humiex qegħdin jiġu leżi id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, jsegwi li t-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda;

17.Illi bla ħsara għas-suespost, f'każ li l-Onorabbli Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti, fosthom il-likwidazzjoni u kundanna ta' ħlas ta' kumpens;

18.Illi bla ħsara għas-suespost, ir-rikorrenti lanqas ma għandhom raġun jinvokaw l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali, għaliex dan l-artikolu japplika biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Filfatt dan l-artikolu ma jifformax parti mill-liġi Maltija għaliex mhuwiex inkluż fit-tifsira ta' 'Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali' fl-artikolu 2 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas ma ġie traspost fil-liġi domestika skond l-artikolu 3(3) tal-Kapitolu 304 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk l-aħħar tlett talbiet tar-rikorrenti u ċioe' t-talbiet numri (iii), (iv) u (v) huma għal kollox insostenibbli u għandhom jiġu miċħuda;

19.Illi f'kull każ u strettament bla ħsara għal dak kollu ġia eċċepit, anke li kieku għal grazzja tal-argument din l-Onorabbli Qorti kellha ssib xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tiddeċiedi li tordna lill-esponent iħallas xi kumpens lir-rikorrenti, dan għandu jkun aġġustat sabiex jirrifletti d-data

ta' minn meta r-rikorrenti kienu intitolati jgawdu l-frottijiet mill-proprjeta' sas-sena 2020 kif indikat mir-rikorrenti;

20.*Illi strettament bla ħsara għal dak kollu ġia eċċepit, f'każ li l-Onorabbli Qorti ssib li hemm kirja u l-kirja hija protetta skond il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kwalunkwe protezzjoni li jgawdi minnha l-intimat Henry Portelli taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma għandhiex tiġi preġudikata. In oltre', din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-fora addatata sabiex tordna l-iżgumbrament ta' inkwilin. Din l-Onorabbli Qorti għandha ukoll tiċħad it-talba tar-rikorrenti fejn talbu lil din l-Onorabbli Qorti tiddikjara 'li l-intimat ma jistax jibqa' jistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jibqa' jokkupa l-fond in kwistjoni';*

21.*Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi bil-liġi.*

Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti, bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Rat **ir-risposta tal-intimat Henry Portelli tal-1 ta' Diċembru 2022**[2] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

1. *Illi l-eċċipjent ma huwiex il-leġittimu kuntradittur fir-rigward tat-talbiet li huma diretti lejn l-Avukat tal-Istat ħlief għat-tieni talba li titlob dikjarazzjoni kontra l-eċċipjent biex dan ma jkunx jista' jistrieħ iktar fuq*

[2] Fol 70 et seq

il-Kap 69 u li dwarha l-esponent jeċċepixxi kif jingħad fir-risposti hawn taħt;

2. *Illi t-talbiet rikorrenti huma msejsa fuq premessi żbaljati u għaldaqstant għandhom jiġu miċħuda bħala infondati;*

3. *Illi inoltre l-ġurisprudenza kollha ċċitata mir-rikorrenti, ossija dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ma għandha x'taqsam xejn mal-fattispeċi tal-każ odjern inkwantu fil-każ odjern ma kienx hemm requisition order imposta mill-Istat u lanqas seħħet konverżjoni ta' emfitewsi għal kirja imposta mill-Istat, imma, b'differenza netta minn dawk il-każijiet iċċitati mir-rikorrenti, f'dan il-każ kien hemm sempliċiment kirja miftehma bejn sid u kerrej, u l-esponent fil-fatt la kellu antenati jikru qablu, u lanqas ma wiret l-imsemmija kirja, imma beda l-kirja huwa stess taħt kundizzjonijiet miftehma bejn sid u kerrej fl-1991;*

4. *Illi fil-fatt, l-unika impożizzjoni kienet saret minn omm ir-rikorrenti fl-1991 li riedet Lm250 fis-sena kera u li l-esponent kellu jaċċetta biex ikun jista' jikri l-fond inkwistjoni mingħandha; Għaldaqstant, omm ir-rikorrenti, Vincenza Ellul, kienet kuntenta toffri lill-esponent kirja suġġetta għal rilokazzjoni kif diġà kienet tistipula l-liġi ta' dak iż-żmien u għaldaqstant żgur li fir-rigward tal-obbligu ta' rilokazzjoni li għandhom ir-rikorrenti dawn ma jistgħux jgħidu li sofrew xi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom jew li sofrew xi danni meta ommhom kienet taf bl-obbligu tar-rilokazzjoni; Dan anki in linea mal-massima volenti non fit injuria;*

5. *Illi lanqas ma huwa minnu li l-intimat kien iħallas kera irriżorja tant li fl-1991 huwa kien intalab iħallas is-somma ta' mitejn u ħamsin lira Maltin (ekwivalenti għal EUR 582.34c) għal post verament żgħir, modest u antik*

u għal persuna waħedha u kien jirrikjedi ħafna tiswijiet u spejjeż li ġarrhom dejjem l-esponent; Illi r-rikorrenti huma żbaljati jgħidu li din kienet il-kera kif stipulata fl-1914 u fil-fatt, sas-sena 2021, il-kera għoliet għal EUR 963 fis-sena;

6. *Illi in subsidium u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, f'każ li din il-Qorti jirriżultalha li kien hemm xi ksur min-naħa tal-Istat għar-rigward ta' xi wieħed mill-ilmenti mressqa in ġudizzju mir-rikorrenti, dan ċertament ma għandux iwassal għad-dikjarazzjoni li qed jitolbu r-rikorrenti biex l-esponent ma jkunx jista' jibqa' jistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta biex jibqa' jokkupa l-fond inkwistjoni, inkwantu kif ingħad, meta bdiet din il-kirja speċifika, fl-1991, omm ir-rikorrenti kienet ben konsapevoli li l-kirja tibqa' tiġġedded minn sena għal oħra skont l-istess Kapitolu 69 u allura ma jistgħux issa r-rikorrenti, bħala ulied is-sid, jilmentaw li r-rilokazzjoni ġiet imposta fuqhom retroattivament jew mingħajr konsapevolezza tagħhom, ossija ta' ommhom, meta dan ma kienx il-każ;*

7. *Illi fi kwalunkwe każ u dejjem mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, it-tieni talba għandha tiġi miċħuda inkwantu d-deċiżjoni dwar jekk il-liġijiet lamentati jagħtux lok għal tiġdid ta' kirja ope legis (skont l-ewwel talba) ma twassalx neċessarjament għall-konklużjoni li ġew leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti (skont it-tieni talba) meta l-kirja speċifika ineżami bdiet f'konsapevolezza sħiħa ta' sid il-kera dwar tali tiġdid u r-rikorrenti kienet libera ma toffrix il-fond tagħha għall-kiri iżda għażlet xjentement li tikrieh;*

8. *Illi sussidjarjament u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-ilment dwar l-allegata leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti jidher, mir-*

rikors, li hu marbut ukoll mal-fatt li l-kera li jirċievu ma tikkumpensahomx adegwatament meta mqabbla mal-valur lokatizju reali tal-fond fis-suq; dan ifisser illi l-kumpens mitlub mir-rikorrenti, jekk jiġi meqjus li għandu jingħata kif mitlub mingħand l-Istat, għandu jkun biżżejjed biex jindirizza l-allegat preġudizzju deskritt mir-rikorrenti u għaldaqstant it-talba għad-dikjarazzjoni mitluba kontra l-esponent fi tmiem it-tieni talba mhux talli għandha tiġi miċħuda kif sueċċepit imma wkoll tkun qed tidduplika r-rimedju u l-kumpens lir-rikorrenti u tikkastiga indebitament lill-esponent meta dan la kien hu li ppromulga l-liġi inkwistjoni u lanqas kien hu li oriġinarjment stabbilixxa l-ammont tal-kera jew sussegwentement impona ż-żidiet tal-kera u għaldaqstant bla ħtija.

9. *Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-liġi.*

Għaldaqstant it-talbiet kif imressqin għandhom jiġu miċħuda għar-raġunijiet kollha msemmija, bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat il-provi tal-partijiet u s-sottomissjonijiet magħmula.

Rat ir-relazzjoni tal-espert tekniku nkarigat minnha l-perit Marie Louise Caruana Galea dwar il-valur lokatizju fis-suq tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni.

Rat li l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Permezz tal-proċeduri odjerni r-rikorrenti bħala sidien tal-fond numru 32 (ġja 3), fi Triq Ġużeppi Muscat (ġja triq ġdida fi Triq Ġużeppi Arena) il-Qrendi jallegaw li nkisrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ("il-Kostituzzjoni") bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni"). Dan b'riżultat tat-tħaddim tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjoni tal-liġijiet viġenti . Huma qed jitolbu rimedji li jagħmlu tajjeb għal tali vjolazzjoni.

Minn naħa tagħom, l-intimati, apparti eċċezzjonijiet ta' natura preliminari, jirrespinġu l-pretensjonijiet tar-rikorrenti fil-mertu bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

A. PROVI

Mill-atti jirriżulta li –

1. **Ir-rikorrenti Modesta Farrugia u Catherine Ciappara Gordon Camilleri** xehdu fost oħrajn dwar il-provenjenza tat-titolu tagħhom fuq il-fond. Taw ukoll dettalji dwar fatti marbuta mal-kirja in kwistjoni u spjegaw ir-raġunijiet li wassluhom sabiex jintavolaw il-proċeduri odjerni.

2. **L-intimat Henry Portelli** xehed li hu ilu joqgħod fil-fond mertu tal-kawża sa mill-1991. Hu dejjem ottempra ruħu mal-obbligi tiegħu qua nkwilin billi jħallas il-kera u l-manutenzjoni li hemm bżonn kien jagħmilha a spejjeż tiegħu. Ir-rikorrenti ntavolaw ukoll proċeduri quddiemil-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tal-fond tiġi riveduta skont il-liġi.

3. Fir-relazzjoni tagħha **l-espert tekniku nkarigat mill-Qorti l-perit Marie Louise Caruana Galea** spjegat il-konstatazzjonijiet li għamlet fuq il-post waqt l-aċċess li sar fis-17 ta' Jannar 2023. Hija elenkat ukoll il-valur lokatizju annwali tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq ħieles fil-perjodu mill-1987 sas-sena 2022.

4. Ma sarux domandi in eskussjoni lill-perit Lanfranco.

Issir referenza għall-**artikolu 681 tal-Kap 12** jipprovdi hekk –

"Il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha."

Jiġi sottolineat li l-insenjament ġurisprudenzjali dwar il-piż probatorju ta' opinjonijiet ta' natura teknika huwa wieħed konkordi u ormai ben kristalizzat. Kif ingħad fil-każ **A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi et deċiż fil-15 ta' Mejju 2014**[3] -

*"Fis-sentenza tagħha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawża "**Calleja vs Mifsud**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –*

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta` fatt li kellhom bħala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leġġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-preżenti

[3] Rik 988/08

istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika.

*In linea ta` prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' tagħmlu b' mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami ("***Grima vs Mamo et noe***" – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

*Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - "***Cauchi vs Mercieca***" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; "***Saliba vs Farrugia***" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; "***Tabone vs Tabone et***" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "***Calleja noe vs Mifsud***" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `***Attard vs Tedesco et***` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Ġunju 2007 u "***Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et***" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008).*

Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta` lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta` periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-

*konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli” – (“**Bugeja et vs Muscat et**” – Qorti tal-Appell – 23 ta` Ġunju 1967).”*

Fid-dawl ta’ dan kollu suespost isegwi li għalkemm Qorti mhijiex marbuta li tadotta l-konklużjonijiet ta’ rapport peritali redatt fuq inkarigu minnha mogħti, madankollu hija m’għandhiex b’mod leġġer tiskarta tali riżultanzi tenut kont li dawn ikunu magħmula minn espert imqabbad apposta mill-Qorti biex jeżamina materja teknika bħal ma hu l-każ odjern. Għalhekk sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjonijiet ta’ tali relazzjoni mhumhiex korretti u ġusti hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

Hija l-fehma tal-Qorti li ma rriżulta xejn fil-konklużjonijiet raġġunti mill-perit inkarigat Marie Louise Caruana Galea fir-relazzjoni peritali tagħha li mhumhiex korretti, ġusti u raġjonevoli jew li jmorru kontra l-konvinzjoni tagħha u għalhekk hija tiddeċiedi li tadotta u tagħmel tagħha tali konklużjonijiet u tagħmilhom tagħha.

B. EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI

1. Fl-ewwel żewġ eċċezzjonijiet l-intimat Avukat tal-Istat jissolleva l-punt li r-rikorrenti għandhom iġibu prova adegwata tat-titolu tagħhom fuq il-fond mertu tal-kawża kif ukoll il-prova li l-fond in kwistjoni huwa suġġett għal kirja protetta ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, tal-Att X tal-2009 u tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta’ Malta.

Fl-ewwel lok, kif ġie sottolineat ripetutament minn dawn il-Qrati u nsibu li qalet din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza li tat fis-7 ta` Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** ingħad :-

*"Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et**). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."*

Dwar il-prova tat-titolu –

- Permezz ta' diversi kuntratti ffirmati fl-1965, missier ir-rikorrenti kien akkwista l-art li fuqha eventwalment ġie mibni l-fond mertu tal-kawża flimkien ma' proprjetajiet oħra;
- Wara l-mewt ta' missier ir-rikorrenti, u ai termini tat-testment unica charta tas-6 ta' Ġunju 1968 iż-żewġ rikorrenti u ħuhom Giuseppe, qua eredi unversali, wirtu n-nuda proprjeta' ta' 1/6 indiviż kull wieħed fuq il-proprjeta' tiegħu inkluż għalhekk il-fond mertu tal-kawża, liema sehem kien suġġett għall-użufrutt ta' ommhom. ;
- Meta miet ħu r-rikorrenti Giuseppe, omm ir-rikorrenti akkwistat in-nuda proprjeta' ta' 1/6 sehem indiviż mill-proprjeta' li kien jappartjeni lill-istess Giuseppe u dan permezz ta' kuntratt datio in solutum tat-18 ta' Jannar 1993;
- Wara li mbagħad mietet l-omm, il-fond in kwistjoni ddevolva fuq iż-żewġ rikorrenti in piena proprjeta' u dan permezz ta' testment datat 10 ta' Mejju 2002.

L-atti notarili relattivi huma esebiti in atti.

Il-prova tat-titolu hija għalhekk meqjusa sodisfatta.

Inoltre u għal kull buon fini u b'referenza għas-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat li baqa' jsostni li r-rikorrenti ma ġabux prova suffiċjenti tat-titolu li għandhom fuq il-proprjeta', l-Qorti tissottlinea li mill-ġurisprudenza jirriżultaw almenu tlett każijiet oħra simili ntavolati mill-istess rikorrenti. F'dawk il-kawżi, llum *res judicata*, il-Qrati wkoll kienu sodisfatti bl-istess prova tat-titolu tar-rikorrenti, l-istess bħal ma kien sodisfatt l-istess Avukat tal-Istat tant li f'uħud minnhom ma baqax jinsisti fuq tali eċċezzjoni[4]

F'waħda minn dawn il-kawżi fl-ismijiet **Modesta Farrugia et vs Avukat tal-Istat et deċiża fil-15 ta' Settembru 2023** din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk b'rabta ma' argumenti simili sollevati mill-Avukat tal-Istat fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tiegħu fil-kawża odjerna -

"16. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimati. Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li r-rikorrenti għandhom iġibu prova li huma tassew sidien tal-fond. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt li josserva li ma rriżultax x'ħalla l-missier wara mewtu, jikkontendi li r-rikorrenti naqsu milli jippreżentaw dikjarazzjoni causa mortis sabiex b'hekk l-aħjar prova tas-sehem li ġie trasferit lilhom ma saritx. Il-Qorti iktar 'il fuq f'din is-sentenza kellha l-opportunità li tagħraf u tfisser kif kull waħda mir-rikorrenti akkwistat is-sehem tagħha konsistenti min-nofs indiviz tal-fond, u tgħid li l-prova li tressqet hija waħda sodisfaċenti meħud in konsiderazzjoni n-natura tal-proċeduri odjerni li

[4] Ara eż kawżi kollha fl-ismijiet ***Modesta Farrugia et vs Avukat tal-Istat et*** **deċiżi fl-4 t'April 2024 u fis-27 ta' Frar 2024**

ma jitolbux prova assoluta tat-titolu. Għaldaqstant il-Qorti ma ssibx din l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat ġustifikata, u tiċħadha."

Inoltre ġie pruvat li l-fond in kwistjoni huwa suġġett għal kirja protetta ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Kif ħareġ mix-xhieda kemm tar-rikorrenti kif ukoll mill-intimat, din il-kirja kienet ilha fis-seħħ sa minn qabel l-1995.

Il-Qorti sejra għalhekk tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' dawn l-eċċezzjonijiet.

2. Fl-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Henry Portelli huwa jargumenta li mhuwiex il-leġittimu kontradittur għat-talbiet tar-rikorrenti stante li talbiet simili għandhom jiġu diretti lejn l-Istat.

Il-Qorti tirrileva li huwa minnu li r-rikorrenti qed jattakkaw leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat u huwa minnu wkoll li fi proċeduri ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat, u mhux ċittadini privati, li jġorr ir-responsabbilta' għall-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-parti leża.

Madankollu, in kwantu l-mertu tal-proċeduri odjerni huwa proprju l-fond li tiegħu l-intimat huwa nkwilin, dan kollu jnissel l-interess ġuridiku meħtieġ sabiex huwa jkun parti mill-kawża u jiddefendi l-pożizzjoni tiegħu *qua* nkwilin residenti fil-fond. Di piu', kif ammess mill-istess intimat, waħda mit-talbiet hija direttament immirata lejh in kwantu r-rikorrenti qed jitolbu li bħala rimedju l-Qorti tiddikjara li huwa ma jistax jibqa' jistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-liġi mpunjata sabiex jibqa' jabita fil-fond in kwistjoni.

Ċertament għalhekk li dan l-intimat huwa leġittimu kontradittur għat-talbiet tar-rikorrenti.

F'dan il-kuntest il-Qorti tirreferi għall-każ **Josephine Azzopardi pro et noe et vs L-Onorevoli Prim Ministru et (Rik Kost 85/14) deċiż fit-28 ta' Settembru 2017** fejn ingħad hekk fir-rigward tal-leġittimita' passiva li jġwadi l-inkwilin:

"Il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-25 ta` Frar 2016 fil-kawża ***Rose Borg vs Avukat Ġenerali et****. Hemm kienet trattata eċċezzjoni simili.*

Il-Qorti qalet hekk :-

"Illi l-Qrati tagħna ppronunzjaw ruħhom f`diversi okkażjonijiet dwar il-leġittimita` passiva ta` persuni privati li jkunu ċċitati f`kawżi ta` indoli kostituzzjonali u konvenzjonali.

Fil-każ fl-ismijiet ***Joseph Abela v. Onor.Prim`Ministru et*** *(Kost. 7 ta` Diċembru 1990) ġie ribadit li :*

"F`kawżi ta` natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontradитturi ta` dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tliet kategoriji. L-ewwel kategorija tikkomprendi dak li huwa allegat li huma, direttament jew indirittament, responsabbli għall-kummissjoni jew omissjoni ta` xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li għall-omissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni tal-ewwel kategorija jistgħu jkunu responsabbli biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji l-lament tal-ksur ta` dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbagħad

hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawża meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala` fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja."

Iżda kif anke gie ribadit mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ ***Partit Nazzjonalista et v Kummissjoni Elettorali et****. (29 ta` Mejju 2015) "Dawn il-kategoriji ma humiex neċessarjament eżawrjenti u ma jistgħux jitqisu illi jeskludu kategoriji oħra. "*

Proprju f`każijiet li jikkonċernaw l-istess materja bħal dik in disamina, ad eżempju fil-każ fl-ismijiet* ***Raymond Cassar Torreggiani et. v AG et*** *(22 ta` Frar 2013) iċċitat mir-rikorrenti, il-Qorti Kostituzzjonali irriteniet hekk:

"(11) ... biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jipparteċipaw fih dawk kollha li huma nteressati fil-kawża. B`hekk tiġi assigurata kemm jista` jkun l-effikaċita` tal-ġudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu parteċipi fih, kif ukoll jiġi rispettat il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju sabiex ma jkunx hemm bżonn ta` ripetizzjoni ta` proċeduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawżi billi dawn ma jkunux ħadu parti f`ġudizzju wieħed. Il-ġudizzju jibqa` integru mill-mument li jieħdu parti fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti (App.Ċiv. ***Joseph Borg v. Francis Vassallo*** *[2000] Vol.LXXXIV.II.42;App.* ***C. Zahra De domenico v. Zahra Dedomenico*** *15.01.1992)"*

- omissis-

" [13] Mill-premess għandu jirriżulta ċar li l-intimati konjugi Tabone, bħala inkwilini tal-fond de quo, u tenut kont tal-fatt li proprju l-inkwilinat tagħhom jifforma l-mertu tal-kawża odjerna, għandhom interess ġuridiku u għalhekk ikunu parteċipi fil-kawża li jista` jkollha effetti legali anke fuqhom"

Dan il-ħsieb ġie ripetut mill-istess Qorti Kostituzzjonali fil-każ fl-ismijiet ***Sam Bradshaw et v l-AG et.*** *(6 ta` Frar 2015):*

"Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mat-teżi li, ladarba l-każin aġixxa skont il-liġi, allura m`għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi applikata minnu jew jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffetwaw lill-każin stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b`liġi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f`dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integrita` tal-ġudizzju. Il-każin bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f`din il-kawża peress li l-meritu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huwa leġittimi kuntraditturi."

Din l-eċċezzjoni sejra għalhekk tiġi miċħuda.

Ċ. <u>MERTU</u>

Fl-ewwel talba r-rikorrenti jallegaw li bit-tħaddim tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjoni tal-liġijiet viġenti qed jagħtu lill-intimat Henry Portelli dritt għal rilokazzjoni fuq il-fond mertu tal-kawża u kwindi huwa mpossibbli għalihom li jirriprendu l-fond in kwistjoni lura.

Il-Qorti tosserva mmedjatament li għalkemm huwa konċess li r-rikorrenti huma rinfaċċjati b'diffikulta' akbar biex jerġgħu jieħdu lura l-proprjeta' in kwistjoni f'idejhom dan ma jfissirx li r-rilokazzjoni lill-intimat Portelli hija ndefinita jew li r-ripresa tal-fond hija mpossibbli.

Il-qrati tagħna diġa trattaw dan il-punt.

Ingħad hekk fil-każ surreferit **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** fir-rigward ta' talba simili ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta -

"Illi, madankollu, safejn l-ewwel talba tar-rikorrent, kif imfassla, torbot il-ksur imġarrab minnu mal-fatt li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap 158 "jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta` tiegħu" din il-Qorti diġa` qalet aktar qabel li dan ma jidhirx li huwa l-każ. Huwa tabilħaqq iżjed iebes u diffiċli li r-rikorrent iseħħlu jneħħi lill-intimati Ganado mill-post – l-aktar minħabba l-ftehim tal-kirja li għadu għaddej – iżda l-liġi ma tagħlaqx il-bieb lilu biex jingħata dak ir-rimedju u l-proċedura u l-aċċess għal tribunal indipendenti u imparzjali biex jilħaq dak il-għan huwa disponibbli lilu bħalma huwa disponibbli għal kull sid ieħor ta` post mikri bħala residenza protetta jew `kontrollata`. Dan il-punt jingħad b`aktar qawwa fid-dawl tal-effetti li din il-Qorti tqis li jinħalaq bis-sejbien tal-ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll meta meqjus l-artikolu 12 tal-Ordinanza. Għalhekk, il-Qorti ma ssibx li tassew jeżisti ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrent taħt l-ewwel talba tiegħu għar-raġuni li huwa jagħti f`dik it-talba".

L-ewwel talba tar-rikorrenti għalhekk sejra tiġi miċħuda.

Jiġi sottolineat pero' li b'dan li appena ngħad ma jfissirx li l-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti mhumiex akkoljibbli, kif ser jingħad.

Fit-tieni talba r-rikorrenti qed jitolbu lill-Qorti tiddikjara li fil-konfront tagħhom l-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjoni tal-liġijiet viġenti qed jinkisru d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom kif protetti taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel Artikolu tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

a. __Allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni__

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jgħid hekk -

"(1) Ebda proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b`mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b`mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta` liġi applikabbli għal dak itteħid ta` pussess jew akkwist –

(a) għall-ħlas ta` kumpens xieraq;

(b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak ilkumpens dritt ta` aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b`liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u lammont ta` kull kumpens li għalih tista` tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta` dak il-kumpens; u

(c) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f`dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta` appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f`Malta:

Iżda f`każijiet speċjali l-Parlament jista`, jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b`liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b`mod obbligatorju; u f`kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.

(2) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta` pussess jew akkwist ta` proprjetà –

(a) bi ħlas ta` xi taxxa, rata jew drittijiet;

(b) bħala penali għal, jew bħala konsegwenza ta`, ksur tal-liġi, sew jekk bi proċeduri ċivili jew wara dikjarazzjoni ta` ħtija ta` reat kriminali;

(c) wara l-attentat ta` tneħħija tal-proprjetà barra minn jew ġewwa Malta bi ksur ta` xi liġi;

(d) bħala teħid ta` kampjun għall-finijiet ta` xi liġi;

(e) meta l-proprjetà tikkonsisti f`annimal meta jiġi misjub f`art ħaddieħor jew mitluf;

(f) bħala inċidentali għal kirja, liċenza, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, pleġġ jew kuntratt ieħor;

(g) bħala l-għoti jew l-amministrazzjoni ta` proprjetà għan-nom u għab-benefiċċju tal-persuna ntitolata għall-interess benefiċjarju fiha, proprjetà fi trust, proprjetà tal-għadu jew il-proprjetà ta` persuni dikjarati falluti b`sentenza jew xort`oħra dikjarati falluti jew insolventi, persuni ta` moħħ marid, persuni mejta, jew għaqdiet korporati jew mhux korporati fil-kors ta` stralċ jew likwidazzjoni;

(h) fl-esekuzzjoni ta` sentenzi jew ordnijiet ta` qrati;

(i) minħabba li tkun fi stat perikoluż jew ta` ħsara għas-saħħa tan-nies, annimali jew pjanti;

(j) bħala konsegwenza ta` xi liġi dwar il-preskrizzjoni ta` azzjonijiet, preskrizzjoni akkwiżittiva, art abbandunata, teżor misjub, manumorta jew iddrittijiet ta` suċċessjoni kompetenti lill-Gvern ta` Malta; jew

(k) għal dak iż-żmien biss sakemm ikun meħtieġ għall-finijiet ta` xi eżami, investigazzjoni, kawża jew inkjesta jew, fil-każ ta` art, l-egħmil fuqha –

(i) ta` xogħol ta` konservazzjoni ta` ħamrija jew ilkonservazzjoni ta` risorsi naturali oħra ta` kull xorta jew ta` rikostruzzjoni ta` ħsara tal-gwerra; jew

(ii) ta` żvilupp jew titjib agrikolu li s-sid jew okkupant tal-art ikun ġie mitlub, u jkun mingħajr skuża raġonevoli u legali rrofta jew naqas li jagħmel.

(3) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għall-għoti lill-Gvern tal-proprjetà ta` xi minerali, ilma jew antikitajiet ta` taħt l-art.

(4) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi għat-teħid ta` pussess obbligatorju fl-interess pubbliku ta` xi proprjetà, jew l-akkwist obbligatorju fl-interess pubbliku u ta` xi interess fi jew dritt fuq proprjetà, meta dik il-proprjetà, interess jew dritt huwa miżmum minn għaqda korporata li hija mwaqqfa għal skopijiet pubbliċi minn xi liġi u li fiha ebda flejjes ma ġew investiti barra minn flejjes provduti minn xi leġislatura f`Malta."

Fis-seba' eċċezzjoni l-Avukat tal-Istat jargumenta li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa inapplikabbli għall-każ odjern in vista ta' dak li jippovdi l-**artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni** stante li l-Kap 69 daħal fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u kwindi qabel it-3 ta' Marzu 1962.

L-artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni jgħid hekk **-**

"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta` din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-hdim 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 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 (c) tal-artikolu 37(1) ta` din il-Kostituzzjoni."

Fir-rigward tal-artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni, ingħad hekk mill-Qorti fil-każ **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et deċiż fit-30 ta' Ġunju 2020** –

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

Ir-rikorrenti jagħmlu l-argument illi la darba l-kirja bdiet ghaddejja wara t-3 ta` Marzu 1962, l-applikazzjoni tad-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 tista` tikkostitwixxi vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Iżidu jgħidu li anke jekk jirriżulta li l-Kap 69 kien saved bl-applikazzjoni tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni, f`dan il-każ partikolari dan il-principju xorta waħda ma jistax isib applikazzjoni peress illi skont ir-rikorrenti l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 jinkwadraw ruhhom taħt l-eċċezzjonijiet kontemplati fil-paragrafi (b) u (c) tal-Art 47(9). Għalhekk bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet talKap 69 u bl-emendi tal-2009 baqgħet tiġi mposta relazzjoni forzuza bejn is-sid u l-inkwilin bi dritt ta` rilokazzjoni ope legis.

Il-Qorti rat il-ġurisprudenza dwar l-Art 37 u l-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni fil-kuntest tal-Kap 88 tal-Liġijiet ta` Malta.

*Fil-kawża fl-ismijiet **Lawrence Fenech Limited v. Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta` Novembru 2012 tressaq aggravju fis-sens li l-Ewwel Qorti ma setgħetx issib ksur tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni minħabba l-Art 47(9). L-aggravju kien milqugħ propju għaliex il-Kap 88 sar liġi tal-pajjiż qabel it-3 ta` Marzu 1962.*

*Fis-sentenza ta` din il-Qorti tal-4 ta` Ottubru 2016 fil-kawża fl-ismijiet **Melina Micallef v. Il-Kummissarju tal-Artijiet** (hekk kif riformata mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta` Novembru 2017) kien riaffermat illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 88 kienu saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk ma tistax tiġi nvokata vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni.*

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

"L-intimati jikkontendu li l-Art 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-każ tal-lum in vista tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Il-Qorti terġa` tagħmel riferenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża "Bezzina Wettinger et vs Il-Prim` Ministru et" (op. cit.)

Fis-sentenza tagħha, il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat dak li qalet l-Ewwel Qorti:-

Illi għalhekk din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni tal-Ewwel Qorti illi l-Kapitolu 88 – bħala liġi li kienet fis-seħħ qabel it-3 ta` Marzu 1962 – huwa salvagwardjat bl-istess Kostituzzjoni ai termini tal-Artikolu 47(9), u konsegwentement dan l-aggravju qed jiġi respint.

Illi dwar dan il-punt, din il-Qorti tagħmel riferenza wkoll għas-sentenza ta` din il-Qorti (PA/RCP) tat-22 ta` Marzu 2002 fil-kawża "Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet" fejn ingħad hekk:-

Illi kif ingħad f`Pawlu Cachia vs Avukat Ġenerali et (9/4/99 Rik. Nru. 586/97/VDG), il-ħdim ta` xi liġi fis-seħħ minnufih qabel id-data msemmija ma tistax tkun antikostituzzjonali fis-sens li tippekka kontra l-artikolu 37. L-istess jingħad għal xi amending act jew substituting act magħmula f`dik id-data jew wara dik id-data purche` li tali att li hekk jemenda jew jissostitwixxi dik il-liġi ma jkunx jagħmel xi waħda mill-affarijiet imsemmi fil-paragrafi (a) sa (d) tal-imsemmi artikolu 47(9).

Illi kif kompliet tgħid dik il-Qorti, ma hemmx dubbju li l-Kap. 88 kien fis-seħħ qabel it-3 ta` Marzu 1962. Ma hemmx dubju wkoll li l-imsemmija liġi ġiet emendata wara dik id-data, iżda r-rikorrent f`ebda ħin ma ndika xi emenda li b`xi mod taqa` taħt xi wieħed mill-paragrafi (a) sa (d) tal-artikolu 47(9). Illi ħafna mill-emendi magħmula wara t-3 ta` Marzu 1962 kienu ta` natura formali bħas-sostituzzjoni tal-Gvernatur Ġenerali bil-President ta` Malta. Illi din il-Qorti b`hekk eżaminat jekk fir-rigward tad-dikjarazzjonijiet ta` esproprjazzjoni meritu ta` din il-kawża u fir-rigward tal-proċeduri għall-kumpens ġewx imħaddma xi amending provisions li jaqgħu taħt l-imsemmija paragrafi (a) sa (d). Din il-Qorti ma tarax li dan huwa l-każ, fis-sens li d-dispożizzjonijiet imħaddma fir-rigward tal-ordnijiet ta` esproprjazzjoni de quo huma kollha salvati bl-Artikolu 47(9) milli jiksru l-Artikolu 37 illikwida kumpens li, skond ir-rikorrenti, ma kienx xieraq u adegwat.

Il-Qorti tirrileva li l-kumpens li l-Bord kien u għadu jillikwida jsegwi l-kriterji li huma stabbiliti fid-disposizzjonijiet tal-Kap 88. Għalhekk billi l-Kap 88 huwa liġi li ġiet saved ai termini tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni, din l-Qorti mhijiex sejra tqis ix-xorta ta` ilment li għandhom ir-rikorrenti skond l-Art 37 tal-Kostituzzjoni fejn dan l-ilment jolqot it-twettieq tal-Kap 88.”

Riferibbilment għall-kaz tal-lum, ma hemmx dubju illi l-liġijiet relattivi għall-kirja mertu tal-kawża saru qabel it-3 ta` Marzu 1962. Dawk il-liġijiet ġew emendati matul is-snin.

Il-Qorti m`għandhiex prova li xi emendi kienu jaqgħu taħt xi wieħed mill-eċċezzjonijiet ravvizati fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Tgħid dan għaliex bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531B il-leġislatur għamilha ċara illi għal kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta` Ġunju 1995 għandha tibqa` tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta` Ġunju 1995. Madanakollu bl-emendi li daħlu fis-seħħ bis-saħħa tal-Att X tal-2009 il-leġislatur ħaseb illi jipprovdi għal skaletta ta` żidiet fil-quantum tal-kirja waqt li ġie ffissat ammont bħala l-anqas rata ta` kera permissibbli. Żgur għalhekk illi bl-introduzzjoni ta` dawn l-emendi il-leġislatur ma poġġiex fis-seħħ kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens b`mod anqas favorevoli għas-sidien. Ma tirriżultax għalhekk l-eċċezzjoni ravvizata taħt il-paragrafu (c) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Lanqas ma jista` jingħad illi l-emendi ntrodotti bl-Att X tal-2009 jaqgħu taħt l-eċċezzjoni maħsuba fil-paragrafu (b) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni għaliex l-Art 1531F jagħmel elenku specifiku tal-persuni li f`determinati ċirkostanzi tista` tiġi tramandata l-kirja favur tagħhom. Għalhekk mhux talli dawn l-emendi ma jżidux mal-finijiet jew ċirkostanzi li fihom jista` jinkiseb lura l-pussess battal tal-proprjeta` talli jservu sabiex jistabilixxu cut off date u determinati ċirkostanzi li taħthom biss tista` tiġi mġedda l-kirja favur qraba tal-inkwilin. Jekk l-inkwilin ma jkollux jgħixu miegħu persuni li jissoddisfaw il-kriterji partikolari ndikati fl-Artikolu 1531F, is-sid jaf b`ċertezza li mal-mewt tal-inkwilin huwa sejjer jikseb lura l-pussess battal. Il-Qorti hija tal-fehma illi l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 ma jżidux aktar piż fuq is-sidien ma` dak li kien diġa` mpost bil-Kap 69.

Fid-dawl tal-premess, il-Qorti tqis illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 kienu saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk ma tistax tiġi avvanzata mir-rikorrenti pretensjoni ta` vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Fiċ-ċirkostanzi ma hemmx il-ħtieġa li tistħarreġ il-parti (b) tal-eċċezzjoni, kif ukoll l-eċċezzjonijiet bin-nru ħamsa (5) u sitta (6) li tressaq l-Avukat tal-Istat li huma relatati.

L-ewwel talba limitatament u safejn tirreferi għal vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni qegħda tkun respinta."

Il-Qorti tabbraċċja dan l-insenjament.

Sejrin għalhekk jiġu respinti t-talbiet tar-rikorrenti limitatament safejn dawn huma bażati fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Konsegwentement ser tiġi milqugħa s-seba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Itat filwaqt li l-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjoni numru tmienja tal-Avukat tal-Istat kif ukoll l-ewwel parti tal-eċċezzjoni numru disgħa.

b. ***<u>Allegat ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni</u>***

L-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk –

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tagħha.

Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku ġu 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-proprjeta`** skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.".*

Sostanzjalment l-Istat jargumenta fost l-oħrajn li skont il-*proviso* tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

Fl-analiżi tagħha fil-kuntest ta' dan l-artikolu l-Qorti trid tara jekk ġewx rispettati t-tlett prinċipji distinti tiegħu u ċioe' illi –

(a) il-miżura meħuda mill-Istat saret taħt qafas legali;

(b) l-iskop tal-miżura kien wieħed leġittimu; u

(ċ) il-miżura meħuda mill-Istat żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan pubbliku u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien tal-proprjeta'.

Fil-każ **Rik 75/14 Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onor Prim Ministru et deċiż fit-28 ta' Settembru 2017** il-Qorti qalet hekk dwar dan l-artikolu -

"Huwa magħruf li l-Istat għandu marġni ta` apprezzament wesgħin meta jiġi biex jintroduċi leġislazzjoni sabiex itaffi problemi ta` akkomodazzjoni.

Fil-każ ta`* ***Spadea and Scalabino vs Italy*** *deċiż fit-28 ta` Settembru 1995 l-ECHR osservat :-

"The second paragraph reserves to States the right to enact such laws as they deem necessary to control the use of property in accordance with the general interest. .

.. . . Such laws are especially common in the field of housing, which in our modern societies, is a central concern of social and economic policies. . . . . In order to implement such policies, the legislature must have a wide margin of appreciation . . . .The Court will respect the legislature`s judgment as to what is in the general interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation. . . . . an interference must strike a fair balance between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights. . . .There must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim pursued."

Madanakollu, l-interess tal-privat għandu wkoll jiġi salvagwardjat għaliex għalkemm kien rikonoxxjut illi l-Istat għandu dritt jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, għandu jkun sodisfatt ir-rekwiżit tal-proporzjonalità.

Fis-sentenza ta` ***Amato Gauci vs Malta*** *(op. cit.) l-ECHR qalet hekk :-*

"56. Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality. As the Court has repeatedly stated, a fair balance must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see Sporrong and Lönnroth cited above, §§ 69-74, and Brumărescu v. Romania [GC], no. 28342/95, § 78, ECHR 1999-VII).

57. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State`s interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see James and Others, cited above, § 50; Mellacher and Others, cited above, § 48, and Spadea and Scalabrino v. Italy, judgment of 28 September 1995, § 33, Series A no. 315-B).

58. 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. In cases concerning the operation of wide-ranging housing legislation, 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. Indeed, where an issue in the general interest is at stake, it is incumbent on the public authorities to act in good time, and in an appropriate and consistent manner (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V; and Broniowski, cited above, § 151).

59. 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).”

…. “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.”

Għalhekk l-ECHR ikkonkludiet li kien hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Relevanti wkoll huwa dak li qalet l-istess Qorti fis-sentenza tat-22 ta` Novembru 2011 fil-każ ta` ***Saliba et vs Malta*** *:-*

“ … the rise in the standard of living in Malta over these decades and the diminished need to secure social housing compared to the post-war era........it is clear that what might have been justified years ago, will not necessarily be justified today (see ***Amato Gauci,*** *cited above, 60).”*

Fil-każ ta`* ***Zammit & Attard Cassar vs Malta*** *li kien deciz fit-30 ta` Lulju 2015, l-ECHR irriaffermat il-prinċipji li kienu enunzjati fis-sentenzi tagħha ta` qabel dwar il-kontroll ta` kiri ta` djar billi rriteniet:

"57. 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 9

App.No.1046/12) -ECHR 25 ta` Frar 2016. James and Others, cited above, § 50, and Amato Gauci, cited above, § 57).

58. 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)."

Fil-każ suċċitat **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et** il-Qorti nfatti qalet hekk-

"Tajjeb jingħad illi bl-emendi li kienu ntrodotti għall-Kap 16 bl-Att X tal-2009, għad li kien hemm awment fil-kera, xorta waħda baqa` jirriżulta sproporzjon kontra r-rikorrenti bejn l-awment fil-kera skont l-Art 1531Ċ tal-Kap 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Dan oltre għall-fatt li s-sid baqa` kostrett joqgħod għal quantum ta` żieda dettat mil-liġi li stabbiliet mhux biss kemm għandu jkun l-awment iżda anke kull meta. Qabel id-dħul fis-seħħ tal-emendi, ir-rikorrenti odjerni kienu ilhom snin twal iġarrbu lezjoni tal-jedd tagħhom skont l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

Fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta` Diċembru 2014 fil-każ ta` ***Anthony Aquilina vs Malta*** *l-ECtHR irrimarkat illi : "the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord`s position".*

Fil-każ ta` ***Zammit and Attard Cassar v Malta*** *(op. cit.) l-ECtHR irrimarkat :-*

"While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government. …While the Court has accepted above that the overall measure was, in principle, in the general interest, the fact that there also exists an underlying private interest of a commercial nature cannot be disregarded."

Fil-każ ta` ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et****, (op cit) il-Qorti Kostituzzjonali stabbiliet illi :-*

"Lanqas l-emendi għall-Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531Ċ u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond tagħhom."

B` referenza għall-każ tal-lum, jirriżulta ppruvat illi l-kera perċepita mir-rikorrenti, abbażi tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69, hija bil-wisq inferjuri għall-kera fis-suq. Il-figuri li saret referenza għalihom aktar kmieni jitkellmu waħedhom. Għalhekk huwa ppruvat l-isproporzjon li ma jridx l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni u li qed jinġarr mis-sid.

Hija l-fehma konsiderata ta` din il-Qorti illi meqjusa l-fatti u ċirkostanzi tal-każ tal-lum kif evolvew mal-medda tas-snin sal-lum il-piż li kellu jġorr is-sid kien sproporzjonat u eċċessiv."

Fil-każ **Jane sive Jennifer Sammut et vs Avukat tal-Istat deċiż fit-3 t'Ottubru 2023** kompla jingħad hekk -

"……fid-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali datata 31 ta' Jannar, 2014 fl-ismijiet ***AIC Joseph Barbara et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et*** *inghad illi:*

'...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is- sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta' (i) legalita` (lawfulness), (ii) ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust.'.

Bl-istess mod, il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi:

'rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1'. (ara ***Hutten-Czapska v. Poland*** *(GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, u* ***Bittó and Others v. Slovakia****, no.30255/09, § 101, 28 January 2014).'*

Illi dwar l-element tal-interess generali intqal minn din il-Qorti diversament presjeduta fid-decizjoni mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta' Mejju, 2017 fl-ismijiet ***Josephine Azzopardi et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et*** *illi:*

'Illi huwa stabilit li biex indhil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta ghal dak l-indhil, u mhux semplici ipotesi ta' bzonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku ghandu jibqa' jsehh ghaz-zmien kollu tal-indhil fittgawdija tal-gid tal-persuna.'.

Illi fid-decizjoni ***Joseph Brownrigg et -vs- Avukat tal-Istat et*** *deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-15 ta' April, 2021 inghad illi*

'It-terminu interess pubbliku jew generali ghandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli ghandhom dikrezzjoni wiesgha f'dan il-kuntest li m'ghandhiex tigi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirrizultax li tkun irragonevoli. Detto dan, din id-diskrezzjoni mhijiex wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.'.

Fil-kaz tal-element tal-proporzjonalita', gie deciz fil-kawza fl-ismijiet ***Sporrong and Lönnroth v. Sweden*** *(QEDB, 12/12/1984) illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanciti permezz tal-Artikolu 2 tal-Ewwel Protokoll ma tkunx f'lezjoni tal-istess drittijiet, ghandu jirrizulta li l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun zammet: '[a] fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1.'*

Dwar dan il-punt, gie deciz mill-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni fl-ismijiet ***Angela sive Gina Balzan -vs- L-Onorevoli Prim Ministru et*** *nhar is-7 ta' Dicembru, 2012 illi:*

'Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat, u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu aggevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara Ii ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust.

Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc gust, u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il- Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il- kumpens ikun baxx wisq...'.

Illi l-isproporzjon o meno ta' mizura ghandha pero' tigi ezaminata f'kull kaz skont ir-rizultanzi fattwali tieghu."

Fid-dawl ta' dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali l-Qorti tagħmel is-segwenti kunsiderazzjonijiet għall-fini tal-każ odjern –

1. Huwa paċifiku u aċċettat minn ġurisprudenza kostanti li l-Istat għandu d-dritt u l-obbligu li jippromulga l-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Infatti l-Istat għandu f'idejh diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieg fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Madankollu, fit-tħaddim ta' din id-diskrezzjoni tiegħu li joħloq mekkaniżmu li jipproteġi kategorija ta' persuni (inkwilini ta' fondi għal fini tal-każ tal-lum) huwa xorta m'għandux il-*mano libera* li jippreġudika b'mod sproporzjonat id-drittijiet ta' kategorija ta' persuni oħra (sidien ta' dawk il-fondi għal fini tal-każ tal-lum). Fin-nuqqas huwa l-Istat li għandu jġorr ir-responsabbilta' għal dan l-iżbilanċ bejn il-varji drittijiet imsemmija;

2. Għalkemm l-emendi li saru bis-saħħa tal-Att X tal-2009 fil-Kodiċi Ċivili ġabu titjib fil-qagħda tas-sidien, dan mhuwhiex meqjus suffiċjenti biex jilħaq il-bilanċ u l-proporzjonalita' li l-Istat għandu d-dover li jilħaq bejn id-drittjiet tal-inkwilini u tas-sidien peress li l-awment fl-ammont tal-kera ma jirriflettix ir-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż. Meta wieħed iqabbel il-kwantum tal-kera imħallas mill-inkwilin Portelli kif regolat mill-provvedimenti tal-liġi u ċ-ċifri stmati mill-perit tekniku Marie Louise Caruana Galea fir-rapport tagħha m'hemmx dubju li hemm disparita' sproporzjonata bejniethom. **Dan pero' jingħad b'eċċezzjoni**

għas-sena 1991 stante li jirriżulta li filwaqt li l-perit tekniku Marie Louise Caruana Galea smat il-valur lokatizju għal dik is-sena fl-ammont ta' €700, jirrużulta li Henry Portelli kien ħallas bir-rata ta' €582 fis-sena. Dan ifisser li għas-sena 1991 Henry Portelli kien ħallas circa 83% tal-kera stmata fis-suq mill-perit Caruana Galea. Għal din is-sena partikolari biss, ma jistax għalhekk li r-rikorrenti sofrew xi preġudizzju sproporzjonat fit-tgawdija tad-drittijiet fundamentali tagħhom;

3. Apparti dan kollu, hemm ukoll l-inċertezza għar-rigward ta' meta r-rikorrenti ser ikollhom id-dritt għar-ripresa tal-fond stante li l-kera setgħet tibqa' tiġġedded għal żmien indefinit u huma ferm limitati l-każijiet li fihom is-sid seta' jitlob l-awtorizzazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera sabiex ma jġeddidx il-kirja;

4. Ingħad hekk fil-każ **Maria Carmela magħrufa bħala Marica Baldwin vs Avukat tal-Istat et deċiż fl-20 t'Ottubru 2022 -**

"50. ***L-Artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *qabel daħlu fis-seħħ l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021 kienu jistabbilixxu illi:*

3. Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord.

4. (1) Il-Bord għandu jagħti l-permess hawn fuq imsemmi f'dawn il-każijiet:

(a) jekk sid il-kera huwa obbligat jagħmel jew għandu raġuni tajba biex jagħmel tibdil jew xogħlijiet li mhumiex tiswijiet ordinarji;

(b) jekk il-kera ġdid ma jkunx iżjed minn 40% mill-kera ġust (stabbilit, meta meħtieġ, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew seta' jinkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awissu tal-1914: il-Bord jista' jistabbilixxi dan il-kera ġust.

(2) L-ispejjeż tal-istima hawn fuq imsemmija jitħallsu minn sid il-kera jew mill-kerrej jew mit-tnejn f'dik il-proporzjon li jordna l-Bord.

51. Ir-rikorrenti kienet għalhekk limitata kemm fil-quantum tal-kera illi setgħu jitolbu, u kif ukoll fil-possibilita' tar-ripresa tal-proprjeta' tagħhom. Dan hekk kif ġie wkoll rikonoxxut mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Emanuel Bezzina et vs L-Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat et****:*

11. Wieħed irid jiftakar li f'każijiet ta' din ix-xorta il-kirja tiġġedded ex lege; huma ferm limitati l-każijiet li fihom is-sid jista' jitlob l-awtorizzazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera sabiex ma jġeddidx il-kirja; l-awment fil-kera hu soġġett għal capping; u hemm inċertezza meta s-sidien jieħdu lura l-proprjeta'."

5. F'dawn iċ-ċikustanzi, bit-tħaddim tal-liġijiet in eżami l-Istat naqas li jikkontrobilanċja l-miżuri li ħa - fejn ġab taħt il-kontroll tiegħu l-użu tal-proprjeta' tas-sidien involuti - b'salvagwardji adegwati li jipproteġu d-drittijiet ta' dawn l-istess sidien tal-fondi milquta b'tali liġijiet. Għaldaqstant ir-rikorrenti odjerni, l-istess bħal sidien oħra fl-istess pożizzjoni tagħhom, spiċċaw iġorru piż sproporzjonat u ngust fuqhom peress li nħoloq żbilanċ bejn il-jeddijiet tagħhom min-naħa waħda u l-interess ġenerali min-naħa l-oħra;

6. Il-fatt waħdu li l-intimat Portelli, matul il-perjodu kollu tal-kirja, ottempra ruħu mal-obbligi tal-liġi *qua* inkwilin ma jnaqqas xejn mill-vjolazzjoni subita mir-rikorrenti.

7. Inoltre, il-fatt waħdu li l-fond kien ġie mikri lill-intimat inkwilin b'mod volontarju u meta l-Kap 69 kien diġa' fis-seħħ, ma jfissirx li r-rikorrenti ma jistgħux iressqu lmenti ta' natura kostituzzjonali.

Il-Qorti qalet hekk fil-każ **Agnes Gera de Petri Testaferrata vs Avukat Ġenerali et deċiż fit-28 ta' Mejju 2019 –**

"L-intimati eċċepew li l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien diġa' viġenti fil-mument li nħolqot il-lokazzjoni de quo u għalhekk ir-rikorrenti ma tista' tallega l-ebda vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha billi l-konsegwenzi tal-liġi kienu ben magħrufa. Jekk r-rikorrenti wirtet il-proprjeta' mingħand missierha hi daħlet fiż-żarbun tiegħu u allura hija marbuta b'dak li għamel hu daqs li kieku kien sar minnha stess.

Illi fil-fehma tal-Qorti huwa minnu illi l-konsegwenzi legali tal-Kap. 69 kienu magħrufa meta ġie ffirmat il-ftehim iżda l-awtur tar-rikorrenti ma setgħax jipprevedi dak iż-żmien kif kien ser jinbidel is-suq kummerċjali jew li l-liġi kienet ser tinbidel b`mod li l-quantum tal-kera kien ser jibqa` kkontrollat. Dan hu in linea ma` dak li kien deċiż mill-ECHR fil-każ ta` ***Zammit and Attard Cassar vs Malta*** *u ċioe "at the time, the applicants` predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come ..." (para 50).*

Anke fil-każ **Francis Spiteri vs Avukat tal-Istat et deċiż fil-5 ta' Diċembru 2022** kompla jingħad hekk -

"Kif ingħad ukoll minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha tat-30 ta' Mejju 2018, fil-kawża fl-ismijiet ***David Pullicino et vs Avukat Ġenerali et****:*

"Il-fatt waħdu li sid jipprova jikseb l-akbar ġid minn sitwazzjoni legali li tikkundizzjonah, ma jfissirx b'daqshekk li jkun qabel ma' dik il-qagħda u warrab kull ilment li jista' għandu dwar iċ-ċaħda jew l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu minħabba f'liġi bħal dik jew illi rrinunzja għall-jedd li jitlob rimedju (ara Robert Galea vs Avukat Ġenerali et, 07/02/2017)."

Tal-istess ħsieb kienet din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ ċitat ta' ***Emanuel Bezzina et vs Avukat Ġenerali et:***

"...jibqa' fatt illi jekk dak iż-żmien is-sid ried jieħu xi gwadann mill-proprjetà tiegħu kien ta' bilfors kostrett jottempra ruħu mal-liġi viġenti fiż-żmien għar-rigward il-kera. Żgur illi fl-1993 ma setax ikun prevedibbli bdil fis-suq jew fil-liġi. Din il-Qorti tgħid illi kienu x'kienu ċ-ċirkostanzi tal-każ meta s-sidien krew il-post u għad li kienu jafu l-kirja kienet sejra tispiċċa regolata bil-Kap 69 b'daqshekk ma jfissirx illi bl-applikazzjoni ta' dik il-liġi fir-realtajiet tas-soċjetà Maltija il-qagħda tagħhom bħala sidien kienet ben tutelata. Fil-każ tar-rikorrenti, l-aċċettazzjoni da parti tagħhom tal-fatt tal-kirja m'għandhiex tiftiehem jew testendi sabiex tfisser illi ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni. L-istat ta' nuqqas ta' għażla kienet realtà fil-pajjiż li baqa' jippersisti anke sa zminijiet ricenti. L-isvolta ġiet mis-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjoni u tal-ECtHR fejn kien dikjarat illi l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera jiksru l-jeddijiet fondamentali tas-sidien.

....

Jirriżulta għalhekk illi l-kirja tal-fond de quo kienet imġedda ope legis b'mod u manjiera illi s-sid kien kostrett a suo malgrado li joqgħod għal dak ir-reġim ta' dritt ċertament sfavorevoli għalih. Anke li kieku ntalab awment fil-kera, il-liġi ma kinitx tipprovdi għal kondizzjonijiet biex eventwali awment ikun tassew reali u ġust. Għalhekk ir-rikorrent u l-awturi tagħhom ma kellhomx rimedji effettivi."

Għaldaqstant, fid-dawl tal-prinċipji suesposti, l-Qorti tqis li anke ai termini tal-Kap 69, ir-rikorrenti u l-predeċessuri tagħhom ma jistgħux jitqiesu li għamlu l-*"għażla"* li jidħlu fil-kuntratt ta' kera b'mod ħieles.

B'riżultat tas-suespost jirriżulta li l-mekkaniżmu leġislattiv in eżami ma jipprovdix għal salvagwardji adegwati favur ir-rikorrenti, b'dana li allura huma jinsabu kostretti li jġorru fuqhom piż sproporzjonat u nġust.

Għaldaqstant il-Qorti tiddeċiedi li tilqa' t-tieni talba limitatament kif ingħad u tiddikjara li bl-operat u bil-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u mill-Att X tal-2009 ir-rikorrenti sofrew ksur tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni.

L-Avukat tal-Istat għandu jitqies responsabbli għal tali vjolazzjoni stante li l-intimat Portelli qiegħed sempliċiment jibbenefika mill-protezzjoni li ttih il-liġi mpunjata.

<u>*Minn meta għandu jitqies li seħħ ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti*</u>

L-artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi hekk -

"Ebda ksur tal-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba'Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5(inklużi) tas-Seba' Protokoll li jsir qabel l-1 ta' April 2002, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4."

Mill-ktieb tal-kera esebit in atti jirriżulta li l-kirja tal-fond bdiet mid-19 ta' Marzu 1991[5].

Kif ingħad, mill-provi ntwera li mal-mewt ta' missierhom, omm ir-rikorrenti kellha l-użufrutt ġenerali tal-beni kollha tiegħu u kwindi kienet hija li kellha d-

[5] Fol 152

dritt tipperċepixxi l-ħlas tal-kirjiet tal-fond in kwistjoni tul ħajjitha. Madankollu r-rikorrenti huma wkoll eredi universali tal-ġenituri tagħhom.

Il-Qorti hija konsapevoli li m'hemmx ġurisprudenza uniformi dwar jekk werrieta bħar-rikorrenti jistgħux jilmentaw għall-perjodi qabel ma saru sidien tal-proprjeta' rispettiva.

Hemm każijiet li fihom il-Qorti qieset li l-leżjoni sseħħ u r-risarċiment huwa dovut biss mid-data li fiha r-rikorrent ikun wiret il-proprjeta'[6] u każijiet oħrajn fejn il-Qrati qiesu li r-rikorrent jidħol fiż-żarbun tal-predeċessuri tiegħu u kwalunkwe leżjoni ta' drittijiet fundamentali u riżarċiment għandhom ikopru l-perjodu anteċedenti u ċioe' minn żmien l-antekawża tar-rikorrent[7].

Din il-Qorti sejra ssegwi l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-proċeduri fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et deċiż fis-26 ta' Mejju 2021** fejn ingħad hekk -

"Il-fatt li l-proprjeta` għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid."

Dan ir-raġunament reġa' ġie konfermat fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Av. Dr A. Mallia et vs Avukat tal-Istat et deċiż fl-4 ta' Mejju 2022** fejn ingħad hekk –

---

[6] **Camenzuli George et v Avukat tal-Istat et** – 15.07.2021RM, **Farrugia Paul v Avukat tal-Istat et** - 30.06.2021RM, **Dottor Mifsud Mario v Avukat tal-Istat et** – 22.09.2021LM, **Pintley Maria v Avukat tal-Istat et** – 16.06.2021LM

[7] **Laspina Joseph et v Avukat tal-Istat et** – 16.09.2020TA, **Dr Debono Edward noe v Avukat Ġenerali et** – 30.01.2020JRM, **Attard George Olaf v Avukat Ġenerali et** – 21.11.2019FD

"Jirriżulta li l-atturi akkwistaw il-proprjeta` in kwistjoni bħala eredi universali ta' missierhom u għaldaqstant huma daħlu fiż-żarbun legali ta' missierhom u komplew il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigwarda l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bażi ta' lment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta illi l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Pero`, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' "vittma" fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. Inoltre, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien missierhom."

Għalhekk għall-fini tal-kawża odjerna, l-lanjanzi tar-rikorrenti odjerni ser jitqiesu li jkopru anke perjodi li fihom il-proprjeta' in kwistjoni kienet għadha tappartjeni lill-ġenituri tagħhom, inkluż iż-żmien meta ommhom kellha l-użufrutt fuq il-fond u dan stante li huwa meqjus li l-istess rikorrenti daħlu fiż-żarbun tagħha. Ukoll, peress li ommhom kienet akkwistat is-sehem ta' 1/6 indiviż tan-nuda proprjeta'

tal-fond mal-mewt ta' ħuhom, ir-rikorrenti huma meqjusa li meta daħlu fiż-żarbun tagħha dan is-sehem indiviż ġie kopert ukoll.

Għaldaqstant, għalkemm il-kirja in kwistjoni bdiet fid-19 ta' Marzu 1991, **il-ksur ta' drittijiet fundamentali ser jitqies mill-1 ta' Jannar 1992** u dan in vista tal-fatt li ma nstabx li r-rikorrenti u l-predeċessuri tagħhom sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom għas-sena 1991.

<u>*Sa meta għandu jitqies li seħħ ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti*</u>

Il-Qorti tqis li bl-introduzzjoni tal-Att Numru XXIV tal-2021 ġew indirizzati adegwatament l-ilmenti tar-rikorrenti minn hemm 'il quddiem.

Ingħad hekk fil-każ **Maria Stella Mifsud vs Avukat tal-Istat et deċiż fit-28 ta' Marzu 2023 –**

"34. Kif ġie ritenut mill-Qorti Ċivili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) fil-każ Victoria Amato Gauci et vs Avukat Generali et tas-17 ta' Ottubru 2018, "Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII] [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2021] ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li sejra tiddeċiedi l-Qorti dwar il-qagħda tal-intimati…. joħroġ li r-rikorrenti għandhom disponibbli rimedju proċedurali ta' aċċess lil qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq, rimedju "in integrum" li jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa' element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż;".

35. F'dan ir-rigward ġie osservat drabi oħra min dawn il-Qrati li, "l-Artikolu 12B tal-Kap.158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-rikorrenti li diga' sehh. Huwa relevanti ghall-finijiet tar-rimedju li jista' jinghata ghall-futur. Ghalhekk ghal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti għal rimedju ghal

ksur tad-drittijiet fundamentali qabel id-dhul tal-ligi imsemmija, dina l-Qorti tista' takkorda kumpens mahsub biex jindirizza l-hsara gja mgarrba minnhom." (Matthew Said et -vs- Alfreda sive Frida Cishahayo et, Qorti Ċivili Prim' Awla [Sede Kostituzzjonali], tat-30 ta' Ottubru 2019). Bl-istess mod ġie osservat li "L-introduzzjoni tal-Art 12B tal-Kap 158 hija ntiza unikament sabiex taghmel tajjeb ghall-futur mhux ghal vjolazzjonijiet imgarrba fil-passat. Ghalhekk, fir-relazzjonijiet futuri ta' bejniethom, il-partijiet ghandhom ikunu gwidati mill-emendi l-aktar recenti." (Giovanna Bartoli vs Carmelo Calleja et, Qorti Ċivili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali), 28 ta' Novembru 2019)."

Il-Qorti tirrileva u taqbel ma dak li ngħad, li l-emendi ntrodotti bl-Att XXIV tal-2021 stabbilew qafas ġdid leġali permezz ta' liema sid il-kera jista' jintavola rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiżdied għal ammont li ma jaqbiżx it-2% fis-sena tal-valur tal-fond in kwistjoni fis-suq miftuħ. Il-Bord Li Jirregola l-Kera jista' wkoll jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt li tkun għadha pendenti quddiemu. Inoltre, wara t-trapass ta' sitt snin, fin-nuqqas ta' ftehim bejn is-sid u l-inkwilin, is-sid jista' jerġa' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jirrevedi l-valur tal-kera.

Mir-riċerka li għamlet il-Qorti tinnota wkoll li r-rikorrenti odjerni għamlu użu wkoll minn dawn l-emendi tal-Att XXIV tal-2021 permezz tal-proċeduri minnhom intavolati għall-awment tal-kera quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera Rik Nru 438/22 fl-ismijiet **Modesta Farrugia et vs Henry Portelli et deċiżi fil-21 ta' Marzu 2024**.

Fid-dawl tas-suespost il-Qorti tqis li **mill-mument li daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021 fit-28 ta' Mejju 2021 ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw aktar dwar ksur ta' drittijiet fundamentali tagħhom b'rabta mal-fond**.

Għall-istess raġunijiet sejrin jiġu miċħuda l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat enumerati minn erbgħa sa sitta, il-bqija tal-eċċezzjoni numru 9, l-

eċċezzjoni numru għaxra u ħdax (ħlief safejn marbuta mal-Att XXIV tal-2021) filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet numru tnax u tlettax.

Il-Qorti ser tiċħad ukoll l-eċċezzjonijiet tal-intimat Portelli enumerati minn tlieta sa ħamsa ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż.

D. <u>RIMEDJU</u>

Permezz tal-**parti rimanenti tat-tieni talba** r-rikorrenti qed jitolbu lill-Qorti tiddikjara li l-intimat Henry Portelli ma jistax jibqa' jistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jibqa' jokkupa l-fond in kwistjoni.

Din it-talba hija nfondata fil-fatt u fid-dritt. Peress li, kif ingħad, bl-emendi ntrodotti bl-Att XXIV tal-2021, is-sitwazzjoni tar-rikorrenti *qua* sidien ġiet adegwatament rimedjata, mhuwhiex il-każ li l-Qortu tikkontempla dan ir-rimedju estrem.

Din il-parti tat-tieni talba ser tiġi miċħuda.

Għall-istess raġunijiet, ser jintlaqgħu l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat numru għoxrin u tal-intimat Portelli numru sebgħa.

Fit-tielet, ir-raba' u l-ħames talba r-rikorrenti qed jitolbu l-likwidazzjoni u l-ħlas ta' kumpens u danni biex jagħmlu tajjeb għall-leżjoni ta' drittijiet fundamentali.

In vista tal-fatt li nstab li r-rikorrenti sofrew ksur ta' drittijiet fundamentali, **dawn it-talbiet ser jintlaqgħu.** Il-kumpens ser ikun wieħed pekunarju u non-pekunarju.

Qabel xejn pero' l-Qorti ser tindirizza r-referenza għall-artikolu 41 tal-Konvenzjoni fit-talbiet tar-rikorrenti.

Ingħad hekk fil-każ **Marcus Scicluna Marshall et vs l-Avukat tal-Istat et deċiż fl-4 ta' Novembru 2022 -**

"E. <u>L-Applikazzjoni tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni għall-każ odjern</u>

64.Fil-paragrafu enumerat wieħed u tletin (31) tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-Artikolu 41 tal-Kovenzjoni Ewropea ma jsibx applikazzjoni għal dawn il-proċeduri. Din il-Qorti tinnota illi r-rikorrenti ma jagħmlu l-ebda referenza għal dan il-provvediment partikolari, iżda jitolbu biss rimedji għal-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom f'danni pekunjarji u non pekunjarji, u dikjarazzjoni illi huma entitolati jirriprendu pussess tal-fond in kwestjoni;

65.Referenza ssir għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet Robert Galea vs Avukat Ġenerali et, fejn, fir-rigward t'eċċezzjoni sollevata mill-Avukat Ġenerali (illum Avukat tal-Istat) dwar talbiet rikorrenti illi saru fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, ġie ritenut:

Illi l-Qorti tibda biex tgħid li l-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 mġarrba. Minbarra dan, ir-rikorrent ma jistax jistrieħ fuq l-għoti ta' kumpens taħt l-artikolu minnu msemmi tal-Konvenzjoni. Fl-ewwel lok, il-Konvenzjoni tagħmel mill-liġijiet ta' Malta safejn id-dispożizzjonijiet tagħha kienu inkorporati fil-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta. L-imsemmi artikolu ma kienx hekk inkorporat. Fit-tieni lok, huwa maqbul li d-dispożizzjonijiet ta' dak l-artikolu jgħoddu għall-Qorti ta' Strasbourg u mhux għall-qrati domestiċi tal-Pajjiżi Membri tal-Kunsill tal-Ewropa [Ara Kost. 30.9.2016 fil-kawża fl-ismijiet Maria Stella Azzopardi Vella et vs Avukat Ġenerali et];

66. Għaldaqstant jirriżulta illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jsibx applikazzjoni għall-każ odjern. Madanakollu, iżda, dan ma jfissirx illi r-rikorrenti m'għandhom l-ebda dritt għal kumpens fit-termini tal-liġi domestika. Tkompli din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza appena ċitata:

Illi b'daqshekk ma jfissirx li t-talbiet tar-rikorrent dwar l-għoti ta' rimedju mhumiex sejrin jintlaqgħu. Jekk ma jistgħux jintlaqgħu talbiet għal-likwidazzjoni ta' kumpens u danni bis-saħħa tal-imsemmi artikolu 41 tal-Konvenzjoni, jista' u sejjer jingħata rimedju taħt il-kriterji tal-għoti ta' rimedju bħal dan minn din il-Qorti fis-setgħat u kompetenza attwali tagħha [Kost 17.12.2010 fil-kawża fl-ismijiet Philip Grech pro et noe vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et]. [...]

67.Fid-dawl tal-premess, minkejja illi din il-Qorti tqis illi l-Avukat tal-Istat għandu raġun in kwantu jeċċepixxi illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jsibx applikazzjoni għall-każ odjern, dan ma jfissirx illi r-rikorrenti ma jistgħux xorta waħda jingħataw kumpens pekunjarju u non-pekunjarju għal-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom, u dan bħala r-rimedju illi din il-Qorti tqis xieraq għall-istess."

Ferm il-premess, u għalkemm ir-rikorrenti ma tistax tistrieħ fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni biex titlob kumpens, hija xorta għandha dritt għalih fit-termini tal-liġi nostrali.

Ser tintlaqa' għalhekk l-eċċezzjoni numru tmintax tal-Avukat tal-Istat safejn kompatibbli ma' dak li ngħad.

Il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk fil-każ suċċitat **Av. Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et** dwar il-komputazzjoni tal-kumpens –

*"Illum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit*

tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."

Kif deċiż fis-suespost, il-kumpens lir-rikorrenti ser jiġi akkordat mill-1 ta' Jannar 1992 sat-28 ta' Mejju 2021 a bażi tal-valutazzjonijiet li saru mill-perit tekniku Marie Louise Caruana Galea –

Mill-1992 sal-1996 - €5,000

Mill-1997 sal-2001 - €8,775

Mill-2002 sal-2006 - €11,700

Mill-2007 sal-2011 - €15,200

Mill-2012 sal-2016 - €16,000

Mill-2017 sal-2020 - €18,560

Mill-1 ta' Jannar sat-28 ta' Mejju 2021 - €1,902.52

Total: €77,137.52

Issa skont l-insenjament tal-ġurisprudenza suespost, minn din is-somma ta' €77,137.52 ser isir tnaqqis ta' 30% li tagħmel tajjeb għall-għan leġittimu tal-liġi mpunjata u ċioe tnaqqis ta' €23,141.25 Mela s-somma issa hija ta' €53,996.27. Minn din is-somma ser jerġa jitnaqqas 20% sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi r-rikorrenti kien jirnexxilhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. 20% ta' €53,996.27 hija €10,799.25. Għalhekk iċ-ċifra tiġi €43,197.02.

Minn din is-somma ta' €43,197.02 għandha titnaqqas il-kera mħallsa mill-intimat Portelli matul il-perjodu msemmi li mill-provi mressqa kienet f'dawn l-ammonti[8]-

[8] Fol 152 et seq

Mill-1992 sal-2005 - €8,152.76

2006 u 2007 – €1,700.44

2008 sa 2012 – €4,250

2013 sa 2015 – €2,723.4

2016 sa 2018 – €2,799.6

2019 sa 2020 – €1,926.12

2021 pro rata – €394.92

Total : €21,947.24

Mela s-somma ta' kumpens pekunarju hija ta' €21,249.78.

Il-Qorti tqis li għandha tillikwida wkoll is-somma ta' €9,000 bħala kumpens non-pekunarju għal perjodu msemmi.

Dan il-kumpens għandu jagħmel tajjeb għalih l-Avukat tal-Istat flimkien mal-ispejjeż tal-kawża.

Il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimati ser jiġu miċħuda ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż.

Għal dawn il-motivi sudetti l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi –

1. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat enumerati wieħed, tnejn, tmienja u disgħa (safejn marbuta mal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni), tilqa' l-eċċezzjonijiet enumerati sebgħa, tnax, tlettax, tmintax (safejn kompatibbli ma' dak deċiż) u għoxrin filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż;

2. Tilqa' l-eċċezzjoni numru sebgħa tal-intimat Henry Portelli filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż;

3. Tiċħad l-ewwel talba tar-rikorrenti;

4. Tilqa' limitatament it-tieni talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja fir-rigward tal-fond 32 (ġja 3) Triq Ġużeppi Muscat (ġja triq ġdida fi Triq Ġużeppi d'Arena), il-Qrendi. Dan għall-perjodu mill-1 ta' Jannar 1992 sat-28 ta' Mejju 2021. Tiċħad il-bqija tat-talba;

5. Tilqa' t-tielet talba kif dedotta għajr għar-referenza għall-artikolu 41 tal-Konvenzjoni;

6. Tilqa' r-raba' talba għajr għar-referenza għall-artikolu 41 tal-Konvenzjoni billi tillikwida l-kumpens globali ta' tletin elf mitejn u disgħa u erbgħin Ewro u tmienja u sebgħin ċenteżmu (€30,249.78) a favur ir-rikorrenti in kwantu għal wieħed u għoxrin elf mitejn u disgħa u erbgħin Ewro u tmienja u sebgħin ċenteżmu (€21,249.78) bħala danni pekunarji u in kwantu għal disat elef Ewro (€9,000) bħala danni non-pekunarji.

7. Tilqa' l-ħames talba u tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas tali kumpens lir-rikorrenti flimkien mal-ispejjeż tal-kawża.

Onor. Miriam Hayman LL.D.

Imħallef

Maraya Aquilina

Dep. Reġ.