FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR. IMĦALLEF

IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum it-Tnejn, 24 ta' Ġunju, 2024.

Kawża Nru. 1

Rik. Nru. 26/2019 ISB

Mary Ann Lanzon, Joanna Decesare, Paul Busuttil, Roberta Pecci Busuttil, Clarissa Pace, Joseph Busuttil

Vs

Avukat Ġenerali u b'digriet tas-6 ta' Ottubru 2020 l-isem "Avukat Ġenerali" ġie sostitwit bl-isem "Avukat tal-Istat";

Mary Cuschieri (193739M)

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Mary Ann Lanzon et** tal-20 ta' Frar 2019 u li permezz tiegħu, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. *Tiddikjara li qeghdin jigu vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanciti mill-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-ewwel skeda tal-Kap. 319) ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors;*

2. *Konsegwentement taghtihom dawk ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa u opportuni nkluz il-pussess lura tal-fond numru 76, Triq il-Kbira San Giljan u kumpens xieraq ghall-okkupazzjoni tal-fond bi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti*

U dan wara illi ppremettew:

1. *Premess illi r-rikorrenti huma proprietarji tal-fond numru 76, Triq il-Kbira San Giljan, u dan billi l-istess missierhom (**Giuseppe Busuttil**) kien akkwista l-fond b'att pubbliku datat 29 ta' Jannar 1962 fl-atti tan-nutar Dottor George Casar li qed jigi hawn anness bhala **dokument A**;*

2. *U Billi l-istess Giuseppe Busuttil xtara l-fond minkejja li kienet mikrija ghand terzi minhabba bzonn li kellhom li jirrisjedi fil-vicinanzi.*

3. *U Billi fil-fatt fis-sena 1962 l-awtur tad-dritt ta' l-esponenti (Giuseppe Busuttil) kien talab li jigi awtorizzat jirriprendi pussess tal-fond minhabba bzonn tal-familja u cioe l-iskarigg li t-tfal tieghu (cioe uhud mir-rikorrenti odjerni) kien ikollhom jiehdu biex imorru l-iskola.*

4. *U Billi bis-sentenza ta' l-14 ta' Dicembru 1962 fl-ismijiet "Giuseppe Busuttil vs Paolo Zammit" (95/62) il-Qorti ta' l-Appell kienet cahdet it-talba ghar-ripresa, u dana minhabba l-bzonn ta' Anthony Cuschieri, iben Paolo Zammit, kopja ta' din is-sentenza hija hawn annessa bhala **dokument B**.*

5. *U Billi wara din is-sentenza Paolo Zammit baqa' jirrisjedi fil-fond, u wara li gie nieqes baqa' jghix fiha Anthony Cuschieri flimkien mal-mara tieghu Mary Cuschieri;*

6. *U Billi t-tifel ta' Anthony u Mary Cuschieri, u cioe Paul Cuschieri kien akkwista maisonette f'Bahar ic-Caghaq fil-5 ta' Gunju 1995, u wara li zzewweg fl-24 ta' Marzu 1996 mara jghix f'din il-maisonette. Izda sussegwentement fis-sena 1998 kien issepara minn mal-mara u filwaqt li skond l-att ta' separazzjoni kien zamm il-pussess u l-propjeta esklussiv tal-maisonette f'Bahar ic-Caghaq mar jghix mal-genituri tieghu.*

7. *U Billi Anthony Cuschieri gie nieqes fid-19 ta' Frar 2006, izda l-kirja baqghet tinzamm mill-mara tieghu Mary Cuschieri;*

8. *U Billi l-intimati kienu jhalsu l-kera ta' Lm 42 (ekwivalenti ghall- €97.86) fis-sena, liema kera kienet tithallas f'rati kull tlett xhur;*

9. *U Billi b'effett ta' l-Att X tas-sena 2009 l-intimata issa qieghda thallas kera ta' **€201.38** kif jidher mic-cedola kopja ta' liema hija hawn esebita bhala **dokument C.***

10. *U Billi din il-kera hija wahda ghal kollox irrizorja meta wiehed iqis il-fond u fejn jinsab u ma hemm l-ebda paragun mar-redditu annwali li dak il-fond kien jikseb f' suq hieles.*

11. *U Billi ghalhekk l-emendi li kienu saru fil-ligijiet specjali tal-kera sabiex itaffu d-diskriminazzjoni u l-ingustji li l-ligi specjali tal-kera kienu joholqu versu s-sidien ta' proprjeta bl-ebda mod ma jghinu lill-esponenti peress li ma jafettwax il-kera tal-fond u inoltre jaghtu d-dritt prima facie lit-tifel ta' l-intimata Mary Cuschieri li jiret il-fond;*

12. *U Billi ghalhekk effettivament bl-istat li hija l-ligi r-rikorrenti ma ghandhomx speranza reali li qatt jiksbu jew l-pussess effettiv jew redditu reali mill-istess fond tul hajjithom;*

13. *U Billi dan il-fond kien inxtara minn missier ir-rikorrenti propjeta minhabba l-bzonn taghhom u kien hallas ammont elevat, ghal dak iz-zmien, ta'* ***elfejn hames mija u hamsin lira maltin (Lm2,550)*** *– jigi rilevat li l-esponenti* ***qatt*** *ma kienu rkupraw lura l-flus kollha li halsu sabiex jakkwistaw din il-propjeta!*

14. *U Billi ghalkemm il-perijodu tal-kirja hija biss ghal sena, din l-istess kirja tiggedded minn sena ghal sena u r-rikorrenti ma ghandu l-ebda dritt jirrifjuta li jgedded din il-kirja u ilha hekk tiggedded kontra r-rieda hielsa tal-sidien mis-sena 1962 'l quddiem.*

15. *U Billi b'dan il-mod ir-rikorrenti gew u qieghedin jigu mcahda mit-tgawdija tal-proprieta taghhom minghajr ma qeghdin jinghataw kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess tal-istess fond, u dana peress li l-kera li jithallas bl-ebda mod ma huwa qrib l-valur lokatizzju reali ta' l-istess fond.*

16. *U Billi l-privazzjoni tal-propjeta tar-rikorrenti hija lezjoni tad-dritt ta'propjeta kif protetta mill-Kostituzzjoni u il-Konvenzjoni Ewropea.*

17. *U Billi ghalhekk l-esponenti ihossu li fir-rigward taghhom qed jigi miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-ewwel Artikolu tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dana billi huma qeghdin jigu privati minghajr ma jinghataw kumpens gust mit-tgawdija tal-propjeta taghhom u cioe tal-fond fuq imsemmi 76, Triq il-Kbira San Giljan;*

Rat id-dokumenti ppreżentati mar-rikors promotur (fol 5 sa fol 12).

Rat id-digriet tagħha mogħti kif diversament preseduta, tal-25 ta' Frar 2019 u li permezz tiegħu l-kawża ġiet appuntata għas-26 ta' Marzu 2019 fid-9:00 a.m.

Rat ir-**risposta** tal-**Avukat tal-Istat** intavolata fit-22 ta' Marzu 2019 (fol 17) u li permezz tagħha eċċepixxa:

1. *Illi l-esponent jopponi għat-talbiet avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva illi mhux qed isseħħ u qatt ma seħħet l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja kif allegat minnhom u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin hawn jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:*

2. *Illi fl-ewwel lok, ir-rikorrenti jridu prova tat-titolu minnhom vantat fuq il-proprjeta` mertu tal-kawza u cioe` 76, Triq il-Kbira, San Giljan.*

3. *Illi b'referenza għall-imsemmi artikolu tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-esponent jirrileva li mhux qed iseħħ u qatt ma seħħet l-ebda teħid jew deprivazzjoni tal-proprjeta' mertu tal-kawza li allegatament tappartjenti lir-rikorrenti in kwantu l-imsemmi fond ġie volontarjament u liberatament konċess b'titolu ta' kera lill-Maryu Cuschieri iżda l-liġijiet tal-kera qegħdin biss jikontrollaw l-użu tagħha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni;*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll jipprovdi li ma hemm l-ebda ksur tad-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti meta tali privazzjoni ssir fl-interess pubbliku u xejn "ma jnaqqas id-dritt ta' Stat li jwettaq dawk illiġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skont linteress ġenerali";*

5. *Illi huwa stabbilit fil-ġurisprudenza nostrana u anke f'dik Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jistabbilixxi x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jilleġisla dwar miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Għalhekk, b'referenza għall-allegazzjonijiet tar-rikorrenti li l-provvedimenti tal-Kap 69 huma leżivi għad-drittijiet tagħhom a tenur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-esponent jissottometti li l-istat Malti kellu dritt li jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' in kwantu mikrija skont l-interess ġenerali;*

6. *Illi jiġi rilevat ukoll illi l-użu preżenti tal-fond ġie determinat u liberatament pattwit mir-rikorrenti nfushom u għalhekk dak li tista' attwalment trendi l-proprjeta' tagħhom fis-suq għandu jkun limitat għall-istat u użu preżenti tal-imsemmi fond u mhux abbażi ta' xi żvilupp jew użu ieħor tal-imsemmi fond;*

7. *Illi dato ma non concesso li fil-każ odjern hemm diskrepanzi fil-kera dovuta lis-sidien meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri kulturali u soċjali "since legitimate objectives of 'public interest' may call for less than reimbursement of the full market value" ;*

8. *Illi jsegwi għalhekk li kull allegat ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet Fundamentali talbniedem huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt u kull talba għall-ħlas ta' kumpens jew danni hija insostenibbli;*

9. *Illi dwar l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta imsemmi mir-rikorrenti mhuwiex applikabbli ghaliex il-kirja ta` Cuschieri hija mharsa bil-Kap 69 tal-Ligijiet ta` Malta, li bhala ligi ezistenti qabel l-1962 tinsab protetta bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, "Ebda haga fl-artikolu 37 ta` din il-Kostituzzjoni ma ghandha tolqot il-hdim ta` xi ligi fis-sehh minnufih qabel it-3 ta` Marzu, 1962 jew xi ligi maghmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi ligi fis-sehh minnufih qabel dik id-data (jew xi ligi li, minn zmien ghal zmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f`dan is-subartikolu)...";*

10. *Illi f`kull kaz l-invokazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa ghal kollox improponibbli, ghaliex dan l-artikolu jghodd biss meta jkun hemm tehid obbligatorju tal-proprjetà. Tassew sabiex wiehed jista` jitkellem dwar tehid*

imgieghel jew obbligatorju, persuna trid tigi mnezza` minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjetà bhal meta jkun hemm ordni ta` esproprijazzjoni ta` xiri dirett. Però dan mhuwiex il-kaz hawnhekk, ghaliex bl-applikazzjoni tal-ligi r-rikorrent ima tilfux ghal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-gid inkwistjoni.

11. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, data ma non concesso hemm xi lok għal kumpens jew danni, tali kumpens jew danni ma jistgħu qatt ingħataw retroattivament għal dak iż-żmien meta r-rikorrenti jew min minnhom tħallsu u aċċettaw il-kera mingħajr riżerva;*

Rat ir-**risposta** ta' **Mary Cuschieri** intavolata fil-15 ta' Lulju 2019 (fol 37) li permezz tagħha eċċepiet:

1. Preliminarjament ir-rikorrenti kollha ghandhom jipprovaw it-titolu li jghidu li ghandhom fuq il-fond numru 76, Triq il-Kbira, San Giljan, kif ukoll kif u meta akkwistaw dan it-titolu.

2. Preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti naqsu li jezawrixxu r-rimedji ordinarji disponibbli skond il-ligi u ghalhekk din il-Qorti ghandha tirrifjuta li tezercita s-setghat taghha taht il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea ai termini tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319).

3. Preliminarjament ukoll l-esponenti mhijiex legittima kontradittur fil-kawza prezenti li minn natura taghha stess tista' tingieb biss kontra l-Gvern jew entitajiet pubblici li huma kostituzzjonalment vestiti bil-garanzija tad-drittijiet fundamentali fit-termini tal-Kostituzzjoni u tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea. Ghalhekk l-esponenti ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

4. F'kull kaz il-kirja tal-fond 76, Triq il-Kbira, San Giljan, ma hijiex leziva tad-drittijiet bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-artikolu 1 tal-ewwel protocol tal-Konvenzjoni Ewropea kif adottata fl-ordinament guridiku ta' Malta bis-sahha tal-Att XIV tal-1987 (Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea). Skond ma jghidu r-rikorrenti stess, l-awtur taghhom kien akkwista l-fond in kwistjoni ga mikri lill-esponenti u zewgha ghall-uzu bhala residenza, u allura kien jaf li dan kien suggett ghal-ligijiet tal-kera u senjatament l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (illum Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta) proprju ghall-uzu bhala residenza. Kjarament il-prezz li bih akkwista jirrifletti wkoll dawn ir-restrizzjonijiet u allura f'dan is-sens, anke s-sid ibbenefika minn dawn ir-restrizzjonijiet.

5. Lanqas ma hu minnu li r-restrizzjonijiet huma assoluti, tant li skond ma jinghad fir-rikors promotur, l-awtur tar-rikorrenti akkwista l-post ga mikri biex japplika lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jittermina l-kirja u jiehu l-post ghalih.

Jekk dan ma rnexxilux, ma kienx ghaliex ma setghax, izda ghaliex il-Qorti deherilha li ma kienx jikkwalifika fit-termini tal-ligi.

6. Din il-Qorti ma tistax taghti ordni li twassal ghall-izgumbrament tal-esponenti mill-fond in kwistjoni. Il-ligi tal-kera u l-protezzjoni li tgawdi l-esponenti that l-istess ligi, mhumiex fihom innifishom lezivi ghad-drittijiet tas-sid u ghalhekk ir-rikorrenti ma jistghux jinqdew b'din l-azzjoni biex jitolbu t-tkeccija tal-esponenti mir-residenza taghha. F'kull kaz din il-Qorti mhijiex il-forum kompetenti biex tikseb l-izgumbrament tal-esponenti.

7. Lanqas ma hemm lok ghal xi kundanna ta' hlas ta' danni kontra l-esponenti.

8. F'kull kaz u minghajr pregudizzju it-talbiet atrici huma infondati fil-fatt u fil-ligi u ghandhom jigu michuda billi fil-konfront tar-rikorrenti ma kien hemm ebda ksur tad-drittijiet taghhom kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

9. F'kull kaz ukoll l-esponenti ukoll ghandha dritt ghall-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali taghha kif protetti taht il-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea u senjatament id-dritt tar-rispett tal-hajja private taghha, tal-familja u ta' darha. Inoltre l-izgumbrament tal-esponenti minn darha minghajr ebda nuqqas jew ksur kontrattwali jew legali da parti taghha, jikkostitwixxi ksur tad-dritt taghha ghad-dgawdija tal-drittijiet akwiziti u l-aspettativi legittimi taghha, oltre li jikkostitwixxu trattament inuman u degradanti billi ma ghandha ebda alternattiva ghar-residenza attwali taghha.

10. Ghalhekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk ir-ragunijiet l-ohra li ser jingiebu waqt il-kawza, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Rat in-nota tar-rikorrenti intavolata fis-27 ta' Settembru 2019 (fol 40) li permezz tagħha ppreżentaw rapport tal-Perit Adrian Mangion (Dok ML, fol 41 sa fol 68).

Rat illi fl-udjenza tal-4 ta' Novembru 2019, ir-rikorrenti ppreżentaw nota (fol 70) bl-affidavit ta' **Mary Ann Lanzon** (fol 71).

Rat illi fl-udjenza tal-21 ta' Jannar 2020, ir-rikorrenti ppreżentaw rapport ulterjuri tal-Perit Adrian Mangion (fol 73 sa fol 100), li jissuperċedi r-rapport diġà ppreżentat stante li sabiex sar dan l-aħħar rapport, il-Perit ingħata aċċess għall-intier tal-proprjetà.

Rat in-nota tar-rikorrenti intavolata fit-3 ta' Marzu 2020 (fol 101) li permezz tagħha ppreżentaw tliet (3) dokumenti (fol 102 sa fol 116).

Rat id-dikjarazzjoni tad-difensur tar-rikorrenti fl-udjenza tat-12 ta' Marzu 2020 fis-sens illi r-rikorrenti m'għandhomx aktar provi xi jressqu.

Rat id-dikjarazzjoni tad-difensur tal-Avukat tal-Istat fl-udjenza tas-6 ta' Ottubru 2020 fis-sens illi ma kellux aktar provi xi jressaq.

Rat illi fl-udjenza tat-3 ta' Diċembru 2020, xehdet **Mary Ann Lanzon** in kontroeżami.

Rat illi fl-udjenza tat-28 ta' Jannar 2021, l-intimata Mary Cuschieri ppreżentat nota (fol 130) b'affidavit ta' **Paul Cuschieri** (fol 131 sa fol 132).

Rat illi fl-udjenza tas-6 ta' Ottubru 2021, l-intimata Mary Cuschieri ppreżentat nota (fol 136) b'affidavit tagħha stess (fol 138 sa fol 139).

Rat ukoll illi fl-udjenza tas-6 ta' Ottubru 2021, illi l-Qorti laqgħet it-talba tal-Avukat tal-Istat li jippreżenta nota ulterjuri in vista tal-emendi magħmulin għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta bl-Att XXIV tal-2021.

Rat ir-Risposta Ulterjuri tal-Avukat tal-Istat intavolata fis-6 ta' Ottubru 2021 (fol 142) li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

1. *Illi mill-preżentata tar-rikors promotur sal-llum daħal fis-seħħ l-**Att XXIV tal-2021** li bis-saħħa tiegħu daħlu fis-seħħ numru ta' emendi importanti fil-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** li fost l-oħrajn jinkludu:*

    i. *Tibdil fid-definizzjoni ta' "kerrej";*
    ii. *Emenda fl-artikolu 4 li tipprovdi dwar l-istanzi fejn il-Bord jista' jippermetti l-għoli fil-kera;*
    iii. *L-introduzzjoni tal-Artikolu 4Ċ li permezz tiegħu sid ta' propjetà għandu l-jedd li jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitlob li l-ammont tal-kera jiġi rivedut għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ fid-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;*
    iv. *Emenda f' paragrafu (b) tal-artikolu 9 li permezz tiegħu twessa' l-jedd tas-sid li bih jista' jitlob lura l-fond mikri għall-iskop ta' abitazzjoni tiegħu nnifsu jew għal kwalunkwe mill-axxendenti jew dixxendenti tiegħu, kemm jekk mid-demm jew bi żwieġ;*

2. *Illi l-emendi leġislattivi permezz tal-**Att XXIV tal-2021** daħlu fis-seħħ b'effett mill-ewwel (1) ta' Ġunju 2021, u għalhekk jekk jirriżulta li l-kirja in mertu hija tassew regolata bid-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, allura r-rimedji li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021 japplikaw għall-każ odjern;*

3. *Illi tenut kont ta' dawn l-iżviluppi legali, l-esponent Avukat tal-Istat jagħraf li tirriżulta l-ħtieġa li tiġi ppreżentata risposta b'eċċezzjonijiet ulterjuri sabiex l-esponent ikun jista' jwieġeb għall-lanjanzi tar-rikorrent fid-dawl tal-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021 u*

dan dejjem mingħajr preġudizzju għal dak eċċepit fir-risposta ġia preżentata in atti;

4. *Illi l-esponent Avukat tal-Istat kien f'impossibilità li jressaq tali eċċezzjonijiet u dan għaliex l-Att XXIV tal-2021 ma kienx fis-seħħ meta ġiet preżentata r-risposta ġia in atti;*

5. *Illi għalhekk l-esponent huwa tal-fehma li għandu raġuni 'valida' ai termini tal-**artikolu 728(2) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta** għaliex ma ressaqx l-eċċezzjonijiet li issa qed jitlob li jiġu ppreżentati permezz tar-risposta ulterjuri hawn annessa u mmarkata bħala 'Dokument AS1';*

Għaldaqstant in vista tas-suespost, l-esponent Avukat tal-Istat jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tawtorizzah jippreżenta risposta b'eċċezzjonijiet ulterjuri li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala 'Dokument AS1';

Rat illi fl-udjenza tal-1 ta' Ġunju 2022, l-Assistenta Ġudizzjarja l-Av. Anna Mifsud Bonnici ppreżentat traskrizzjoni tal-kontroeżami ta' **Mary Cuschieri** (fol 152 sa fol 154).

Rat ukoll fl-udjenza tal-1 ta' Ġunju 2022 ngħata digriet li permezz tiegħu, ġiet nominata bħala perit tekniku, a spejjeż provviżorjament għar-rikorrenti, il-**Perit Marie Louise Caruana Galea,** sabiex taċċedi fil-fond mertu tal-kawża u tistabbilixxi l-valur lokatizju ta' dan il-fond mis-sena 1987 sal-preżentata tar-rikors odjern, b'intervalli ta' 5 snin matul il-perjodu kollu.

Rat ir-Rapport tal-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea maħluf fil-11 ta' Ottubru 2022 (fol 157 et seq).

Rat illi fl-udjenza tas-7 ta' Diċembru 2022, xehdet il-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea in eskussjoni u ppreżentat dokument (fol 190 sa fol 194).

Rat illi fl-udjenza tat-8 ta' Marzu 2023, il-Qorti ġiet nfurmata li mietet l-intimata Mary Cuschieri. Rat ukoll illi xehed **Paul Cuschieri** in kontroeżami.

Rat illi fl-udjenza tas-27 ta' Settembru 2023, id-difensur tar-rikorrenti ppreżenta żewġ dokumenti (fol 203 u fol 204) dwar il-mewt tal-intimata Cuschieri u talab li l-kawża titkompla *ai termini* tal-Artikolu 810(B) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Rat ukoll li l-Qorti laqgħet it-talba u ordnat li l-kawża titkompla bl-okkju kif inhu.

Rat ukoll illi fl-udjenza tas-27 ta' Settembru 2023, id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li m'għandhomx aktar provi xi jressqu u għalhekk iddikjarat il-provi magħluqa.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet estensiva tar-rikorrenti u tal-Avukat tal-Istat.

Rat illi fl-udjenza tas-17 ta' Jannar 2024, il-partijiet qablu li l-kawża setgħet titħalla għal-lum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti **fatti**:

Illi fl-affidavit tagħha, ir-rikorrenti **Mary Ann Lanzon,** b'referenza wkoll għal numru ta' dokumenti minnha ppreżentati, spjegat il-provenjenza tat-titolu tagħha u tar-rikorrenti l-oħra fir-rigward tal-proprjetà mertu ta' din il-vertenza, ossia, il-fond bl-isem **76, Triq il-Kbira, San Ġiljan,** li oriġinarjament kienet ta' missierha Joseph Busuttil li xtara matul iż-żwieġ tiegħu lil ommhom, Maria Carmela sive May Busuttil neè Gambin, kif akkwistata mingħand missieru Paolo Busuttil permezz ta' att pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar datat id-29 ta' Jannar 1962.

Tispjega li missierha kien xtara l-fond *de quo* bit-tama li jmorru jgħixu fih bħala familja minħabba li ma kellhomx post fejn joqogħdu iżda l-fond kien mikri lil Paola Zammit. Tgħid li meta ma rnexxilux jieħu l-pussess tal-fond kienu krew post fil-Pietà u marru joqogħdu hemm. Tispjega li meta mietu l-ġenituri tagħhom ħallew lir-rikorrenti kollha bħala l-eredi universali tagħhom.

Tgħid li Paolo Zammit iżżewweġ lil Josephine Cuschieri li kien diġà kellha wild u ċjoè lil Anthony Cuschieri. Anthony Cuschieri żżewweġ lil Mary Cuschieri u minn dak iż-żwieġ kellhom tifel u tifla. Tispjega li t-tifel iżżewweġ u telaq mid-dar iżda rritorna wara li sseparа, filwaqt li t-tifla żżewġet u telqet mid-dar.

Tgħid li llum id-dar probabbilment ma jabita ħadd fiha għaliex Mary Cuschieri kienet ġiet rikoverata l-isptar xi żmien ilu u kien biss dan l-aħħar li setgħu jaċċessaw il-fond. Tispjega li l-kera tammonta għal mija u għoxrin Ewro (€120) fis-sena u qed tiġi depożitata fil-Qorti. Issostni li huma m'għadx għandhom ebda speranza li jirriprendu l-fond jew li jtejbu l-kera u għalhekk kellhom jagħmlu din il-kawża.

In kontroeżami tgħid li qatt ma kien hemm kuntratti bejn l-antekawża tar-rikorrenti u l-inkwilini. Tispjega li l-inkwilini kienu jibgħatu l-ħlas tal-kera b'ċekk li missierha qatt m'aċċetta u ċjoè kien iżomm iċ-ċekkijiet iżda ma jsarrafhomx. Tgħid li kien hemm żmien li kienet taċċetta l-kera mingħand l-intimata Cuschieri u kienet tiktbilha rċevuta, iżda minn meta daħlet f'dar tal-anzjani madwar is-sena 2016 ma baqgħetx taċċetta kera. Tgħid li qatt ma talbet awment tal-kera. Tispjega li missierha miet fl-2006 u sabiex saret id-dikjarazzjoni *causa mortis* kien tqabbad il-Perit Joe Xuereb u hi aċċettat l-istima magħmula minnu.

Fl-affidavit tiegħu **Paul Cuschieri** jgħid li l-intimata Mary Cuschieri hija ommu u hu jgħix magħha fil-fond *de quo*. Jgħid li hu għandu ħamsin (50) sena u dejjem għex f'dan il-fond ħlief għal perjodu ta' madwar sentejn u nofs meta kien miżżewweġ. Jispjega li qabel kienet tgħix magħhom oħthom li llum tgħix band'oħra. Jgħid li missieru mejjet.

Jispjega li ommu dejjem baqgħet tgħix fil-fond *de quo* u mhux minnu li kienet rikoverata f'dar tal-anzjani. Jgħid li ma tantx hija f'saħħitha u għalhekk ma toħroġx mid-dar u jieħu ħsiebha hu. Jgħid li d-dar kien kriha missieru qabel twieled hu, eżatt wara li spiċċat il-gwerra u qabel il-post kien mikri lil nanntu Giuseppa Zammit li kienet tikri mingħand missierha stess. Jgħid li wara l-gwerra missier in-nanna kien dawwar il-kera fuq missieru u fl-1968 missieru żżewweġ lil ommu baqgħu jgħixu fl-istess post.

Jispjega li meta miet missier nanntu, il-post wirtu ħu n-nanna u missieru baqa' jħallas il-kera lil ħu n-nanna sakemm dan biegħu lil ibnu Joseph Busuttil u ċjoè missier ir-rikorrenti.

Jgħid li ommu tgħix bil-pensjoni tas-sigurtà soċjali waqt li hu għandu dħul ta' tmint elef Ewro (€8,000) fis-sena u fejn joqgħod band' oħra m'għandux.

Jispjega li huma dejjem okkupaw l-post b'kera bil-kunsens sħiħ tas-sid sakemm akkwista l-fond Joseph Busuttil li prova jiżgombra lil missieru, iżda l-Qorti ma tagħtux raġun. Jgħid li l-kera kienu baqgħu jħallsuha skont il-ftehim li kellhom iżda f'Diċembru 2009, ir-rikorrenti kitbulhom sabiex iħallsu biż-żieda u hekk għamlu. Jispjega li wara xi tlieta jew erba' snin reġgħet ma bdietx taċċetta l-kera.

Isostni li l-post kien ġie mikri l-ewwel lin-nanna minn missierha u wara lil missieru u għalhekk kien ben kosapevoli tal-kondizzjonijiet u ma ġewx imġiegħla mil-liġi jew mill-Gvern. Jikkontendi li meta missier ir-rikorrent imbagħad xtara l-fond kien diġà mikri u kien jaf bil-kundizzjonijiet tal-kirja għaliex in-nannu ta' missieru kien nannu komuni ta' Joseph Busuttil.

In kontroeżami jgħid li x-xogħol tiegħu huwa *freelance real estate agent*. Jikkonferma li fl-aħħar snin ommu kellha diversi problemi mediċi u ħa ħsiebha hu. Jikkonferma li dejjem baqgħet fid-dar *de quo*. Mistoqsi min kien jieħu ħsiebha meta hu kien ikun xogħol jgħid li ġieli kien ikun hemm xi ħbieb tagħha u l-kumplament kienet tkun waħedha u kien ikun moħħu fiha u fil-fatt kien jitħarbat għal ħinijiet twal. Jikkonferma li ommu ġieli kienet rikoverata l-isptar.

Huwa jiċħad illi ghandu residenza f'post ieħor.

Fl-affidavit tagħha, **Mary Cuschieri** tgħid li ilha toqgħod fil-fond *de quo* mill-1967 u ċjoè minn meta żżewġet, liema post kien diġà jgħix fih żewġha ma' familtu u ċjoè ommu, tliet (3) ħutu u t-tieni raġel ta' ommu. Tgħid li maż-żmien ħut ir-raġel telqu mill-post filwaqt li ommu u r-raġel tal-intimata baqgħu jgħixu fil-post sakemm mietu.

Tispjega li l-post kien proprjetà ta' missier omm żewġha u kien għalhekk li omm żewġha kienet bdiet toqgħod fih u wara komplew fih huma. Tgħid li żewġha miet fid-19 ta' Frar 2006 u minn dakinhar bdiet tħallas il-kera hi. Tgħid li ilha tgħix fil-post minn meta żżewġet u ilha fih madwar erbgħa u ħamsin (54) sena u qatt ma maret f'Dar tal-Anzjani. Tgħid li magħha jgħix ukoll binha Paul. Tgħid li s-sidien tal-lum huma l-kuġini ta' żewġha, iżda ma tafx kif ġiet għandhom. Tikkontendi li meta s-sidien attwali u ta' qabilhom akkwistaw il-proprjetà, żewġha u l-familja tiegħu kienu diġà qed jgħixu fih bil-kera u għalhekk kienu jafu tajjeb li kien mikri.

Tispjega li hi m'għandha ebda proprjetà oħra fejn tgħix u tgħix biss b'pensjoni ta' disa' mija u erbgħin Ewro (€940) fix-xahar u għalhekk żgur li m'għandhiex mezzi biex tixtri jew tikri post alternattiv. U lanqas binha m'għandu fejn jgħix. Tgħid li dejjem ħallsu l-kera fil-ħin iżda xi għaxar snin ilu Mary Ann Lanzon kienet kitbitilhom permezz ta' avukat u talbithom iżidu l-kera u hekk ġara iżda madwar erba' snin wara waqfet taċċetta l-kera.

In kontroeżami tikkonferma li hi tgħix fid-dar bin-numru 76 fi Triq il-Kbira, San Ġiljan u tqatta l-ġranet tagħha ġewwa. Mitluba tiddeskrivi d-dar tgħid li din tikkonsisti f'xi kmamar isfel flimkien mal-kċina mentri l-kmamar tas-sodda u l-kamra tal-banju qedgħin fuq. Tispjega li llum il-ġurnata poġġiet sodda fil-kċina u m'għadhiex titla' fuq. Mistoqsija min jieħu ħsiebha tgħid li binha li jgħix magħha.

Mistoqsija jekk qattx kienet rikoverata fl-isptar jew f'dar tal-anzjani, tgħid li madwar sentejn u nofs ilu kienet rikoverata l-isptar iżda f'dar tal-anzjani qatt ma kienet. Tgħid li qatt ma kellha l-opportunità tmur f'dar tal-anzjani u binha qatt ma qalilha tagħmel dan.

Mistoqsija dwar l-ammont ta' kera, tgħid li ma tafx minħabba li binha jieħu ħsieb kollox. Tgħid li l-familja ta' żewġha qatt ma ġew fid-dar u daħlu ġewwa.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea,** b'rapport maħluf fil-11 ta' Ottubru 2022 (fol 157 et seq), irrelatat li l-valur tal-fond in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' miljun, mija u ħamsin elf Ewro (€1,150,000).

Bħala valur lokatizju tal-fond, dan huwa indikat fir-rapport tagħha kif mitlub, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 1987 sas-sena 2019, u jirriżulta illi l-kera ġusta a bażi tal-valur tal-proprjetà fuq is-suq kellha tkun:

1987 sa 1991	€3,150 fis-sena	€15,750 ta' ħames snin
1992 sa 1996	€4,560 fis-sena	€22,800 ta' ħames snin
1997 sa 2001	€6,840 fis-sena	€34,200 ta' ħames snin
2002 sa 2006	€8,400 fis-sena	€42,000 ta' ħames snin
2007 sa 2011	€11,400 fis-sena	€57,000 ta' ħames snin
2012 sa 2016	€11,780 fis-sena	€58,900 ta' ħames snin
2017 sa 2018	€17,480 fis-sena	€34,960 ta' sentejn
2019	€21,600 fis-sena	€21,600 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' mitejn u sebgħa u tmenin elf, mitejn u għaxar Ewro (€287,210) mis-sena 1987 sal-aħħar tas-sena 2019, bħala introjtu ta' kera illi kien ikun ġust u ekwu skont il-valur tal-fond fis-suq liberu.

Fi tweġibiet tagħha għad-domandi in eskussjoni, hija tgħid li meta għamlet l-aċċess innutat li d-dar kienet tinsab żdingata u ma tantx kienet miżmuma fi stat tajjeb. Mistoqsija dwar il-kondizzjonijiet ta' għixien li kienet tinsab fihom l-inkwilina tgħid li dan mhuwiex l-iskop tal-inkarigu tagħha iżda tikkummenta li tiltaqa' ma ħafna sitwazzjonijiet fejn tara anzjani jgħixu bil-minimu possibli.

Il-Qorti ma tħossx illi hemm raġunijiet għaliex għandha tvarja dak stabbilit mill-Perit Tekniku minnha mqabbda u sejra tagħmel tagħha l-konklużjonijiet kif magħmula fir-rapport tagħha.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mis-**sottomissjonijiet** magħmula mir-rikorrenti, il-Qorti tislet is-segwenti:

Ir-rikorrenti, fis-sottomissjonijiet tagħhom, isostnu li l-fatt li r-rikorrenti baqgħu mingħajr rimedju effettiv sabiex il-leżjoni fil-konfront tagħhom, u ċjoè l-fatt li qatt ma jieħdu lura l-pussess tal-fond jew jirċievu kera ġusta, tikkonsisti fi ksur ċar u kostanti tad-drittijiet tagħhom kif sanċiti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-

Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Jirreferu għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Ghigo vs Malta** deċiża fis-26 ta' Settembru 2006 u jsostnu li l-prinċipju hu li għandu jinħoloq bilanċ bejn l-interess tal-proprjetarju u dak tal-inkwilin, li f'dan il-każ ma jirriżultax li ntlaħaq.

In vista tal-każistika stabbilita f'dawn it-tip ta' każijiet, huma llimitaw ruħhom għal sottomissjonijiet dwar ir-rimedji u l-kumpens li għandhom jirċievu l-istess rikorrenti.

Jikkontendu li l-intimat Cuschieri għandu residenza alternattiva fejn iqatta' ammont ta' ħin sostanzjali stante li r-rikorrenti kellhom diffikultà kbira biex jinnotifikaw lill-intimati u saħansitra kellha ssir notifika bil-fissazzjoni u l-pubblikazzjoni u dana wara numru ta' tentattivi li kollha jindikaw li "*ma fetaħ ħadd*". Barra minn hekk, isostnu li dan huwa evidenti wkoll mill-istat li nsabet id-dar *de quo* fih meta daħlet il-Perit Tekniku. Għalhekk isostnu li din il-Qorti għandha tordna l-iżgumbrament ta' Paul Cuschieri mill-fond.

B'referenza estensiva għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Cauchi vs Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu 2021, li llum ġiet applikata kemm-il darba mill-Qrati nostrani, jgħidu li l-ammont ta' kera mitluf għandu jitnaqqas bi tletin fil-mija (30%) u sussegwentement b'għoxrin fil-mija (20%) u sussegwentament bl-ammont ta' kera perċepita, sabiex iwassal għall-ammont ta' mitejn u erbat elef, mija u tmien Ewro u tnejn u ħamsin ċenteżmu (€204,108.52) dovut bħala danni pekunjarju.

Isostnu li ma' dan għandu jiżdied danni non-pekunjarju minħabba li r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom ġew miċħuda mit-tgawdija tal-proprjetà għal sittin (60) sena.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Min-naħa tiegħu, **l-Avukat tal-Istat**, jibda biex jgħid li mhuwiex kontestat li l-fond *de quo* kien mikri lil Anthony Cuschieri mis-sena 1962 u baqa' mikri sal-lum fejn hemm l-inkwilin Paul Cuschieri.

Isostni li l-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jpoġġi lir-rikorrenti f'pożizzjoni fejn ma tistax iżjed tilmenta dwar il-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat u oltrè minn hekk sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja jekk kemm-il darba l-inkwilini ma ħaqqhomx il-protezzjoni tal-istat.

Sa fejn l-ilment tar-rikorrenti huwa bbażat fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jsostni li kif inhu kkonfermat mill-ġurisprudenza dan mhuwiex applikabbli stante l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Illi għal dak li għandu x'jaqsam mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, jekk kemm-il darba dina l-Qorti jidhrilha illi l-kirja hija waħda ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jgħid li m'għandux jinsab ksur. In sostenn ta' dan isostni li t-tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll fuq l-ammont tal-kera jistgħu jikkostitwixxu forma ta' inteferenza fl-użu tal-proprjetà fil-parametri tat-tieni paragrafu tal-ewwel artikolu u għalhekk irid jiġi eżaminat jekk tali kontroll hux ġustifikat taħt il-Konvenzjoni Ewropea. B'referenza għal **Hutten-Czapska v. Il-Polonja** jsostni li interferenza mill-istat hija permessibli jekk kemm-il darba:

i. Il-miżura meħuda mill-istat tkun saret taħt qafas legali
ii. L-iskop tal-miżura kien wieħed għal għan leġittimu
iii. Li l-miżura żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

Isostni li l-ewwel element jinsab pjenament sodisfatt u dana stante li huwa rikonoxxut li l-Istat jista' jinterferixxi għal skopijiet favur l-inkwilini. Fir-rigward tat-tieni element jgħid li ġie bosta drabi mtenni kemm mill-qrati lokali u kemm mill-organi tal-Kunsill tal-Ewropa li l-Istat huwa fil-libertà li jekk ikun meħtieġ jgħaddi liġijiet biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà għall-interess ġenerali u huwa ben akkolt il-kontroll tal-proprjetà fil-qasam tal-akkomodazzjoni soċjali huwa permessibbli u ma jirriżultax mill-atti tal-kawża li l-intimati ma jistħoqqilhomx din il-protezzjoni mogħtija lilhom mil-liġi. Fir-rigward tat-tielet rekwiżit isostni li r-rikorrenti ma wrewx li ġarrbu xi piż eċċessiv u sproporzjonat minħabba l-liġijiet tal-kera.

Għal dak li għandu x'jaqsam ma kumpens isostni li dan m'għandux ikun wieħed li jirrifletti danni iżda biss xi forma ta' riżarċiment bħala kumpens morali għal-leżjoni li r-rikorrenti soffriet. In sostenn ta' dan jirreferi b'mod partikolari għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Paul Pollacco vs Avukat Ġenerali et** deċiża fit-30 ta' Jannar 2020.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi stabbiliti l-fatti u magħrufa s-sottomissjonijiet tal-partijiet għalhekk, il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex teżamina u tiddeċiedi dwar l-eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimati fir-risposti tagħhom.

<u>Eċċezzjoni rigward il-prova tat-titolu</u>

L-Avukat tal-Istat u l-intimata Cuschieri fl-ewwel eċċezzjoni taghhom talbu li tinġieb prova ta' titolu tar-rikorrenti fuq il-propjeta` in kwistjoni.

Fir-rigward tal-prova tat-titolu, din il-Qorti tirreferi għas-sentenza tas-7 ta' Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** fejn din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk :-

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

Illi skont ma jirriżulta mill-affidavits u mill-provi dokumentarji tar-rikorrenti lkoll akkwistaw il-proprjetà *de quo* bħala l-eredi universali ta' missierhom.

F'dan ir-rigward ukoll, il-Qorti tosserva dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali **Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et** tal-4 ta' Mejju 2022 qalet:

1. *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 jirrigward 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-bazi 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.*

Applikat dan l-insenjament għal każ odjern isegwi li ir-rikorrenti daħlu fiż-żarbun legali tal-ġenituri u b'hekk kwalunkwe leżjoni tmur lura anke għal qabel m'akkwistaw il-proprjetà r-rikorrenti.

Għalhekk din il-Qorti ser tgħaddi biex tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u dik tal-intimata Cuschieri.

<u>Eċċezzjoni li l-intimata Mary Cuschieri mhux il-leġittima kontradittriċi f'din l-azzjoni</u>

Skont it-tielet eċċezzjoni tal-intimata Cuschieri, ġjaladarba l-kawża odjerna hija waħda ta' natura kostituzzjonali, huwa l-Istat li għandu jwieġeb għal vjolazzjonijiet ta' drittijiet fondamentali. Għalhekk hija ssostni li mhiex il-leġittima kontradittriċi għat-talbiet tar-rikorrenti.

F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għal dak stabbilit fid-deċiżjoni tagħha (diversament preseduta) fl-ismijiet **Cecilia Josephine Depasquale et vs l-Avukat tal-Istat et**[1]:

> *"Huwa minnu li r-rikorrenti qegħdin jattakaw leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat u huwa minnu wkoll li fi proċeduri ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li jġorr irresponsabbilta' għall-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-parti leża u jwieġeb direttament għall-istess.*
>
> *Madankollu, l-konsegwenzi ta' tali kawża jistgħu jaffetwaw direttament lill-istess intimata. Infatti kif ingħad fil-ġurisprudenza suesposta, in-natura tar-rimedju imfittex mis-sidien tal-proprjeta' f'kawżi simili jista' jwassal għat-tnissil ta' nteress ġuridiku f'terzi persuni privati li potenzjalment jiġu milquta b'tali rimedju jekk il-każ kostituzzjonali jkollu eżitu favorevoli għar-rikorrenti.*
>
> *U dan hu propju l-każ fil-proċeduri odjerni in kwantu fost ir-rimedji mitluba għall-allegat ksur ta' drittijiet fundamentali hemm –*
>
> *• talba biex l-intimata Sciortino ma jkollhiex aktar dritt tistrieħ fuq ilprotezzjoni mogħtija lilha mill-Kap 69 u l-Att X tal-2009; u*
>
> *• talba għall-iżgumbrament tagħha mill-fond mertu tal-proċeduri odjerni.*
>
> *Żgur għalhekk li dan kollu jnissel l-interess ġuridiku u kwindi l-locus standi meħtieġ sabiex l-intimata Sciortino tkunu parti mill-kawża u tiddefendu lpożizzjoni tagħha qua inkwilina residenti fil-fond. <u>Dan hu fl-interess tagħha</u>."*

Il-Qorti m'għandha xejn x'iżżid mar-raġunament tal-Qorti fil-kawża surriferita ħlief li tagħmlu tagħha u għalhekk il-Qorti **ser tgħaddi biex tiċħad it-tielet eċċezzjoni tal-intimata Cuschieri.**

<u>Eċċezzjoni dwar in-nuqqas ta' eżawriment tar-rimedju ordinarju stante l-Att XXIV tal-2021</u>

L-intimata Cuschieri, permezz tat-tieni eċċezzjoni tagħha, teċċepixxi n-nuqqas ta' eżawriment tar-rimedju ordinarju, filwaqt li l-Avukat tal-Istat permezz tal-eċċezzjonijiet ulterjuri tiegħu jeċċepixxi li din il-Qorti għandha tqis ir-rimedji disponibbli *ai termini* tal-Att XXIV tal-2021.

F'dan ir-rigward, il-Qorti tosserva l-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni li jipprovdi li:

> *"(2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċidi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk iddirettivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda middisposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:*
>
> *Iżda l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun*

---

[1] Deċiża fl-20 ta' Mejju 2022

sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi oħra."

Ingħad hekk fil-każ **John Grech et vs Onor. Prim Ministru et** deċiża fid-29 ta' April 2013 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 –

"Illi din il-kwistjoni ġiet dibattuta diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond tagħha fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet "Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine" (deċiża fis-7 ta' Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi:

"Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim' Awla u kemm ta' din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali:

a. Meta hu ċar li hemm meżżi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura Kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli;

b. Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawlhiex raġunijiet serji gravi ta' llegalita' jew ta' ġustizzja jew żball manifest ma tiddisturbax l-eżerċizzju ta' diskrezzjonalita' tal-ewwel Qorti kkonferita mill-artikolu 46 (2) talKostituzzjoni;

c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;

d. Meta r-rikorrenti ma jkunx għamel użu minn rimedju li seta' kellu dan ma jfissirx li l-Qorti għandha tikkonsidra li ma għandhiex teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero' jirrimedja ħlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrenti;

e. Meta r-rikorrenti ma jkunx eżawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero' dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta' ħaddieħor allura ma jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;

f. Meta l-ewwel Qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u tieqaf mit-trattazzjoni mingħajr ma teżamina l-materja neċessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata, il-Qorti tat-tieni grad għandha twarrab dik id-diskrezzjoni."

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

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

……

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

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

Meta jidher li jeżistu mezzi ordinarji disponibbli biex jikseb rimedju għall-ilment tiegħu r-rikorrent għandu jirrikorri għal dawk il-meżżi, qabel ma jirrikorri għarrimedju Kostituzzjonali u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-meżżi jew wara li jidher li dawk il-meżżi ma jkunux effettivament disponibbli li għandu jintuża r-rimedju Kostituzzjonali."

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

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

Ukoll il-każ **Sonia Zammit et vs Ministru tal-Politika Soċjali et** deċiża fis-27 ta' Frar 2006[2] b'referenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:

"Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta ma humhiex disponibbli."[3]

"Hu veru li kull persuna tista' tirrikorri lill-Prim Awla għal rimedju ta' indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinċiż ta' dak l-Artikolu 46 irid jigi moqri mal-proviso tat-tieni subinċiż tiegħu li jipprovdi li l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond dak l-artikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat 'huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi liġi oħra.'"[4]

"Sakemm tibqa' l-possibilita' li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista' tiġi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi,

[2] Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) Rik Nru 11/2005
[3] **Dr Mario Vella vs. Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deċiża 7 ta' Marzu 1994
[4] **Lawrence Cuschieri vs. Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deċiża 6 ta' April 1995

ikun ġeneralment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali taghha."[5]

"Il-Prim Awla tal-Qorti Civili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżerċitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja."[6].

Isegwi għalhekk li l-Qorti jeħtiġilha tindaga jekk, fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, ir-rikorrenti kellhomx a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti mressqa minnhom.

Madankollu jispetta dejjem lill-Qorti d-diskrezzjoni li fil-parametri tad-dispożizzjonijiet ċitati mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni - tagħżel Hl jekk teżerċitax is-setgħat kostituzzjonali tagħha jew le, u dan indipendentement mill-fatt li min iressaq l-ilment ikollu jew kellu mezzi oħra ta' rimedju ordinarju disponibbli.

Kif ingħad fil-każ **George Debono et vs Kustodju tal-Proprjetà tal-Għadu et** deċiż fil-25 ta' Mejju 2016[7]:

"….d-dispożizzjonijiet tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u talartikolu 4(1) tal-Konvenzjoni jitkellmu dwar diskrezzjoni, jiġifieri dwar għażla li titħalla f'idejn il-Qorti u mhux dwar impożizzjoni ta' twarrib milli twettaq xogħolha;"

Jiġi sottolineat li l-lanjanzi tar-rikorrenti jirrigwardaw l-applikazzjoni per se tal-liġijiet in eżami fil-konfront tagħhom u kif dawn jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom. B'hekk il-Qorti teħtieġ tindaga jekk l-Artikolu 4A tal-Kap 69 kif introdott bl-Att XXIV tal-2021 jipprovdix tali rimedju.

Il-Qorti f'dan ir-rigward tagħmel referenza għad-deċiżjoni tagħha, diversament preseduta, fl-ismijiet **Jean Paul Zammit et vs. Darin Brincat u l-Avukat tal-Istat** deċiża nhar il-5 ta' April 2022, u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ottubru 2022 fejn il-Qorti qalet is-segwenti:

Kif ġie kemm il-darba ritenut minn din il-Qorti, talba għar-rimedju xieraq hija issa ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Dan peress li, bis-saħħa tal-artikolu 4A introdott bl-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti issa għandhom dan ir-rimedju ordinarju li permezz tiegħu setgħu mill-1 ta' Ġunju 2021 jadixxu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-Kera mibdija qabel l-1 Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 u anke jitterminawha jekk jirriżulta li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-meżżi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A.

Il-Qorti għaldaqstant tqis li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021. Kif ġia ingħad, wara dik id-data, r-rimedju fir-rigward ta' persuna li tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni abbażi ta' kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju

[5] **Stephen Falzon vs. Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Civili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deċiża 14 ta' Frar 2002
[6] **Domenico Savio Spiteri vs. Chairman Planning Authority et**" – Qorti Kostituzzjonali deċiża 31 ta' Mejju 2000
[7] Rik 40/10

1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 huwa dak disponibbli fl-artikolu 4 A tal-istess Kap. 69, introdott bl-Att XXIV tas-sena 2021.

Il-Qorti tqis li l-istess prinċipju applikat mill-Qrati tagħna fir-rigward tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018 li ġie umbagħad sostitwit bl-istess Att XXIV tas-sena 2021, għandu japplika wkoll għall-Artikolu 4A introdott bl-istess Att u għall-istess skop:

"Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII] [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2020] ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li sejra tiddeċiedi l-Qorti dwar il-qagħda tal-Intimati…. joħroġ li r-Rikorrenti għandhom disponibbli rimedju proċedurali ta' aċċess lil qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq, rimedju "in integrum" li jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa' element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż;" (Victoria Amato Gauci et vs Avukat Generali et ċitata supra).

Din il-Qorti tosserva wkoll l-insenjament tagħha, diversament preseduta fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Joseph Mary sive Joseph Duca et vs Reno Farrugia et**, deċiża fit-3 ta' Frar 2023 fejn il-Qorti kkonkludiet is-segwenti:

*63. Mhux l-istess iżda jista jingħad wara li daħal fis-seħħ l-**artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, b'riħet l-**Att XXIV tal-2021**. Ibda biex, din il-liġi tipprovdi mekkaniżmu biex jiġi determinat jekk kerrej jeħtieġx protezzjoni soċjali, u dik id-determinazzjoni għandha ssir mill-Bord li Jirregola l-Kera b'ħarsien ta' regoli oġġettivi, li tagħti l-liġi dwar kif isir test tal-mezzi;*

64. Dejjem skont dan l-artikolu tal-liġi, b'seħħ mill-1 ta' Ġunju, 2021, sid il-kera jista' jressaq rikors quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex il-kera togħla għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ. Il-Bord Li Jirregola l-Kera jista' wkoll jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt li tkun għadha miexja l-kawża quddiemu;

65. Barra minn hekk, sid il-kera jista' wkoll, wara li jgħaddu sitt snin, jerġa' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jerġa' jirrevedi l-valur tal-kera, f'każ li huwa ma jilħaqx ftehim mal-kerrej b'kemm għandha togħla l-kera;

*66. Fil-fehma ta' din il-qorti, dan il-mekkaniżmu l-ġdid imdaħħal fil-liġi tagħna huwa wieħed li jaf iżomm bilanċ ġust bejn il-jeddijiet ta' sidien il-kera li jiġbru kera ġusta u l-interess ġenerali li l-Istat jipprovdi saqaf fuq ras kulħadd (ara f'dan is-sens is-sentenza **Tonio Brincat et v. L-Avukat tal-Istat** deċiża fis-26 ta' Ottubru, 2022 fejn il-Qorti Kostituzzjonali sabet li l-**artikolu 4A tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta** huwa konformi mal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**). Din il-qorti hawnhekk użat il-kliem «jaf iżomm bilanċ ġust» minħabba li hemm proċeduri pendenti quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera dwar dan l-aspett, li mistennija jinqatgħu fi ftit jiem oħra;*

*67. Terġa' u tgħid hawnhekk, wieħed ma jridx iwarrab minn quddiem għajnejh, li kif ġie mtenni għadd ta' drabi mill-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa, l-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, ma joffrix u lanqas jiggarantixxi kumpens sħiħ għall-ġeneralità tal-każijiet kollha. Dan għaliex meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess ġenerali, bħalma huwa dan il-każ, il-kumpens ġust jista' jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq (ara **James and Others v. Ir-Renju Unit** tal-21 ta' Frar, 1986 u **The Holy Monasteries v. Il-Greċja** tad-9 ta' Diċembru, 1994);*

*68. Dan reġa' ġie mtenni dan l-aħħar, dejjem mill-Qorti Ewropea Għad-Drittijiet tal-Bniedem, fis-sentenza **Anthony Aquilina v. Malta** deċiża fid-9 ta' Ġunju, 2020 fejn intqal hekk:*

> *«The Court reiterates that State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of chargeable rent;»*

*69. Hekk ukoll, fis-sentenza ta' **Cauchi v. Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu, 2021, ingħad illi kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles mhuwiex bi ksur tal-jeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali;*

*70. Tassew għalhekk il-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibbiltà illi l-kera togħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post – u ma tagħtix, għalhekk, il-possibbiltà li sid il-kera jirċievi l-valur lokatizju sħiħ tal-fond fis-suq ħieles – ma jfissirx, b'daqshekk, illi m'hemmx il-proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjetà, partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera tibqa' kontrollata biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin (ara **Mary Fatima Vassallo et v. Carmelo Azzopardi et u Maria Carmela Buħaġiar et v. Avukat tal-Istat et**, it-tnejn li huma deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ottubru, 2022, li għalkemm kienu dwar l-**artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta** jgħoddu wkoll għall-**artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** li huwa miktub b'mod li jixxiebaħ ħafna);*

*71. Il-problema tal-liġi ġdida però, li ġiet imdaħħla bl-**Att XXIV tal-2021**, hi li din ma tipprovdix rimedju lis-sidien għall-kera baxxa li huma jkunu rċevew għaż-żmien kollu ta' qabel l-1 ta' Ġunju, 2021 (ara **Emanuel Caruana v. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Diċembru, 2022);*

*72. Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, il-qorti qiegħda tiddisponi mill-ewwel talba tar-rikorrenti billi tiddikjara li minħabba t-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom tal-proprjetà, kif imħares taħt l-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, iżda dan biss bejn it-30 ta' April, 1987 u l-31 ta' Mejju, 2021;*

Din il-Qorti taqbel perfettament ma' dan l-insenjament. Madanakollu l-Qorti tinnota li dawn il-proċeduri ġew intavolati qabel l-introduzzjoni tal-imsemmi att. Minkejja dan, il-Qorti ma teżistix f'vakkwu fejn liġijiet li ġew introdotti wara jistgħu jiġu injorati għal kollox.

Għalhekk, il-Qorti sejra, għar-raġunijiet suesposti, tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-intimata Cuschieri u l-eċċezzjonijiet ulterjuri tal-Avukat tal-Istat, b'dana illi ser iżżomm f'moħħha dan ir-rimedju jekk kemm-il darba ssib leżjoni.

L-inapplikabilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa, permezz tad-disa' eċċezzjoni tiegħu, li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta mhuwiex applikabbli peress li dan japplika biss għal teħid forzuż tal-proprjetà. Manadakollu qabel tgħaddi sabiex teżamina dan, din il-Qorti ser tqis l-inapplikabilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni a tenur tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Din il-Qorti tosserva li dawn il-proċeduri huma intiżi sabiex jattakkaw il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Qorti tosserva d-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 47(9) tal-kostituzzjoni li jgħid testwalment hekk:

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

Kif intqal fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament preseduta, **Testaferrata et vs Avukat tal-Istat et** (155/2021JVC – deċiża 26.03.2024):

> *Illi minn qari ta' dan is-sub-artikolu, jirrizulta effettivament li l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta gie promulgat ferm qabel is-sena 1962 u ghalhekk huwa korrett l-Avukat tal-Istat li jargumenta li l-operazzjoni ta' dan il-kapitolu hija protetta mill-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni.*

> *Ir-rikorrenti wkoll ma ndikaw l-ebda wahda mill-emendi li gew promulgati tul is-snin li taqa' taht xi wiehed mill-paragrafi (a) sa (d) tas-sub-artikolu 9.*
>
> *Ghaldaqstant il-Qorti tqis li din is-seba' eccezzjoni hija fondata fir-rigward tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u ser tghaddi sabiex tilqa' l-istess.*
>
> *Dwar it-tmien eccezzjoni gialadarba rrizulta li l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma jistax ikun soggett ghall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tqis li din allura hija sorvolata.*

Din il-Qorti ma għandha xejn x'iżżid u tagħmel tagħha dan l-insenjament.

Għaldaqstant, applikat dan l-insenjament anke fir-rigward, il-Qorti ser tilqa' l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat fis-sens hawnhekk diskuss u tiddikjara li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-proċeduri odjerni.

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:

L-ewwel talba tar-rikorrenti hija sabiex din il-Qorti tiddikara li l-fatti premessi jagħtu lok għal vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem.

Illi għal dak li jirrigwarda l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, kif diġà ġie kkonsiderat hawn fuq, dan ma japplikawx f'dawn ċ-ċirkostanzi.

Għalhekk din il-Qorti sejra issa tikkonsidra jekk seħħitx vjolazzjoni *ai termini* tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni li jipprovdi testwalment hekk:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.*
>
> *Ħadd ma għandu jigi pprivat mill-possedimenti tiegħu hlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi 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 generali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*

Dan l-Artikolu huwa artikolat fuq tlett principji:

i) Kull persuna, sew dik naturali kif ukoll dik morali, għandha dritt għat-tgawdija tal-proprjetà b'mod paċifiku;

ii) Tnaqqis fit-tgawdija tal-proprjetà jista' jkun biss ġustifikat jekk jintwera li jkun sar fl-interess pubbliku. Dan mhuwiex dritt assolut u huwa soġġett għal kondizzjonijiet maħsuba fil-liġi u għall-prinċipji ta' dritt internazzjonali. Min ikun imċaħħad huwa ntitolat għal kumpens xieraq.

iii) L-Istat għandu d-dritt li jgħaddi liġijiet sabiex b'mod xieraq jikkontrolla l-użu tal-ġid fil-interess pubbliku.

F'dan ir-rigward intqal fis-sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et**[8]

> *"...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"*.[9]

L-Istat għandu għalhekk marġini ta' apprezzament wiesa' meta jiġi biex idaħħal leġislazzjoni li tkun intiża sabiex tipprova ttaffi problema ta' akkomodazzjoni residenzjali. Iżda l-interferenza tal-Istat għandha tkun waħda legali, motivata bi skop leġittimu fl-interess ġenerali u għandha toħloq bilanċ ġust.

Fuq l-element tal-interess ġenerali ntqal minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et vs. L-Onorevoli Prim Ministru et**[10]

> *Illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta għal dak l-indħil, u mhux semplici ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.*[11]

It-terminu interess pubbliku jew ġenerali għandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli għandhom diskrezzjoni wiesa' f'dan il-kuntest li m'għandhiex tiġi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirriżultax li tkun irraġonevoli. (Grgić et al., *The Right to Property under the European Convention of Human Rights* (CoE, 2017)

Din id-diskrezzjoni mhix waħda llimitata u l-eżerċizzju tagħha jrid dejjem ikun entro l-eżiġenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[12]

---

[8] Qorti Kostituzzjonali deċiża fil-31/01/2014
[9] **Hutten-Czapska vs. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII
[10] deċiża 11/05/2017
[11] **Francis Bezzina Wettinger vs. Kummissarju tal-Artijiet** (Qorti Kostituzzjonali, deċiża 10 ta' Ottubru 2003)
[12] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim Ministru et**

F'dan il-każ ir-rikorrenti mhux qed jikkontesta l-legalità tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas il-leġittimità tal-iskop tal-liġi (l-iskop soċjali) - imma n-nuqqas ta' proporzjonalità fil-valur lokatizju tal-fond meta kkomparat mal-kera pagabbli skont il-liġi u wkoll minħabba l-inċertezza dwar meta tista' tieħu lura l-pussess tal-fond in kwistjoni. Ma huwiex ikkontestat illi l-Istat għandu s-setgha li jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess pubbliku, u ma huwiex kontestat ukoll illi d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, safejn huma maħsuba illi jiżguraw li n-nies ikollhom saqaf fuq rashom, huma fl-interess pubbliku.

Iżda l-Istat irid jissodisfa lill-Qrati li fil-konkret ikun inżamm dak l-element ta' bilanċ jew proporzjonalità bejn l-għan li jkun irid jintlaħaq fl-interess pubbliku min-naħa l-waħda u l-protezzjoni tad-dritt fondamentali tal-individwu min-naħa l-oħra. Il-piż biex jintlaħaq dan il-għan ma għandux jintefa' kollu fuq is-sid għaliex altrimenti ma jiġix sodisfatt l-element ta' proporzjonalità.

Fir-rigward tal-element tal-proporzjonalità, ġie deċiż illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanċiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol ma tkunx tissarraf f'leżjoni tal-istess drittijiet, għandu jirriżulta illi l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun żammet *"[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"*.[13]

Fuq dan il-punt, ġie deċiż illi:[14]

> *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 agevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara li 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 giust 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 din il-kwistjoni ġiet evalwata mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem f'numru ta' kawżi, fosthom **<u>Amato Gauci vs Malta</u>** deċiża fil-15 ta' Settembru 2009; **<u>Saliba et vs Malta</u>** deċiża fit-22 ta' Novembru 2011; **<u>Zammit & Attard Cassar vs Malta</u>** deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 u **<u>Buttigieg and others vs Malta</u>** li ġiet deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018, fejn il-Qorti sostniet hekk:

> *41. The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the low*

[13] **Sporrong and Lönnroth vs Sweden** (QEDB, 12/12/1984**), Brumarescu vs. Romania** (QEDB, 28/10/1999), **Beyeler vs Italy** (QEDB, 05/01/2000); **Saliba vs Malta** (QEDB, 08/11/2005), **Edwards vs. Malta** (QEDB, 24/10/2006), **Bistrovic vs Croatia** (QEDB, 1/05/2007), **Scerri vs Malta** (QEDB, 07/07/2020)

[14] **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et** (Qorti Kostituzzjonali, deċiża 7/12/2012)

rental value which could have or was received by the applicants, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite more recent amendments), 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, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation (see Amato Gauci, cited above, § 63; Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 67, 11 December 2014; and Cassar v. Malta, no. 50570/13, § 61, 30 January 2018). In those cases, the Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant`s right of property and that there had thus been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.

42. Having regard to the facts of the case and the parties` observations, the same considerations apply in the present case.

There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.

Illi bl-istess mod kien hemm evoluzzjoni tal-ħsieb mill-Qorti Kostituzzjonali għal dak li jirrigwarda vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll f'dawn s-sitwazzjonijiet. F'dan is-sens, issir referenza fost l-oħrajn għal **Maria Ludgarda sive Mary Borg vs Rosario Mifsud et.**[15] **, Rose Borg vs Avukat Generali et**[16] **u Emanuel u Dorothy miżżewġin Bezzina vs L-Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat u Madeliene Bezzina**[17].

Wara li l-Qorti qieset dawn l-insenjamenti ġurisprudenzjali, tikkonsidra li d-dispożizzjonijiet dwar it-tiġdid awtomatiku tal-kera u l-kontroll fl-ammont ta' kera huma miżuri maħsuba biex jikkontrollaw l-użu u t-tgawdija tal-proprjetà. Fil-każ tal-lum jirriżulta illi l-kirja tal-fond bdiet għexieren ta' snin ilu, meta l-fond inkera mingħand l-antekawża tar-rikorrenti akkwista proprjetà li kienet soġġetta għal kera. Meta l-antekawża tar-rikorrenti kien xtara il-fond *de quo*, għalkemm huwa wisq probabbli illi kien jaf illi l-kirja kienet se tkun regolata bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, dan ma jfissirx illi l-qagħda tiegħu bħala sid kienet ben tutelata. Tant hu hekk li l-intenzjoni tal-antekawża tar-rikorrenti kienet li jistabilixxi residenza fl-imsemmija proprjetà u saħansitra kien għamel kawża sabiex jipprova jirriprendi l-pussess tal-proprjetà. Minbarra hekk għalkemm ir-rikorrenti kien hemm żminijiet li aċċettaw il-kera, dan ma jfissirx li ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Dan l-istat (*state of affairs*) ta' nuqqas ta' għażla kienet realtà f'pajjiżna li baqa' jippersisti sa żminijiet riċenti. L-iżvolta waslet wara numru ta' sentenzi kemm tal-Qorti Kostituzzjonali kif ukoll tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fejn ġie ddikjarat li l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera kienu jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tas-sidien.

[15] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016
[16] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016
[17] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Jannar 2021

Irid jingħad illi hawnhekk mhux in diskussjoni d-dritt tal-Istat li permezz ta' leġislazzjoni jikkontrolla l-użu tal-proprjetà meta dan ikun fil-interess pubbliku. Fl-istess waqt l-Istat huwa obbligat juri li fl-applikazzjoni ta' dik il-leġislazzjoni jkunu qed jinżammu bilanċ u proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u l-interess privat.

Illi wara li kien hemm l-emendi għal Kodiċi Ċivili fis-snin 2009 u 2010, il-kera kellha tiżdied kull tlett snin. Għalkemm kien hemm dan l-bdil leġislattiv, il-proporzjonalità li jrid l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll baqgħet karenti, għaliex għalkemm kien hemm miljorament fil-pożizzjoni tas-sid, xorta baqa' kostrett joqgħod għal awment tal-kera kif dettat mil-liġi. Qabel id-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi, ir-rikorrenti kienu ilhom snin iġarrbu leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom.

Fuq kollox, il-Qrati tagħna ġja kellhom okkazjoni jiddikjaraw illi l-emendi l-ġodda bl-Artikolu 1531C tal-KAP 16 tal-Liġijiet ta' Malta, is-sitwazzjoni ttaffiet imma fir-rigward tal-pożizzjoni tas-sidien ma jistax jingħad li ġabu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fondamentali li s-sidien kienu qed isofru.

> *Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom.*[18]

Din il-Qorti, kif ġja kellha l-okkażjoni tesprimi drabi oħra, għalhekk hija tal-fehma li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn qed jissubixxu leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom u jibqgħu kostretti li jirċievu kera tenwa revedibbili abbażi tar-restrizzjonijiet imposti. Ir-restrizzjonijiet taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jikkostitwixxu wkoll ndħil fid-dritt konvenzjonali tal-atturi għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, stante li permezz tagħhom nħolqot "*forced landlord-tenant relationship*" għal żmien indefinit, b'mod li r-rikorrenti qegħdin isofru deprivazzjoni tal-proprjetà tagħhom, stante li ma jistgħux jieħdu lura l-proprjetà ħlief taħt ċerti kondizzjonijiet restritti.

Huwa għalhekk ċar għal din il-Qorti li l-piż li kellhom iġorru r-rikorrenti kien sproporzjonat u eċċessiv u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tal-atturi sanċiti permezz tal-Artikolu wiehed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ġew ampjament leżi. Ir-rikorrenti kienu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom bla ma ngħataw kumpens xieraq.

Għaldaqstant, l-ewwel talba tar-rikorrenti, fejn din tirrigwarda dikjarazzjoni li kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha, u partikolarment, kif stabbilit, tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ser tiġi milqugħa.

RIMEDJI

Ir-rikorrenti talbu li jingħataw ir-rimedji kollha li din il-Qorti jidhrilha xierqa.

---

[18] **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et**, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 27/03/2015

F'dan ir-rigward, din il-Qorti qegħda tirreferi għal kawza **Robert Galea vs Avukat Generali et**[19], fejn il-Qorti kkonsidrat:

> *Illi f`dan ir-rigward u wara li hasbet fit-tul, il-Qorti taghzel li taghmel taghha l-principji imwettqa mill-Qorti Kostituzzjonali f'cirkostanza bhal din (Ara Kost. 31.1.2014 fil-kawza fl-ismijiet Dr. Cedric Mifsud et vs L-Avukat Generali et §§ 32 – 36) u tghid li l-intimati Ganado ma jistghux jibqghu jinqdew bid-dispozizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-kapitolu 158 tal-Ligijiet ta` Malta ladarba b`dak il-mod ir-rikorrent ikun qieghed igarrab ksur tal-jedd tieghu taht l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.*
>
> *Min-naha l-ohra, huwa wkoll stabbilit li mhuwiex il-kompitu ta` Qorti mitluba tistharreg ilment ta` ksur ta` jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-gid u l-ghoti ta` kumpens xieraq biex tordna t-tnehhija millpost tal-okkupant li jkun.*
>
> *F`kaz bhal dak, ir-rimedju jrid jitfittex quddiem it-tribunal xieraq li lilu l-ligi taghti l-kompetenza specjali biex iqis kwestjonijiet bhal dawn. Dan jinghad ukoll minkejja li din il-Qorti tgawdi setghat wesghin ta` rimedju li tista` taghti f`kaz li ssib ksur ta` xi jedd fundamentali tal-parti attrici.*

Din il-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali li ġie ripetut numru ta' drabi. **Proċeduri kostituzzjonali ma humiex il-forum adattat sabiex jiġi deċiż jekk kirja għandhiex tiġi ddikjarata xolta jew jekk l-inkwilini għandux jiġi żgumbrat jew le mill-fond. Lanqas ma għandha din il-Qorti l-jedd li tiddikjara li l-inkwilini ma jistgħux jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta għax din hi materja li bil-liġi hija mħollija lill-Bord li Jirregola l-Kera.**

Il-likwidazzjoni tal-kumpens

Illi rigward il-kumpens, ingħad li "*r-rimedju li taghti din il-Qorti huwa kumpens ghall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni civili ghal opportunita mitlufa*".[20]

Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fid-dettall fuq dan il-punt fil-kawża[21]:

> *Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti **Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et V Kummissarju tal-Artijiet et** deciza fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f`materja ta` komputazzjoni ta` kumpens ghal lezjoni ta` dritt fondamentali sancit fl-artikolu konvenzjonali fuq citat gie osservat:*
>
> *Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja hasset li f'certi kazijiet kellha taghti kumpens f'ammont inferjuri ghal dak li nghata lir-rikorrenti mill-ewwel*

---

[19] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottobru 2020

[20] **Maria Stella s. Estelle Azzopardi et vs Avukat Generali et** - deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Settembru 2016

[21] **Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Generali et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016

Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija taghhom b`mod li bilfors kumpens li jinghata ikun f'ammont vicin dak li taghti l-Qorti Ewropeja.

Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li ghandha taghti f`dan il-kaz ikun fl-ammont ta` hamsa u ghoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jiehdu l-proceduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iz-zmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` taghhom minghajr ma nghata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-ezistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn ghandu jigi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta` taghhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jizviluppaw il-fond.

Issa ghalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta` lezjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax necessarjament ma` likwidazzjoni ta` danni civili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali ghandhom jigu injorati ghall-finijiet tal-ezercizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti ghall-kaz odjern sabiex tasal ghad-determinazzjoni tal-quantum.

Dawn huma (1) it-tul ta` zmien li ilha ssehh il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taz-zmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-proceduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali taghhom, (2) il-grad ta` sproporzjon relatat mal-introjtu li qed jigi percepit ma` dak li jista` jigi percepit fis-suq hieles, konsidrat ukoll l-ghan socjali tal-mizura, (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjez sostanzjali li ghamlu l-intimati Tabone ssabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li ser taghti din il-Qorti dwar l-ezenzjoni f`dan il-kaz mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap 158.

Din il-Qorti ser tagħmel tagħha wkoll dak li ġja rriteniet f'okkażjonijiet oħra l-istess Qorti diversament preseduta[22], ċjoè:

Il-Qorti tibda billi taghmel referenza ghal dak deciz fis-sentenza fl-ismijiet ***Herbert Brincat et vs Avukat Generali et*** *(PA 27/062019) fis-sens li*

"…l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi."

Fir-rigward tal-kumpens li ghandu jigi likwidat favur individwu li jkun sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu, gie deciz illi

[22] 223/2019MC **Zammit vs Avukat tal-Istat et** (deċiża 15/04/2021)

*"The Court reiterates that an award in respect of pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position he or she would have enjoyed had the breach not occurred (see, mutatis mutandis, Kingsley v. the United Kingdom [GC], no. 35605/97, § 40, ECHR 2002-IV)." (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020).*

Il-Qorti taghraf illi skont l-insenjament tal-Qorti Ewropea:

*"…the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free-market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)." (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020)*

Il-Qorti taghraf illi skont l-insenjament tal-Qorti Ewropea:

*"…the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free-market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)." (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020)*

Tenut kont ta' din il-ġurisprudenza għalhekk, meta l-Qorti tiġi biex tillikwida l-kumpens, hija m'għandhiex toqgħod biss fuq id-diskrepanza bejn il-kera attwali u l-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq ħieles. Fatturi oħra li jiddeterminaw l-entità tal-kumpens huma:

i) L-interess ġenerali li jilleġittimizza l-intervent leġislattiv;
ii) L-isproporzjon tal-kera attwalment mħallsa lir-rikorrenti u dak li setgħu ipperċepixxu fis-suq ħieles;
iii) Iż-żmien li r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom damu jġġarrbu l-istat ta' sproporzjon;

iv) Il-fatt li r-rikorrenti ma baqgħux jaċċettaw l-ħlas tal-kera;
v) Iż-żmien li fih ir-rikorrenti baqgħu passivi bla ma ħadu azzjoni;
vi) L-inerzja tal-Istat meta baqa' passiv għal snin twal sabiex jipprova jirrimedja s-sitwazzjoni;

Oltre minn hekk, minħabba l-fatt li kull każ għandu ċ-ċirkostanzi u l-isfond tiegħu, huwa naturali li ma hemmx uniformità fil-*quantum* tal-kumpens li jiġi likwidat mill-qrati tagħna minn każ għal każ. Din il-Qorti tikkonsidra li l-leżjoni fil-konfront tar-rikorrenti bdiet mit-30 ta' April 1987, meta ġiet promolgat l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea.

Flimkien ma' dak li hawn fuq jingħad, din il-Qorti ser tagħmel tagħha l-insenjament u d-direzzjoni mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Benjamin Testa et vs l-Awtorità tad-Djar et**[23], fejn intqal hekk:

> *Fil-każ ta'* ***Cauchi v. Malta****, deċiż mill-QEDB fil-25 ta' Marzu, 2021 ingħad li:*
>
> *'102. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values in the Maltese property market during the relevant period (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63).*
>
> *103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).*
>
> *104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.*

[23] 68/18/1AF deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Ġunju, 2021

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted'.

33. Il-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali saret ezegwibbli u parti mil-liġi Maltija bl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319). Skont ir-rapport tal-perit tekniku nkarigat mill-ewwel Qorti, il-valur lokatizju tal-proprjeta` in kwistjoni mill-1987 sal-2018 kalkolat fuq qligħ ta' bejn 2% u 3.5% jammonta għal €63,090. Ir-rikorrenti stess jikkonċedu li minn din is-somma għandhom jitnaqqsu 30% rappreżentanti l-valur tal-għamara fl-ammont ta' €18,927. Dan iħalli l-figura ta' €44,163.

34. Fuq l-insenjamenti tal-QEDB, sabiex jiġi ffissat kumpens ġust, minn din is-somma għandhom: - jitnaqqsu madwar 30% minħabba l-interess ġenerali; jitnaqqsu madwar 20% oħra għaliex il-fond mhux neċessarjament ser jinkera għall-perjodu kollu fis-suq ħieles; - titnaqqas il-kera pagabbli skont il-liġi (mhux kemm effettivament aċċettat Carmela Testa) fis-somma ta' madwar €5,341;

35. Bażat fuq dan il-kalkolu l-kumpens ġust dovut lir-rikorrenti għad-danni pekunarji kellu jkun bejn wieħed u ieħor ta' €20,000. Ma' dan għandu jiżdied ukoll kumpens non-pekunarju. Ikkunsidrat illi kien biss fis-sena 2018 li saret il-kawża, kumpens non-pekunarju ta' €5,000 hu suffiċjenti.

36. Hu minnu li fis-sentenza Cauchi v. Malta intqal ukoll:

"107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64)".

37. Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta' din il-Qorti mhijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti mhijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi l-kera b'rata tas-suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sidien ser jirċievu kumpens għallħsara minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma mhijiex taxxabbli. B'hekk ser ikunu qegħdin igawdu minn benefiċċju sostanzjali.

Illi l-valur lokatizju li ngħata mill-Perit Tekniku tal-fond mertu ta' din il-kawża fil-perjodu minn Mejju tas-sena 1987 sa April 2019, meta ġew intavolati l-proċeduri odjerni, huma hekk:

- 1987 (minn Mejju) sa 1991: erbatax-il elf u seba' mitt Ewro (€14,700)
- 1992 sa 1996: tnejn u għoxrin elf u tmien mitt Ewro (€22,800)
- 1997 sa 2001: erbgħa u tletin elf u mitejn Ewro (€34,200)
- 2002 sa 2006: tnejn u erbgħin elf Ewro (€42,000)
- 2007 sa 2011: sebgħa u ħamsin elf Ewro (€57,000)
- 2012 sa 2016: tmienja u ħamsin elf u disa' mitt Ewro (€58,900)
- 2017 sa 2018: erbgħa u tletin elef, disa' mija u sittin Ewro (€34,960)
- 2019 (sa Frar): tlett elef u sitt mitt Ewro (€3,600)

Isegwi għalhekk li minn Mejju tas-sena 1987 sa Frar tas-sena 2019, il-kera globali ġusta kienet tkun fis-somma ta' mitejn u tmienja u sittin elf u mija u sittin Ewro (€268,160). Effettivament ir-rikorrenti rċevew is-somma ta' ħamest elef, mija u tlettax-il Ewro u tmien ċenteżmi (€5,113.08)[24], li turi l-iżbilanċ u sproporzjon evidenti.

Fid-dawl ta' dan kollu, u b'referenza wkoll għall-insenjament hawn fuq riprodott, din il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens pekunjarju għandu jkun ta' **mija u ħamsa u erbgħin elf u sebgħa u ħamsin Ewro (€145,057)** u li l-kumpens non-pekunjarju għandu jkun ta' **għaxart elef Ewro (€10,000)**.

Il-kumpens pekunjarju huwa maħdum hekk:

€268,160 - €80,448 (30% għall-interess ġenerali) = €187,712

€187,712 - €37,542 (20% għall-possibbli perjodu mhux mikri) = €150,170

€150,170 - €5,113 (kera perċepita kif fuq maħdum) = €145,057

DEĊIDE

GĦALDAQSTANT, għal dawn il-motivi, il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati konformement ma' dak hawn fuq deċiż, tgħaddi biex tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti bil-mod segwenti:

1. **Tiddikjara u tiddeċiedi** li l-fatti suesposti jagħtu lok u jikkostitwixxu ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali nkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. **Tiddikjara u tiddeċiedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u ċjoè danni pekunjarji u non pekunjarji sofferti mir-rikorrenti.

[24] L-ammont meħud min-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti

3. **Tillikwida** d-danni pekunarji fis-somma ta' **mija u ħamsa u erbgħin elf u sebgħa u ħamsin Ewro (€145,057)** u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' **għaxart elef Ewro (€10,000)**.

4. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **mija u ħamsa u ħamsin elf u sebgħa u ħamsin Ewro (€155,057)** rappreżentanti danni pekunarji u non-pekunarju kif deċiż hawn fuq.

L-ispejjeż għandhom jiġu sopportati mill-intimat Avukat tal-Istat.

Ian Spiteri Bailey
Onor. Imħallef

Amanda Cassar
Deputat Reġistratur