QORTI CIVILI PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

Illum 26 ta' Gunju, 2024

Rikors Guramentat Nru: 204/2022 AF

Theresa Cassar

Franco Muscat

Josephine Agius

Mary Louise Muscat

Lydon Muscat

Franklin Muscat

vs

Evangelista Borg

Emmanuel Borg

Alan Borg

u

Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

Rat ir-rikors maħluf tar-rikorrenti Theresa Cassar, Franco Muscat, Josephine Agius, Mary Louise Muscat, Lydon Muscat u Franklin Muscat, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

L-antekawza tar-rikorrenti u cioè ommhom Lorenza Muscat kienet wirtet l-appartament bin-numru 26, 'Breda Flats', appartament numru 3, Triq Qrejzu, Birkirkara, minghand missierha Carmelo Borg.

Fl-ewwel (1) ta' Settembru tas-sena elf disa' mija sebgha u sebghin (1977), l-antekawza ta' Lorenza Muscat u cioè missierha Carmelo Borg, kien kera l-imsemmi appartament lin-neputija tieghu Evangelista Borg u lir-ragel taghha u cioè Emmanuel Borg u dan kif jirrizulta minn kopja tal-ktieb tal-kera hawn anness u markat **Dok A**.

Lorenza Muscat mietet fil-21 ta' Dicembru tas-sena 2016, u l-wirt taghha ddevolva permezz ta' testment *unica charta* tas-16 ta' Lulju tas-sena 1985, fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut. Kopja tac-certifikat tal-mewt, kopja tar-ricerki testamentarji pubblici u sigrieti, kopja tat-testment u kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* hawn annessi u markati **Dok B, Dok C1, Dok C2, Dok D, u Dok E.**

Permezz ta' dan it-testment, l-imsemmija Lorenza Muscat, innominat lill-hames uliedha bhala l-eredi universali taghha, b'sehem indaqs bejniethom, u cioè lil Theresa Cassar, Franco Muscat, Josephine Agius, Evangelista Borg u Mario Muscat.

Mario Muscat miet intestat fit-22 ta' Novembru tas-sena 2017, u ghalhekk il-wirt tieghu ddevolva a favur martu r-rikorrenti Mary Louise Muscat u r-rikorrenti wliedu Lydon u Franklin Muscat. Kopja tac-certifikat tal-mewt, kopja tar-ricerki testamentarji u kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* hawn annessi u markati **Dok F, Dok G1, Dok G2, Dok H.**

L-inkwilina Evangelista Borg, illum qeghda tghix fil-fond in kwistjoni mar-ragel taghha Emmanuel Borg flimkien ma' binhom Alan Borg.

L-intimati qeghdin izommu l-fond b'kirja protetta taht il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u qeghdin prezentement ihallsu kera rrizorja fl-ammont ta' mitejn u tletin euro (€230) fis-sena, pagabbli darba fis-sena bil-quddiem.

Il-protezzjoni li jgawdu l-inkwilini tinkludi provvedimenti fil-ligi li jcahhdu lis-sidien rikorrenti milli jiehdu l-pussess lura tal-proprjetà, b'dana li huma sfurzati jibqghu jaccettaw rilokazzjoni wara rilokazzjoni tal-kirja b'mod perpetwu u b'massimu ta' kera li tizdied biss limitatament kif ipprovdut mill-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-kera percepita illum, u anke qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, hija baxxa ferm u 'l boghod minn dak li r-rikorrenti setghu u jistghu jiksbu fis-suq miftuh, kieku ma hemmx il-ligi li tipprevjeni dan.

Ghalkemm illum hemm l-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta li dahal fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021 permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021 li jaghti dritt lis-sidien sabiex jitolbu awment fir-rata tal-kera sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, dan xorta wahda ma huwiex rimedju effettiv ghas-sidien u dan peress illi l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm oghla minn dak permessibbli bl-artikolu 4A tal-Kap. 69.

Il-protezzjoni moghtija lill-inkwilini bid-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009, u tal-Att XXIV tat-2021, jikkreaw zbilanc qawwi u nuqqas ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sidien (ir-rikorrenti) u dawk tal-inkwilini (l-intimati Borg), stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk tali zbilanc jilledi l-jeddijiet tar-rikorrenti kemm taht l-Artikolu 1 tal-Protokol numru 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, u kif ukoll l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan l-istat ta' fatt kien fis-sehh kemm

qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXIV tat-2021 u kif ukoll wara, u ghadu fis-sehh sal-lum.

Ghalkemm l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta huwa milqut mill-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni, il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta’ Malta ghalkemm kien fis-sehh qabel is-sena 1962, zied cirkostanzi li fihom il-proprjetà in kwistjoni seta’ jittiehed il-pussess taghha kif ukoll ghamel kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt ghal kumpens jew l-ammont tieghu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha l-proprjetà u dan peress illi l-Artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta’ Malta jistipula illi:

1. *“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.”*

Ghalhekk ir-rikorrenti kienu sforzati sabiex igeddu l-kirja tal-fond in kwistjoni u la setghu jghollu r-rata tal-kera u lanqas jaghmlu kondizzjonijiet godda ghat-tigdid tal-kirja u dan bi ksur tal-Artikolu 47(9) (b) u (c) tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u ghalhekk l-Artikolu 37 tal-istess Kostituzzjoni huwa applikabbli.

Dawn id-dispozizzjonijiet ta’ kontroll tal-kirja huma interferenza mhux gustifikata fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u b’hekk jilledu l-jeddijiet tar-rikorrenti kif sanciti mill-Artikolu 1 tal-Protokoll numru1 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Ghalhekk effettivament bl-istat li hija l-ligi r-rikorrenti ma ghandhomx speranza reali li qatt jiksbu jew il-pussess effettiv jew redditu reali mill-istess fond.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi l-intimati Borg qeghdin izommu l-fond riferut hawn fuq b’kirja taht il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, bl-

operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Tiddikjara illi ghar-ragunijiet fuq spjegati, u ghal dawk li se jirrizultaw mill-provi, il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, l-emendi tal-Att XXIV tat-2021 u senjatament l-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 tal-Protokoll numru 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, u kif ukoll fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

3. Tiddikjara konsegwentement illi l-intimati inkwilini Borg ma jistghux jibqghu jistriehu fuq il-protezzjoni moghtija lilhom permezz tad-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet.

4. Taghti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa.

5. Tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrenti minhabba t-telf ta' kontroll, uzu u t-tgawdija tal-propjetà *de quo*, u l-kumpens dovut lilhom.

6. Tillikwida l-kumpens/d-danni li ghandhom jithallsu lir-rikorrenti, u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas dik is-somma hekk likwidata.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta maħlufa tal-intimat Avukat tal-Istat, li permezz tagħha eċċepixxa illi:

1. Illi in linea preliminari, ir-rikorrenti iridu jġibu prova:

    a. tat-titolu li għandhom fuq il-fond 26, Breda Flats, Apartment number 3, Triq Qrezju, Birkirkara, u

b. tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja tabilħaqq hija soġġetta għall-kirja li hija regolata bil-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**.

Mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** u tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** peress li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali.

Fir-rigward tal-ewwel talba u mingħajr preġudizzju għas-suespost, din hija improponibbli u superfluwa peress li din l-Onorabbli Qorti m'għandiex il-vesti sabiex tistabbilixxi l-eżistenza ta' titolu ta' kirja u din it-talba għandha ssir quddiem il-Qrati ta' ġurisdizzjoni ordinarja (ara **Steve Alan Fagerbakke et vs Maria Dolores Spiteri et** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-24 ta' Ottubru 2006). Għalhekk din l-Onorabbli Qorti għandha tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel talba.

Fir-rigward tat-tieni talba u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fejn il-lanjanza tar-rikorrenti tinsab diretta kontra t-tħaddim tal-artikoli li ġew introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021, l-esponent jeċċepixxi illi tali azzjoni hija intempestiva u superfiċjali peress li minn qari tar-rikors promotur jirriżulta illi r-rikorrenti għadhom lanqas biss ittentaw jagħmlu użu mir-rimedju li daħal fis-seħħ permezz ta' tali emendi. Illi fi kwalunkwe każ, dejjem jekk dina l-Onorabbli Qorti ma ssibx illi l-lanjanzi tar-rikorrenti diretti kontra t-tħaddim tal-Att XXIV tal-2021 huma intempestivi u superfiċjali, l-esponent jeċċepixxi illi l-emendi l-ġodda mhumiex leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti peress li dawn jikkrejaw bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u d-drittijiet tal-inkwilini.

Għall-istess raġunijiet u **fir-rigward tat-tielet talba**, din il-Qorti lanqas ma għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-intimata ma tistax tistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**.

Fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur jista' jissustixxi biss bejn it-30 ta' April, 1987 sal-31 ta' Mejju, 2021 u cioè mid-data stabbilita fl-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta sal-aħħar data qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021.

Mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti ssib ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, kwalunkwe kumpens għandu jingħata b'tali mod li jkun aġġustat *pro rata* peress li mir-rikors promotur jidher li l-inkwilina Borg hija wkoll sid tal-fond mertu tal-kawża. Żgur li r-rikorrenti ma jistgħux jiġbru kumpens li jista' jkun dovut lill-terzi.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost ma hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-intimati Evangelista, Emmanuel u Alan lkoll Borg, li permezz tagħha ġie eċċepit illi:

It-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin.

Preliminarjament, anke skont it-testment anness mar-rikors promotur, l-intimata Evanġelista Borg hija eredi universali flimkien ma' ħutha fi kwota indaqs bejniethom tal-fond 26, 'Breda' Flats, Appartament Numru 3, Triq Qrejzu Birkirkara, li huwa suġġett tal-kawża odjerna, u għaldaqstant jekk din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tordna kumpens favur ir-rikorrenti, għandha tieħu in konsiderazzjoni is-sehem tal-intimata

Evanġelista Borg u tordna li l-istess porzjon ta' kumpens li jispetta lilha, jiġi assenjat a favur tagħha.

Mingħajr preġudizzju għal dak suespost, l-esponenti dejjem mxew skont id-diżposizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura huma l-inkwilini idonei ai termini tal-liġi, saħansitra rikonoxxuti wkoll mir-rikorrent, qatt ma kisru l-kundizzjonijiet tal-kiri jew il-liġi, u dejjem ħallsu il-kera fil-ħin. Għaldaqstant, l-intimati ma għandhomx isofru l-ebda konsegwenzi ta' dan u lanqas m'għandhom jiġu kkundannati responsabbli għad-danni. Konsegwentement, l-intimati lanqas ma għandhom jinżammu responsabbli sabiex iħallsu xi kumpens bħala danni jew saħansitra li jiżgumbrawhom mill-fond in kwistjoni u konsegwentament jitilfu l-unika saqaf fuq rashom.

Għandu wkoll jingħad, illi l-esponenti għamlu diversi xogħlijiet u benefikati fl-imsemmi fond, kif ser jirriżulta fil-mori u s-smigħ tal-kawża, u dan għandu wkoll jittieħed in konsiderazzjoni meta din l-Onorabbli Qorti, tevalwa l-valur lokatizju tal-istess fond.

L-esponenti jgawdu mill-protezzjoni tal-liġi u kif inhu *ben saput*, ma għamlu l-ebda liġijiet u per konsegwenza ma għandhomx jinstabu ħatja ta' xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif minnhom allegat, u lanqas konsegwentement ma għandhom ibatu ebda konsegwenzi, jew jiġu ddikjarati responsabbli għal xi danni, wisq anqas jiġu kkundannati jħallsu kumpens.

L-esponenti qegħdin igawdu d-drittijiet tagħhom fuq il-proprjetà *de quo* b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skont il-liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilità taħt il-liġijiet tal-kera u għalhekk mhux qed jippreġudikaw d-drittijiet tar-rikorrenti;

Ma hemm l-ebda vjolazzjoni ta' drittijiet u libertajiet fundamentali tal-Bniedem u ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta da parti tal-intimati, fis-sens li l-kera li titħallas minnhom hija skond il-liġi viġenti u raġjonevolment adekwata fil-kuntest u proporzjonata meta kkomparata mal-fond *de quo*.

Bla ħsara għall-premess jingħad li l-ilment tar-rikorrenti ma jistax jiġi kopert mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u dan għaliex Kapitoli 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta bħala liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 jinsabu mħarsa permezz tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni li jipprovdi li l- "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) ...".

Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrilevaw li skont il-*proviso* tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jiddentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Il-liġijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-intimati huma tal-opinjoni li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' propjetà li qed isservi għall-finijiet ta' *social housing*, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili.

F'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' *social housing*. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċioè li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom

fil-każ ta' **'Amato Gauci vs Malta'** rrikonoxxiet li: "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable*." Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet **'Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et'** tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: "Huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' Akkomodazzjoni Soċjali l-Istati membri għandhom marġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizzju ta' fond fis-suq ħieles".

Għaldaqstant, jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġiżla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar. Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom.

Jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu preġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-Artikoli tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti.

Bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u l-emendi li saru fil-Kap. 69 b'mod speċjali l-introduzzjoni ta' l-Artikolu 4A, il-liġi qed tagħti rimedju effettiv għall-infrazzjonijiet futuri li tista' ġġarrab l-attriċi. Għaldaqstant permezz ta' dawn id-dispożizzjonijiet ġodda, l-intimati Borg jistgħu jibqgħu jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm l-ebda ċertezza illi li kieku l-fond *de quo* ma kienx suġġett għad-dispożizzjonijiet ta' Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, tali fond kien

ser ikun mikri fis-suq liberu għal dawn l-għexieren ta' snin mingħajr interruzzjoni. Konsegwentament din l-Onorabbli Qorti għandha tieħu in konsiderazzjoni dan il-fatt fl-eventwalità li jogħġobha tordna kumpens u tillikkwida d-danni ai termini tal-liġi hekk kif rikjest mir-rikorrenti fir-rikors promotur.

Mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ li din l-Onorabbli Qorti tilqa' t-talbiet attriċi għall-kumpens u likwidazzjoni tad-danni, għandu jkun l-Istat li jerfa' r-responsabbiltà tal-prezz finanzjarju ta' liġi li daħħal l-Istat stess u mhux l-intimati. Jekk it-talbiet attriċi jintlaqgħu, l-intimati ser jgħaddu minn piż finanzjarju enormi (*hardship*) liema piż ma għandhomx jerfgħuh huma iżda tali piż għandu jiġi merfugħ mill-Istat b'miżuri soċjali adekwati.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża.

Għaldaqstant, għal dawn ir-raġunijiet l-intimati jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġialadarba r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat in-Nota tar-rikorrenti tal-4 ta' Novembru 2022 permezz ta' liema ddikjaraw illi qegħdin jillimitaw it-tieni talba tagħhom:

1) Sal-31 ta' Mejju tas-sena 2021 u cioè sa qabel ma daħlu fis-seħħ l-emendi tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021.

2) Għal dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea **biss** u mhux kif sanċiti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta wkoll.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku, il-Perit Mary Louise Caruana Galea, maħtura minn din il-Qorti fl-udjenza tal-10 ta' Novembru 2022 sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizju tal-proprjetà mertu tal-kawża mis-sena 1987 sa Mejju 2021.

Rat ukoll id-digriet tagħha tat-2 ta' Mejju 2023 permezz ta' liema laqgħet it-talba tar-rikorrenti kif kontenuta fir-rikors tagħhom tat-22 ta' Novembru 2022 u awtorizzat il-korrezzjoni mitluba u dan cioè sabiex kull fejn fir-rikors promotur hemm indikat il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jiġi jaqra Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u kull fejn hemm indikat l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 jiġi jaqra Artikolu 12B tal-Kap. 158.

Semgħet ix-xhieda.

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

Rat ukoll illi minkejja l-fakoltà lilhom konċessa l-intimati Borg għażlu li ma jippreżentawx nota ta' sottomissjoniijet finali.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni r-rikorrenti qegħdin ifittxu li jiksbu dikjarazzjoni illi l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 huwa leżiv tad-dritt tagħhom kif sanċit ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali. Ir-rikorrenti qegħdin għalhekk jitolbu illi jingħataw dawk ir-rimedji opportuni sabiex jagħmlu tajjeb għal vjolazzjoni mġarrba inkluż ukoll dikjarazzjoni li l-intimati ma jistgħux ikomplu jakkampaw fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69.

L-intimati rrespinġew il-pretensjonijiet tar-rikorrenti fil-mertu bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt. Tressqu wkoll xi eċċezzjonijiet preliminari da parti tal-intimat Avukat tal-Istat.

Fatti

Din il-kawża hija dwar kirja ta' fond li jinsab 26, Breda Flats, Apartament numru 3, Triq Qrejżu, Birkirkara.

Dan il-fond kien oriġinarjament jappartjeni lil Carmelo Borg *ossia* n-nannu matern tar-rikorrenti. Il-wirt ta' Carmelo Borg għadda fuq bintu Lorenza Muscat li mietet fil-21 ta' Diċembru 2016 u in virtu ta' testment tas-16 ta' Lulju 1985 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut, il-wirt tagħha iddevolva fuq il-ħames uliedha u cioè: Therese Cassar, Franco Muscat, Josephine Agius. Evangelista Borg u Mario Muscat. Dan ta' l-aħħar ġie nieqes fit-22 ta' Novembru 2017 u l-wirt tiegħu għadda fuq ir-rikorrenti Mary Louise Muscat, martu, u r-rikorrenti l-oħra uliedu Lydon u Franklin aħwa Muscat.

Għall-fini ta' kompletezza għandu jingħad illi r-rikorrenti Therese Cassar, Franco Muscat, Josephine Agius u l-intimata Evangelista Borg flimkien mal-mejjet Mario Muscat, huma lkoll aħwa u werrieta ta' ommhom Lorenza Muscat fi kwoti ndaqs bejniethom.

Eċċezzjonijiet Preliminari

Prova tat-titolu u Prova illi l-Kirja hija waħda protetta

L-intimat Avukat tal-Istat talab qabel xejn illi ssir il-prova tat-titolu tar-rikorrenti u li din l-istess proprjetà hija milquta bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jissottometti illi,

> "*jinsab sodisfatt mill-provi prodotti illi din il-kirja ilha teżisti għal snin u għaldaqstant mhux qed jinsisti fuq l-eċċezzjoni tiegħu f'dan is-sens*."

In vista ta' tali dikjarazzjoni u tal-provi li tressqu mir-rikorrenti sabiex jissodisfaw il-piż tal-prova rikjesta mill-Avukat tal-Istat fir-rigward tat-titolu tagħhom, il-Qorti qeghda tastjeni milli tieħu

konjizzjoni ulterjuri ta’ din l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat.

Għar-rigward il-prova illi l-kirja hija milquta bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158, fil-każ tal-lum ġie preżentat ċertifikat ta’ dekontroll tal-proprjetà liema dekontroll jirriżulta li sar fis-sena 1975.

Fin-nota ta’ sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat jgħid illi la darba l-proprjetà hija dekontrollata, il-kirja hija regolata b’dak illi jipprovdi l-Artikolu 5 tal-Kap. 158 u mhux ai termini tal-Artikolu 12 kif jgħidu r-rikorrenti. Jgħid għalhekk illi la darba saret ċitazzjoni skorretta tal-Artikolu tal-liġi applikabbli għall-każ, il-Qorti għandha tieqaf hawn u tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-kawża.

Hija ġurisprudenza kostanti dik li tgħid illi l-formaliżmu żejjed għandu jiġi evitat f’kawżi ta’ din ix-xorta. Għad illi huwa minnu li r-rikorrenti qegħdin jiċċitaw l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 (li japplika f’każ ta’ enfitewsi temporanja) u mhux l-Artikolu 5 tal-istess kapitolu (liema artikolu japplika f’każ ta’ binja dekontrollata), jibqa’ l-fatt illi r-raguni tal-kawża huwa ċar u ma hemmx dubju li r-rikorrenti qegħdin ifittxu rimedju għall-vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u dan *in virtue* tat-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158. (Ara f’dan is-sens ukoll is-sentenza ricenta tal-Qorti Kostituzzjonali Josephine Tabone et vs Avukat tal-Istat (10 ta’ Gunju 2024) li rreferiet ghas-sentenza precedenti taghha Carmel Mangion et vs Avukat tal-Istat (29 ta’ Marzu 2023) u Scalpello Jacqueline et vs Cilia Anthony et (6 ta’ Mejju 2024).

L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

Peress illi r-rikorrenti rtiraw it-talba tagħhom għal dikjarazzjoni dwar leżjoni tad-drittijiet tagħhom taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti qegħda tastjeni milli tieħu konjizzjoni ta’ kull eċċezzjoni sollevata mill-intimtati rispettivament, dwar l-applikazzjoni o meno ta’ din id-disposizzjoni.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jistabbilixxi illi:

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

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni huwa mibni fuq tlett prinċipji bażilari u cioè:

i. Għandu jkun hemm it-tgawdija paċifika tal-proprjetà;
ii. Il-privazzjoni minn possedimenti hija soġġetta għall-kondizzjonijiet; u
iii. L-Istat għandu l-jedd illi jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali.

Dawn it-tlett prinċipji, għalkemm distinti, huma relatati, peress illi l-aħħar tnejn jittrattaw sitwazzjonijiet partikolari ta' indħil fid-dritt għall-godiment paċifiku tal-proprjetà u għalhekk iridu jinftehmu fid-dawl tal-prinċipju ġenerali espost fl-ewwel principju.

Hija biss l-eċċezzjoni dik li tippermetti lill-Istat il-jedd għat-tfixkil fit-tgawdija tal-proprjetà. Kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-prinċipji tal-legalità, tal-għan leġittimu fl-interess ġenerali, u tal-bilanċ ġust. Irid jinżamm proporzjon raġjonevoli bejn il-mezzi użati u l-għan persegwit mill-Istat sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà tal-individwu. Dan il-proporzjon isib il-qofol tiegħu fil-prinċipju tal-‘bilanċ xieraq’ li

għandu jinżamm bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunità u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Għalhekk, il-Qorti trid tqis bir-reqqa l-varji interessi u taċċerta ruħha jekk bħala konsegwenza tal-indħil mill-Istat, l-individwu kellux iġarrab piż eċċessiv u sproporzjonat.

Fil-każ tal-lum il-fond ġie dekontrollat fl-24 ta' Marzu 1975 madanakollu, bl-applikazzjoni tal-Artikolu 5(2) tal-Kap. 158 il-kirja baqgħet tiġi kontrollata favur l-inkwilin b'tant illi l-kerrej ma kellux triq oħra għajr illi jġedded il-kirja mingħajr ebda jedd li jgħolli l-ammont tal-kera perċepibbli.

Fis-sentenza rinnomata tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Amato Gauci v Malta, tal-15 ta' Settembru 2009, li kienet tirrigwarda l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158, ingħad illi:

> *"...a measure aiming at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the "general" or "public" interest. The notion of "public" or "general" interest is necessarily extensive. In particular, spheres such as housing of the population, which modern societies consider a prime social need and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting States, may often call for some form of regulation by the State. In that sphere decisions as to whether, and if so when, it may fully be left to the play of free market forces or whether it should be subject to State control, as well as the choice of measures for securing the housing needs of the community and of the timing for their implementation, necessarily involve consideration of complex social, economic and political issues. Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest*

unless that judgment is manifestly without reasonable foundation."

Madanakollu, il-Qorti Ewropea dejjem illimitat din id-diskrezzjoni li jgawdu l-Istati membri billi sostniet li anke din ir-regola għandha tiġi nterpretata fid-dawl tal-prinċipju ġenerali tal-*'fair balance'*[1].

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Josephine Bugeja vs Avukat Ġenerali et, tas-7 ta' Diċembru 2009, spjegat illi sabiex jiġi determinat jekk il-provvedimenti tal-Kap. 158, applikati għall-każ konkret, joħolqux bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-kommunità u d-drittijiet tas-sidien, iridu jiġu kkunsidrati r-riżultati prattiċi li l-applikazzjoni tal-imsemmija artikoli tal-liġi joħolqu fil-każ in eżami.

M'hemmx dubju illi l-Artikolu 5 tal-Kap. 158, kif sussegwentement emendat partikolarment bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979, l-Att X tal-2009 u l-Att XXVII tal-2018 saru taħt qasaf legali. Lanqas ma hemm dubju li l-leġislatur kellu għan leġittimu wara l-implimentazzjoni tal-Liġijiet tal-Kera, liġijiet li ġew promulgati fl-interess ġenerali u f'kuntest fejn għal-raġunijiet soċjo-ekonomiċi, il-leġislatur ried jassikura li għadd ta' ċittadini vulnerabbli ma jispiċċawx mingħajr saqaf fuq rashom.

Il-ġurisprudenza dwar il-liġijiet tal-kera turi ċar illi d-drittijiet fundamentli jiġu mkasbra fil-mument illi ma jinżammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-bżonn għar-rispett tad-drittijiet fondamentali tas-sidien.

Fil-ktieb Law of the European Convention on Human Rights l-awturi Harris, O'Boyle u Warbrick jgħidu illi:

While the state must indicate what 'general interest' is being served by the interference, it is unlikely to have its claim that the measure is necessary to secure it successfully challenged. But because Article 1/2 [jiġifieri, it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll] has been brought under the 'fair balance' umbrella, the Court may go

---

[1] Ara: **Lithgrow and Others v United Kingdom**, tat-8 ta' Lulju 1986 QEDB

on to investigate the lawfulness and the proportionality of the controlling measure. Apart from the lawfulness in national law of the measures of control, the state must show that the fair balance is satisfied, i.e. that, in the light of the public good underlying the control, the burden which falls on the individual is not excessive and that the measures are not disproportionate.[2]

Fis-sentenza fl-ismijiet Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et, deċiża minn din il-Qorti diversament preseduta fid-29 t'April 2021 ingħad illi:

Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv, billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita' tal-indħil tal-Istat fil-liberta' tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet tal-proprjetarji la tkun arbitrarja u lanqas impreveddibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.

Dan għaliex kif ritenut fis-sentenza fl-ismijiet Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et, deċiża minn din il-Qorti diversament preseduta fit-12 ta' Novembru 2021 (mhux appellata):

"*[L]-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetaà, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu billi prinċipalment jitfa' fuqu l-obbligu tal-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali*."

F'din ix-xorta ta' każijiet jibqa' fundamentali l-prinċipju ta' proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u d-drittijiet

[2] Oxford, 2nd Ed, 2009 p. 687-688

fundamentali tal-individwu milqut bil-miżura u/jew il-liġi attakkata[3].

Fil-fuq citata sentenza ta' Amato Gauci, il-Qorti Ewropea ikkunsidrat fid-dettall l-impatt li l-Att tal-1979 kellu fuq il-proprjetà tal-applikant Amato Gauci. Innutat li l-applikant ma setax igawdi l-pussess fiżiku tal-proprjetà tiegħu u ma setax jittermina l-kera: '*Thus while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time*.' Ikkunsidrat li l-applikant ma kellux rimedju biex jiżgombra lill-inkwilini f'każ li kellu bżonn il-proprjetà għalih jew għall-familja tiegħu. Ikkunsidrat ukoll li l-inkwilini ma kienux '*deserving of such protection*' għaliex kellhom proprjetà alternattiva. Għalhekk, ikkummentat li l-liġi '*lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners*'. Ikkunsidrat ukoll illi l-possibilità tal-inkwilini li jivvakaw il-proprjetà kienet waħda remota peress li l-kirja setghet tintiret. Qieset il-fatt li dawn iċ-ċirkostanzi ħallew lill-applikant '*in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property*.' Ikkunsidrat ukoll li l-ammont massimu ta' kera li seta' jirċievi l-applikant (€420 fis-sena) kien ferm baxx u jikkontrasta bil-qawwi mal-valur tas-suq.

Wara li qieset dawn il-fatturi, il-Qorti Ewropea kienet tal-fehma li '*a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant….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, sabet li kien hemm ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

L-emendi għall-Kap. 16 li saru bl-Att X tal-2009 ma jistgħux jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrent għaliex anke b'dawk l-emendi jirriżulta sproporzjon bejn l-

[3] Ara: **Sporrong and Lönnroth vs Sweden**, 18th December 1984, §§ 69-74; **Brumărescu v. Romania** 29th April 2013, § 78; **James and Others vs The United Kingdom**, 21st February 1986, § 50; **Mellacher and Others vs Austria**, 19 ta' Diċembru 1989, § 48; **Spadea and Scalabrino v. Italy**, 28 ta' Settembru 1995, § 33; **Immobiliare Saffi v. Italy**, 28 ta' Lulju 1999, § 54; **Hutten-Czapska v Poland**, 19 ta' Ġunju 2006, § 223; **Vincent Curmi noe et vs Avukat Ġenerali et**, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Ġunju 2016

awment fil-kera skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Din il-liġi, għalkemm intiża sabiex tindirizza l-iżbilanċ bejn il-kera mħallsa u dik dovuta, l-għan tagħha li ssir ġustizzja mas-sid ma seħħx. Meta jittieħed in konsiderazzjoni l-valur lokatizju attwali tal-fond, jirriżulta ċar li hemm sproporzjon fil-kera u li huma r-rikorrenti li qegħdin ibatu l-preġudizzju għaliex il-piż finanzjarju ġie mitfugħ kollu fuqhom. Ukoll, wara l-1995, bil-liberalizzazzjoni tal-kera, il-qagħda tar-rikorrent, a paragun ma' sidien oħra, tgħarrqet aktar.

Fil-fatt, fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fil-każ Aquilina v Malta, il-Qorti Ewropea irrimarkat illi '*the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord`s position*.'

Dan iwassal lill-Qorti biex tgħid illi r-rikorrenti ġarrbu ksur tad-dritt tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom kif dan id-dritt huwa mħares taħt l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Fil-fehma tal-Qorti, fil-każ preżenti d-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni waħedha ma tkunx biżżejjed imma l-Qorti għandha tagħti kumpens pekunjarju għal dik il-vjolazzjoni.

Ir-Rimedju

Stabbilit illi d-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà ġie mkasbar, il-Qorti sejra tgħaddi minnufih sabiex tindirizza l-kwistjoni tar-rimedju mitlub mir-rikorrenti sabiex jagħmel tajjeb għall-vjolazzjoni mġarrba.

Fis-sentenza fl-ismijiet Maria Estella sive Estelle Azzopardi et vs. Avukat Ġenerali et, mogħtija fit-30 ta' Settembru, 2016, il-Qorti Kostituzzjonali sostniet illi,

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

Ir-rikorrenti llimitaw it-talba tagħhom għal-kumpens għall-perjodu mis-sena 1987 sal-31 ta' Mejju 2021. Din il-limitazzjoni hija bbażata fuq il-fatt illi ai termini tal-Artikolu 7 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, Kap. 319[4] tal-Liġijiet ta' Malta, perjodi ta' żmien qabel it-30 t'April 1987 u cioè qabel id-data tad-dħul fis-seħħ tal-Kap. 319 ma jistgħux jittieħdu in konsiderazzjoni għall-fini tal-komputazzjoni u likwidazzjoni li sejra tagħmel il-Qorti[5]. Mill-banda l-oħra lanqas ma għandu jittieħed kont ta' żmien wara l-1 ta' Ġunju 2021 f'liema data dahal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021 u r-rimedji li l-leġislatur introduċa bis-saħħa ta' dawn l-emendi bil-għan li tittejjeb is-sitwazzjoni ta' preġudizzju fil-konfront tas-sidien ta' proprjetajiet milquta bil-liġijiet tal-kera.

Għandu jingħad illi l-Qrati mhux dejjem imxew bl-istess mod sabiex waslu għal-likwidazzjoni tad-danni. Madanakollu, fi żminijiet aktar riċenti il-Qrati qorbu dejjem aktar lejn il-kriterji stabbiliti mill-Qorti Ewropeja Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza Cauchi vs. Malta u llum il-ġurnata jista' jingħad illi hija ġurisprudenza assodata dik li tistabbilixxi kif għandu jiġi kkalkolat il-kumpens.

Fis-sentenzi fl-ismijiet Erika Gollcher et vs L-Avukat tal-Istat et, John Mary Buttigieg et vs L-Avukat Ġenerali et u Jeremy Cauchi et vs Avukat Ġenerali et, liema sentenzi ġew deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022, ingħad illi:

> *27. Il-Qorti tkompli billi tosserva illi llum '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*

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

[5] Ara: **Josephine Mifsud Saydon et vs L-Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu, 2022; u **B. Tagliaferro & Sons Limited vs. Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 t'Ottubru, 2022

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-proprjetà 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.

Fil-fehma tal-perit tekniku, il-valur lokatizju tal-fond fis-suq għall-perijodu rilevanti kien kif isegwi:

Sena	Valur Lokatizju Annwali
1987	€884
1992	€1,196
1997	€2,080
2002	€2,730
2007	€3,570
2012	€3,990
2017	€5,670
2022	€7,800

Il-kera totali potenzjalment perċepibbli matul l-imsemmi perjodu tammonta għas-somma ta' €97,292.50[6]. Għar-raġunijiet li diġà ingħataw, minn dan l-ammont irid isir tnaqqis ta' 30% imbagħad mill-ammont riżultanti irid isir tnaqqis ulterjuri ta' 20%. Dan iwassal għas-somma ta' **€54,483.80**[7].

Mill-provi, senjatament mill-ktieb tal-kera, jirriżulta illi l-kera li inizjalment kienet għas-somma ta' Lm100 ekwivalenti għal €232.94 fis-sena li qatt m'għoliet matul is-snin. Jirriżulta wkoll illi b'effett mill-1 ta' Ġunju 2008 l-intimata bdiet tħallas is-

[6] **€4420** (€884 x 5) + **€5,980** (€1,196 x 5) + **€10,400** (€2,080 x 5) + **€13,650** (€2,730 x 5) + **€17,850** (€3,570 x 5) + **€19,950** (€3,990 x5) + **€22,680** (€5,670 x 4 (għas-snin 2017, 2018, 2019, 2020)) + €2,362.50 (€5,670 ÷ 12 = €472.50 x 5 (għax-xhur minn Jannar sa Mejju)) **= €97,292.50**

[7] €97,292.50 – 30% = €68,104.75 – 20% = **€54,483.80**

somma ta' €240 fis-sena. Ma jidhirx li d-differenza hija dovuta għal xi awment fil-*quantum* iżda sempliċement arrotondament tal-figura. Dan kollu jfisser illi matul il-perijodu nteressat, ir-rikorrenti pperċepew komplessivament is-somma ta' €8,015.25[8] f'kera.

Mis-somma ta' €54,483.80 trid titnaqqas il-kera perċepita mir-rikorrenti matul il-perjodu nteressat. Dan iwassal għas-somma ta' **€46,468.55** li r-rikorrenti għandhom dritt għaliha *qua* kumpens pekunjarju.

Ma' dan l-ammont irid jiżdied ukoll kumpens non-pekunjarju li l-Qorti qegħda tillikwida fis-somma ta' €15,000 tenut kont il-perjodu ta' żmien li matulu kompliet għaddejja l-vjolazzjoni.

B'hekk l-ammont komplessiv tal-kumpens huwa ta' €61,468.55 li minnu r-rikorrenti ghandhom jedd komplessiv ta' erbgha minn hamsa (4/5) u cioè €49,174.84.

L-ammont likwidat mill-Qorti għandu jiġi maqsum bejn il-partijiet pro-rata skont is-sehem li għandhom kull wieħed u waħda minnhom fil-proprjetà.

Għalhekk, kull wieħed mir-rikorrenti għandu l-jedd illi jirċievi dik il-parti mill-kumpens abbażi tas-sehem indiviż illi huwa għandu mill-proprjetà *de quo*.

Kwantu għall-intimata Borg, huwa minnu li hija għad għandha sehem ta' wieħed minn ħamsa mill-proprjetà *de quo*. Madanakollu, jekk kemm il-darba riedet takkwista anki hi parti mill-kumpens likwidat skont is-sehem indiviż tagħha mill-proprjeta, l-intimata kien messha ressqet talba appożita u mhux esprimiet ir-rikjesta tagħha f'eċċezzjoni. Il-Qorti ssibha ferm stramba kif qeghda titlob sehemha mill-kumpens meta kienet hi stess tgawdi mil-lezjoni ta' drittijiet lamentata.

---

[8] €4,658.80 (€232.94 x 20 sena (1987 sa 2007) + €116.47 (€232.94 ÷ 2 (għax-xhur minn Jannar sa Ġunju 2008) + €120 (€240 ÷ 2 (għax-xhur minn Lulju sa Diċembru 2008) + €3,120 (€240 x 13 (2009 – 2021)

L-Inkostituzzjonalità tal-Liġijiet tal-Kera u l-effett tagħhom

Dwar l-effett li jibqgħalhom id-disposizzjonijiet rilevanti tal-Kapitolu 158, il-Kostituzzjoni u l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 318 tal-Liġijiet ta' Malta) jagħmluha ċara illi fejn xi liġijiet huma inkonsistenti magħhom, dawn huma 'bla effett'. Ġialadarba din il-Qorti qiegħda ssib li d-disposizzjonijiet rilevanti tal-Kapitolu 158 huma inkonsistenti mal-Kostituzzjoni u mal-Konvenzjoni in kwantu huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tal-attur kif protetti taħt l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, allura isegwi li tali liġijiet ma jistgħux jiġu invokati mill-konvenuti Mercieca sabiex ikomplu jokkupaw l-fond *de quo*.

Għalhekk u għal dawn ir-raġunijiet, din il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet u l-eċċezzjonijiet li jirreferu għal-leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante illi kull riferiment għal dan il-provvediment ġie irtirat.

2. Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati, ħlief għall-eċċezzjoni li f'każijiet bħal dawn ir-rimedju m'għandux jinkludi l-iżgumbrament tal-inkwilin mill-fond.

3. Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat.

4. Tiddikjara li ġew leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

5. Tiffissa s-somma komplessiva ta' disa' u erbghin elf mija u erba' u sebghin Ewro u erba' u tmenin Ewro ċenteżmu (€49,174.84) bħala kumpens pekunjarju u non-pekunarju għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti protetti taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-imsemmi kumpens lir-

rikorrenti biss, kull wieħed skont is-sehem li huwa għandu fil-proprjetà kif fuq ingħad.

6. Tiddikjara li l-intimati Borg m'għandhomx jibqgħu jistrieħu fuq il-protezzjoni li tagħtihom il-liġi sabiex jibqgħu fil-kirja tal-fond numru 26, Breda Flats, appartament numru 3, Triq Qrejżu, Birkirkara.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

IMHALLEF

DEP/REG