QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 14 ta' Lulju, 2022

Numru

Rikors Numru 24/2021 TA

Frances Borg (ID 474146M) f'ismu u f'isem in-neputija tiegħu assenti Joanne Borg, Anthony Borg (474246M), Salvina Camilleri (ID 101036M), Nazzareno Borg (ID 723628M), Helen Chircop (ID 885039M), Margherita Haber (ID 540720M), Karmena Azzopardi (ID 381727M) u b'digriet datat 4 ta' Settembru 2024 isem Karmena ġie korrett għal Carmela

Vs

Avukat tal-Istat

u

Mary Lourdes Fava (ID 430358M)

<u>Il-Qorti:</u>

Rat ir-rikors ta' Francis Borg u oħrajn (ir-rikorrenti) tal-15 ta' Jannar 2021 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:

1. "Illi l-esponenti huma s-sidien tad-dar 431 Triq il-Kbira San Ġużepp, Santa Venera liema dar hija mikrija lill-intimata Fava u preżenzjalment qiegħda tħallas il-kera ta' €159 kull sitt xhur.

2. Illi l-esponenti jridu jirriprendu lura l-pussess ta' dan il-fond iżda ma jistgħux jagħmlu hekk u dan stante illi l-kirja hija waħda protetta bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta kif ukoll mill-Kodiċi Ċivili senjatament l-Art 1531 (F).

3. Illi inoltre, l-kera hija waħda kontrollata mill-liġi u mhux possibbli għall-esponenti sabiex jottjenu kera viċin il-prezz tas-suq.

4. Illi l-fond in kwistjoni kien oriġinarjament mikri lil George Fava li kien ġuvni u sussegwentement iżżewweġ lil intimata. Huwa miet madwar sebgħa u tletin sena ilu u mal-mewt tiegħu l-kirja intirtet ex lege minn martu Maria Lourdes Fava u l-esponenti ma kellhomx alternattiva ħlief li jirrikonoxxuha bħala inkwilina.

5. Illi minħabba f'hekk ġew u għadhom jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif sanċiti bid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 1 Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id Drittijiet Fondamentali.

Għaldaqstant jgħidu l-intimati għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandiex:

I. Tiddeċiedi u tiddikjara illi minħabba l-premess ġew u għadhom jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif sanċiti bid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 1 Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet Fondamentali;

II. Tagħti rimedju xieraq u opportun, kompriża ordni li l-intimata Fava m'għandiex dritt tibqa' tavalla ruħha u tgawdi mill-protezzjoni li hemm fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas bid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 1531 (F) tal-Kodiċi Ċivili;

III. Tagħti rimedju pekunjarju u non-pekunjarju sabiex jagħmel tajjeb kemm għad-danni morali kif ukoll għad-danni materjali sofferti u li għadhom qed jiġu sofferti mill-esponenti.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni”.

Rat ir-risposta ta’ Mary Lourdes Fava (l-intimata Fava) tat-22 ta’ April 2021 li permezz tagħha wieġbet is-segwenti:

1. “Illi preliminarjament, r-rikorrenti għandhom jressqu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond 431, Triq il-Kbira San Ġużepp, Santa Venera.

2. Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti ċertament ma tistax tinstab responsabbli għall-ebda ksur ta' drittijiet fondamentali tal-bniedem

fil-konfront tagħhom la ai termini tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni u wisq inqas ai termini tal-Art 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni stante li l-fond 431. Triq il-Kbira San Ġużepp, Santa Venera, huwa mikri lilha taħt kirja protetta.

3. Illi sabiex jirriżulta xi teħid forzus jew obbligatorju, jeħtieġ li persuna tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq il-proprjeta', filwaqt li fil-każ odjern l-istat sempliċement irregola sitwazzjoni soċjali fl-ambitu tal-protezzjoni tal-interess ġenerali tas-soċjeta', mingħajr ma ġew ppreġudikati d-drittijiet proprjetarji tas-sid fuq il-fond indikat.

4. Illi l-għan wara d-disposizzjonijiet tal-Art 1531(B) tal-Kap 16 u tal-Art 3 u 4 tal-Kap 69 hu li kemm jista' jkun kulħadd ikollu fejn joqgħod u li l-użu tal-proprjeta' anke privata jgħin biex dan jseħħ-dan jikkwalifika bħala interess ġenerali għal fini ta' dawn l-artikoli. Barra minn hekk, meta l-iskop pubbliku jkun wieħed soċjali, l-valur li jiġi pretiż minn sid il-fond bħala kumpens għall-użu li qed jsir mill-fond ma jistax jitkejjel mal-valur li l-fond jġib fis-suq kieku jinbiegħ jew jinkera mill-ġdid f'xi mument partikolari, dment illi l-kumpens mogħti għall-kontrol tal-użu tal-proprjeta' jkun fil-kutnest ta' liġi li jkollha għan soċjali ta' interess ġenerali (Mellacher and Others vs Austria, 1989).

5. Illi fil-ħames lok, il-miżura ta' kontroll ta użu ta' proprjeta li għaliha qed jiġu assoġġettati r-rikorrenti hija waħda temporaneja, u dan ukoll peress illi ċ-ċirkostanzi li fihom huma jistgħu jirriprendu l-proprjeta twessgħu bid-diversi emendi li saru fir-regolament tal-istitut tal-kera ta' fondi residenzjali matul iż-żmien.

6. Illi fil-mertu ukoll, lanqas ma huwa minnu illi George Fava kien ġie nieqes sebgħa u tletin sena ilu, iżda hu kien ġie nieqes biss 11-20 ta' Jannar 2011.

7. Illi nhar it-22 ta' Marzu 1989, ir-rikorrenti u l-aventi causa esponenti kienu biddlu l-obbligi rispettivi tagħhom, u varjaw dak li huwa stabbilit fil-liġi bħala dawk li huma l-obbligi tas-sidien u l-obbligi tal-inkwilini. Fil-fatt, b'effett ta' din l-iskrittura, il-partijiet kienu ftehemu illi l-inkwilin dak iż-żmien, il-mibki George Fava, kien ser jagħmel a spejjeż tiegħu x-xogħolijiet estensivi ta' natura strutturali li kienu meħtieġa fil-fond 431, St. Joseph High Road, Sta. Venera, b'dana illi l-kera tibqa' dik ta' Lm 60 kull sitt xhur. Huwa għalhekk allura illi l-kera ta' dan il-fond kienet baqgħet dik ta' LM 60, sakemm eventwalment ġiet aġġustata bl-att Nru. X tal-2009. Għalhekk ir-rikorrenti f'dawn il-proċeduri ma jistgħux jilmentaw illi kienu qed jirċievu l-kera ta' LM 60 fis-sena għal-perjodu bejn l-1989 u s-sena 2010 u dana stante li din il-kera kienet ġiet iffissata bi qbil magħhom. Kopja ta' din l-iskrittura hija hawn annessa u mmarkata bħala Dok. X.

8. Illi l-esponenti hija armla ta' tnejn u sittin sena, imwielda fil-21 ta' Gunju 1958, u suppost f'Ġunju ta' din is-sena tirtira bl-eta, u huwa trattament degradanti u

inuman li persuna tal-eta' tagħha tiġi mhedda li ser tiġi mkeċċija minn darha, meta għandha tiġi tutelata fir-residenza tagħha u għalhekk meta tpoġġi fi proporzjoni d-drittijiet tar-rikorrenti ma' dawk tal-esponenti f'bilanċ, id-drittijiet tal-esponenti għandhom jiżbqu dawk tar-rikorrenti ladarba dawn huma msejsja fuq id-dinjita' u r-rispett lejn il-persuna tenut kont tal-eta tagħha u tal-kundizzjoni soċjali tagħha li ilha tgħix ġo dan il-post għal dawn l-aħħar tnejn u tletin sena bħala r-residenza ordinarja tagħha.

9. Illi f'kull każ, ma jsegwix li l-esponenti għandha tiġi zgumbrata minn darha u fi kwalunkwe każ u taħt kull ċirkostanza l-intimata m'għandhiex tiġi misjuba responsabbli għal ħlas ta' kwalsiasi danni jew kumpens stante li hija eżerċitat id-drittijiet tagħha li għadhom fuq l-istatut sal-ġurnata tallum u għalhekk ma tistax tiġi kkunsidrata b'xi mod responsabbli għal ħsara li r-rikorrenti jippretendu li qed isofru minħabba din l-allegata infrazzjoni tal-liġi.

10. F'kull każ l-esponenti ma tista' qatt tinstab responsabbli għall-ispejjeż tal-kawża stante li hija ma kienetx li promulgat il-liġi.

11. Salv eċċezzjonijiet oħra, jekk ikun il-każ.

Għaldaqstant, l-esponent titlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kif dedotti fir-Rikors Promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti".

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) tad-9 ta' Marzu 2021 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

1. "Illi in suċċint il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li qed jiġi allegat li bit-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, partikolarment tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, qed jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. L-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens li wara li għalqet il-kirja oriġinali huma kellhom jidħlu f'kirja sfurzata mal-intimata Mary Lourdes Fava mingħajr dritt li tieħu lura l-fond u mingħajr lanqas qiegħdin jirċievu mill-użu tiegħu, dħul jew kumpens xieraq meta wieħed iqis kemm jiswa l-post fuq is-suq u kemm jiswa l-valur li bih jista' jinkera li kieku ma kienx imħares bil-liġijiet speċjali;

2. Illi l-esponent jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir tal-esponent ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti;

3. Illi in vena preliminarji r-rikorrenti trid iġġib l-aħjar prova rigward it-titolu li għandha fil-fond mertu ta` din il-kawża u ċioé tal-fond 431, Triq il-Kbira, San Ġużepp, Santa Venera;

4. Illi preliminarjament, r-rikorrenti għandhom jindikaw eżattament l-artikoli mill-Kap. 69, li skont huma jiksrilhom d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta` msemmija;

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti għadhom jiġu miċħuda *in toto* peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

6. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtiega f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur mhux il-każ;

7. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap 16 f`dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Għalhekk, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' *social housing,* żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

8. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħed jipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetá fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;

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

10. Illi huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta*** rrikonixxiet li: "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable."* Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et*** tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi: "*huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri*

għandhom mariġini 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 lokatizju ta' fond fis-suq ħieles";

11. Illi jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu preġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-liġi attakkata jew bl-iżgumbrament tal-okkupant. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbgħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupant;

12. Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-*White paper* li ġġib l-isem: "*Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma"* f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

13. Illi xieraq ukoll li jiġi ssottolineat li dan il-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti u l-inkwilin u ħadd ma mpona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera ta' bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (*vide* ***Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et***, deċiż nhar it-13 ta' April, 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li l-antekawżi tar-rikorrenti setgħu jagħżlu dak iż-żmien, bħal ibiegħu l-fond jew jikru l-fond bħala fond kummerċjali;

14. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso*, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta` ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

15. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

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

Rat ir-risposta ulterjuri tal-intimat Avukat tas-26 ta' Novembru 2021 li permezz

tagħha kompla jwieġeb is-segwenti;

"Illi permezz tad-digriet ta' dina l-Onorabbli Qorti mogħti seduta stante kif jidher mill-verbal datat 24 ta' Novembru, 2021, dina l-Onorabbli Qorti laqgħet ir-rikors intavolat mill-esponent sabiex iressaq eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dawl tal-emendi fil-liġi:

Illi l-eċċezzjonijiet li l-esponent jixtieq jressaq jaqraw kif jsegwi:

1. Illi bla ħsara għal dak ġia eċċeppit, mal-miġja tal-**artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti ma jistgħux iżjed jilmentaw dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess **artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;

2. Illi konsegwentement u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimati qed jokkupaw l-fond in mertu bis-saħħa **Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex issib ksur tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** wara d-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021.** Għall-istess raġunijiet din il-Qorti lanqas m'għandha tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. Konsegwentement din l-Onorabbli Qorti lanqas ma għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-intimati ma jistawx jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta".

Rat l-atti u dokumenti kollha tar-rikors.

Semgħet ix-xhieda prodotta fil-perkors ta' dawn il-proċeduri:

Rat in-noti ta' osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għal-lum għas-Sentenza.

<u>Punti ta' fatti:</u>

Ir-rikorrenti huma propjetarji tad-dar 431 Triq il-Kbira San Gużepp, Santa Venera. Din id-dar illum hija mikrija lill-intimata Fava versu l-ħlas ta' €159 kull sitt xhur.

Oriġinarjament din id-dar kienet mikrija lil Gorġ Fava li fil-mument tal-kirja kien għadu ġuvni. Din il-kirja saret abbażi tad-dokumenti esebiti mar-risposta tal-intimata Fava (a' fol 69 u 70). Waqt li dan kien qiegħed jokkupa din id-dar iżżewweġ lill-intimata Fava. Dan Ġorġ Fava madwar 37 sena ilu u l-kirja kompliet fil-persuna tal-intimata Fava qua armla b'operazzjoni tal-liġi kemm tal-provvedimenti tal-Kap 69 tal-liġijiet ta' Malta u kif ukoll tal-Kodiċi Ċivili.

B'konsegwenza ta' dan, ir-rikorrenti ir-rikorrew għal din il-Qorti peress li l-liġi tagħmilha kważi impossibbli li jgħollu l-kera jew li jieħdu lura il-fond tagħhom.

<u>Punti ta' liġi:</u>

Ir-rikorrenti qiegħdin jitolbu li din il-Qorti tiddikjara li minħabba l-istat tal-liġi kif inhu, id-drittijiet tagħhom kif imħarsa minn artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni qiegħdin ikunu miksura. Konsegwentement bħala rimedju jridu li apparti is-solitu kumpens pekunjarju u non pekunjarju, li din il-Qorti tagħti ordni li l-intimata Fava ma għandiex dritt aktar tistrieħ fuq dak li tgħid il-liġi.

<u>Konsiderazzjonijiet:</u>

Qabel ma tikkunsidra l-mertu tal-każ il-Qorti sejra tindirizza t-tielet eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat rigwardanti l-prova tat-titolu tar-Rikorrenti fuq il-proprjetá in kwistjoni. Din l-eċċezzjoni ġiet sollevata f'iktar minn okkażjoni waħda. Il-ġurisprudenza kostanti tgħallem li l-prova tat-titolu ma hijiex *sine qua non* sabiex tirnexxi azzjoni ta' indole kostituzzjonali u/jew konvenzjonali bħal ma hi azzjoni ta' rivendika:

"*Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun;*" (Ara **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et (mhux appellata), Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 7 ta' Frar 2017**).

Il-Qorti eżaminat id-dokumenti kollha esebiti b'nota fis-7 ta' April 2021, hu hija sodisfatti li għal skopijiet tal-azzjoni li għandha quddiemha din il-Qorti t-titolu ġie ipprovat. Din il-Qorti lanqas ma tista; tifhem kif fi proċedura bħal dawn wara snin iħallsu il-kera lil min jagħmilhom, l-intimati jqajjmu eċċezzjonijiet bħal dawn. Għalhekk it-tielet eċċezzjoni tal-Intimat Avukat ser tkun miċħuda.

Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Kif rilevat, ir-rikorrenti qed jilmentaw li applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif kienu viġenti fi żmien li ġiet istitwita din l-azzjoni, tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti jiksru d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-fond 43, Mary, Triq Santu Wistin, Tarxien sanċit fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta). Dan għaliex jipprekludihom milli jirrifjutaw li jġeddu, jgħollu jew ivarjaw il-

kondizzjonijiet tal-kera mingħajr il-permess tal-bord. Di piu' il-bord huwa prekluż milli jagħti dan il-permess sakemm ma jissussistux il-kundizzjonijiet espressi fl-istess Kap 69 kif kienu viġenti fiż-żmien li ġiet intavolata din l-azzjoni (jiġifieri qabel ma daħħlu fis-seħħ l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021).

Skont ir-rikorrenti l-fond in kwistjoni ma jissodisfax il-kundizzjonijiet kollha hemm stipulati. Huma għalhekk qed jiġu mċaħħda mill-pussess effettiv tal-fond imsemmi. Dan magħdud mal-fatt li l-kera kalkolata skont l-Att X tal-2009, hija rriżorja u ma tirriflettix il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu. Fi ftit kliem, ir-rikorrenti jilmentaw li b'dan il-mod huma qed iġorru piż sproporzjonat u nġust meta mqabbel ma' dak li jistħoqqilha l-intimata Fava.

Dawn ir-raġunijiet huma l-istess raġunijiet li dwarhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u l-emendi bl-Att X tal-2009. Dan għaliex jikkostitwixxu interferenza fid-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust stabbilit fl-imsemmi artikolu protokollari. Tali interferenza kkawżata b'dawn id-dispożizzjonijiet ma żżommx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Dan minħabba raġunijiet indikati mir-rikorrenti fil-premessi fost oħrajn għaliex bil-fors kellhom jibqgħu jirrikonoxxu lill-intimat inkwilina.

Il-Qrati tagħna baqgħu isegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta' Strasburgu (ara espożizzjoni dettaljata tal-prinċipji ġurisprudenzjali stabbiliti

mill-Qorti Ewropea kif riflessa fil-ġurisprudenza kostanti tal-**Qrati Maltin fis-Sentenza Margaret Caruana et -vs- L-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili [Sede Kostituzzjonali], per Imħallef Joseph Zammit McKeon, tat-18 ta' Marzu 2021; ara wkoll fost oħrajn Rita Falzon -vs- Dun Saverin sive Xavier Cutajar et, Qorti Ċivili [Sede Kostituzzjonali], per Imħallef Francesco Depasquale, tal-20 ta' Ottubru 2021**).

Fir-rigward tal-fattur taż-żmien minn meta għandu jitqies id-dekorrenza taż-żmien tal-leżjonijiet tad-drittijiet, din il-Qorti hija konsapevoli tas-**Sentenza Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud datata 27 ta' Jannar 2017** inkwantu jirrigwarda fejn intqal hekk:

"*Fir-rigward tal-fattur taz-zmien minn mindu kellha tibda titqies il-lezjoni li sabet l-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva li l-punt tal-partenza mhuwiex iz-zmien meta r-rikorrenti wirtu, inizjalment b'mod parzjali u eventwalment fl-intier tieghu, il-fond de quo, imma s-sena 1990 meta skadiet il-koncessjoni subenfitewtika ghax dan huwa z-zmien meta l-awturi fid-dritt tar-rikorrenti kellhom jiehdu lura l-fond izda ma setghux minhabba l-intervent legislattiv fuq indikat. F'dak iz-zmien gie impost fuq is-sidien rapport tal-okkazzjoni bejnhom u bejn l-intimati konjugi Cassar Reynaud u l-fatt li kien sussegwentement li l-fond intiret mir-rikorrenti huwa irrelevanti ghall-finijiet ta' dan l-ezami, stante li, kif korrettement sottomess mir-rikorrenti, ladarba l-patrimonju tal-awturi tar-rikorrenti wirtuh ir-rikorrenti t-telf ta' qligh soffert mill-awturi fid-dritt taghhom effettivament sofrewh ukoll l-*

istess rikorrenti meta wirtu patrimonju anqas minn dak li kienu jirtu kieku mhux ghal-lokazzjoni imposta fuq l-awturi taghhom."

Pero' din il-Qorti ma taqbilx għal kollox ma' dan ir-raġunament, għaliex kull każ irid jittieħed għalih. Biex l-eredi f'kawżi bħal dan in eżami ikunu f'posizzjoni li jinsistu fuq it-telf monitarju tal-awturi tagħhom, ai fini biss ta' kumpens, ikun utili li jiġi eżaminat il-komportament tal-istess awturi. Altru li l-awtur ta' dak li jkun sa mill-bidu tal-iskadenza taċ-ċens jew kirja, ikun għamel dak kollu possibbli biex skont il-liġi jirrevendika d-drittijiet proprjetarji tiegħu però dejjem sab l-ostaklu fil-liġi, u altru awturi, li minkejja dak li tgħid il-liġi, baqgħu qatt ma għamlu xejn. Jista' jkun minħabba letarġija jew għax addirittura kienu kuntenti bil-preżenza tal-okkupant fil-proprjetá tagħhom. Ai fini ta' kumpens biss, is-suċċessuri tal-awturi f'kawżi ta' din ix-xorta, ma jistgħux jikkapitalizzaw mill-passivitá tal-awturi tagħhom. Is-sitwazzjoni li għandha quddiemha din il-Qorti ilha tipperdura għal kważi 40 sena.

Minkejja dak li tgħid il-liġi, f'ebda ħin ma nġiebet xi prova ta' oppożizzjoni minn naħa tal-awturi tar-rikorrenti, bħal ma per eżempju ma aċċettawx kera jew għamlu xi intimazzjonijiet legali jew kawżi li minħabba r-reġim legali qatt ma setgħet issir ġustizzja magħhom. Lanqas ma jirriżulta li meta saret il-kirja kienu mhedda minn xi xorta ta' rekwiżżjoni u allura ma kellhomx għażla. Isegwi għalhekk illi, ai fini ta' kumpens, il-leżjoni għandha tibda titqies minn meta r-rikorrenti saru sidien.

Permezz tal-eċċezzjonijiet ulterjuri mressqa minnu (a’ fol 44), l-Avukat Ġenerali ssolleva li din il-Qorti m’għandhiex tgħaddi biex issib ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tali-2021 u għalhekk m’għandhiex tgħati rimedji li jolqtu l-perjodu ta’ wara d-dħul fis-seħħ ta’ Dan l-Att.

Ġie kemm il-darba ritenut minn din il-Qorti, li 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-imsemmi Att XXIV tal-2021, r-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 ta’ 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 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 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;" (Ara ukoll **Victoria Amato Gauci et -vs- Avukat Generali**).

Il-Qorti sejra għaldaqstant tilqa' l-eċċezzjonijiet ulterjuri u tgħaddi biex tikkunsidra l-mertu.

Safejn l-azzjoni hija mibnija fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni, il-fatti tal-każ in diżamina huma identiċi għal dawk ravviżati fid-diverżi sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qrati tagħna ċitati fis-sentenza su riferita. Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali hemm esposti. Isegwi li fil-każ tal-lum din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u f'ċirkostanzi simili, u ċioe li l-artikoli msemmija tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif kienu viġenti fiż-żmien li ġiet intavolata din l-azzjoni, huma leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Din il-Qorti għalhekk ser tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara illi, fil-konfront tagħhom, l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif kienu viġenti fiż-żmien li ġiet istitwita din l-azzjoni, u l-operazzjonijiet tal-Att X tal-2009,

qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni għall-fond 43, Mary, triq Santu Wistin, Tarxien lill-inkwilini Intimati bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

In kwantu għat-tieni eċċezzjoni preliminari tal-inkwilini Intimati, jingħad li, kif inhu ben stabbilit, l-inkwilin la jaħti għal-liġi u lanqas jista' joffri rimedju. Il-preżenza tiegħu f'kawżi bħal dawn ma hijiex biex jirrispondi għal liġi leżiva ta' drittijiet fundamentali, jiġi kkundannat għal xi sanzjoni, jiġi addebitat lilu tali leżjoni u l-ħlas konsegwenzjali ta' danni. Huwa l-Istat li jrid jagħmel dan. Il-preżenza tal-inkwilin f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju. Kif ġie kemm il-darba ribadit, kumpens bħal dak għandu jbatiħ biss l-Istat minħabba li l-ksur li qed iġarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-1979.

L-Intimata Fava nqdiet b'liġi li tatha jeddijiet li ma ġewx akkwistati b'mod illegali. Fid-dawl tal-*massima qui suo jure utitur neminem laedere videtur*, l-Qorti ma tistax issib li l-intimata trid tagħmel tajjeb għall-ħlas tal-kumpens jew li tagħti xi rimedju ieħor lir-rikorrenti minħabba s-sejbien ta' ksur tal-jedd fundamentali tiegħu. Dan qiegħed jingħad anke fid-dawl tat-tieni talba rikorrenti kif ser ikun aktar preċiżat 'l quddiem.

Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid; kif inhu miżmum u mgħallem fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet

konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux. (Ara Sentenza QK fl-ismijiet **Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali tas-6 ta' Frar 2015**)

Dan ma jfissirx li l-inkwilini Intimati m'għandhomx ikunu leġittimi kontradditturi f'din il-kawża. Kif sewwa ritenut mil-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) fis-**sentenza Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et datata 27 ta' Ġunju 2019**, :

"*Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm hija taqbel mat-tezi tal-intimata Camilleri li, ladarba hi agixxiet skont il-ligi, allura m'ghandhiex legalment tirrispondi ghall-inkostituzzjonalita' tal-ligi jew tehel spejjez tal-kawza, u huwa l-istat li huwa finalment responsabli, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-intimata stante li hi parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza taghha f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integrita` tal-gudizzju. Hi bhala inkwilina tal-fond in kwistjoni ghandha interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilha direttament" (* Ara **Evelyn Montebello et vs Avukat Generali et, Kost 13/07/2018; Sam Bradshaw et vs Avukat Generali et, Kost 06/02/2015 u Raymond Cassar Torreggiani vs Avukat Generali, Kost 22/02/2013 u J&C Properties Limited vs Avukat Ġenerali**).

Fid-dawl ta' dawn il-prinċipji l-Qorti sejra tiċħad it-tieni eċċezzjoni preliminari tal-inkwilini Intimati inkwantu biss li huma leġittima kontradditturi u mhux li huma responsabbli li jagħmlu tajjeb għal kumpens.

Bħala rimedju, permezz tat-tielet talba, r-rikorrenti qed jitolbu speċifikament sabiex din il-Qorti tiddikjara lill-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għal-kumpens u danni sofferti minnhom b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Din il-Qorti tara li t-talba għar-rimedji xierqa hija bbażata fuq l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni li jipprovdi dritt għar-rimedju effettiv quddiem Qorti Nazzjonali. Din it-talba għar-rimedju xieraq hija issa ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021 għal raġunijiet ġia espressi aktar il-fuq f'din is-sentenza.

Rigward din it-talba tal-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti, il-Qorti tqis, fid-dawl ta' dawn l-istess raġunijiet ġia esposti, għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens minn meta r-rikorrenti effettivament saru sidien. F'dan ir-rigward irid ukoll jittieħed qies li persuna li tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni abbażi ta' kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 huwa dak li jiddisponi l-Artikolu 4 A tal-istess Kap. 69 li jirregola is-sitwazzjoni. Kif ġia indikat, dan l-artikolu ġie introdott bl-Att XXIV tas-sena 2021. Ir-rikorrenti qed jippretendu li fil-kalkoli tal-kumpens u d-danni sofferti minnha, l-Qorti tagħti ammont f'telf ta' danni li m'għandux ikun inqas minn €84,655.14.

F'dan ir-rigward din il-Qorti tagħmel referenza għal dak li qalet il-**Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) per Imħallef Joseph R. Micallef fis-sentenza Robert Galea vs Avukat Ġenerali et datata 7 ta' Frar 2017**. Minħabba l-mod ċar u raġjonat tal-mod kif inhu espost l-argument dwar il-materja u tal-kriterji li jridu jittieħdu inkonsiderazzjoni sabiex jiġi iffissat kumpens. Għalhekk ikun utli li parti minn din is-sentenza tiġi riprodotta *in extenso*:

"li l-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni mġarrba. Minbarra dan, ir-rikorrent ma jistax jistrieħ fuq l-għoti ta' kumpens taħt l-artikolu minnu msemmi tal-Konvenzjoni. Fl-ewwel lok, il-Konvenzjoni tagħmel mil-liġijiet ta' Malta safejn id-dispożizzjonijiet tagħha kienu inkorporati fil-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta. L-imsemmi artikolu ma kienx hekk inkorporat. Fit-tieni lok, huwa maqbul li d-dispożizzjonijiet ta' dak l-artikolu jgħoddu għall-Qorti ta' Strasbourg u mhux għall-qrati domestiċi tal-Pajjiżi Membri tal-Kunsill tal-Ewropa.

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

tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet tiegħu ma jistħoqqlux jintlaqa', imma sejjer jingħata kumpens taħt it-tieni talba tiegħu;

Illi huwa llum stabilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa (Kost. 22.2.2013 fil-kawża fl-ismijiet Albert Cassar et vs Onor. Prim Ministru et). Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza Josephine Azzopardi pro et noe vs Avukat Ġenerali et, 12 ta' Lulju 2019 rriteniet li 'Hu ben stabbilit fil-ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati li rimedju kostituzzjonali ma jfissirx neċessarjament ir-rimbors tal-valur sħiħ fuq is-suq lis-sid' (Q. Kost. 1/2017, Chemimart Ltd [C74] vs Avukat Generali et, deċiż 14 ta' Diċembru, 2018.). Dan għal diversi raġunijiet li din il-Qorti fissret fis-sentenza fl-ismijiet Josephine Azzopardi pro et noe vs Onor. Prim'Ministru et (Q. Kost. 80/14 deċiż 25 ta' April, 2018). Jiġi osservat li l-kalkoli tal-attriċi ma jqisux il-għan leġittimu u soċjali tal-liġi, il-fatt illi l-liġi teħlisha mill-obbligazzjoni tat-tiswijiet, il-fatt li fost ir-rimedji hemm dak li jippermettilha tfittex li tieħu lura l-fond bla ma tinżamm milli tagħmel hekk b'applikazzjoni tal-Art. 12A tal-Kap. 158, u l-fatt illi l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll ma jiggarantix dħul daqskemm jagħti s-suq ħieles. Qiegħda tassumi wkoll illi kienet sejra ssib min jikri l-appartament għaż-żmien kollu li għalih qiegħda tippretendi kumpens, u wkoll mill-2002, u li dan il-kerrej kien sejjer jassumi hu l-obbligazzjoni ta' manutenzjoni u tiswijiet.... .... Kif ġie ritenut fis-sentenza ta' din il-Qorti deċiża fil-31 ta' Ottubru, 2014, fl-ismijiet Igino Trapani et vs Kummissarju tal-Artijiet u Avukat Generali, ċitata wkoll mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata, kull każ għandu jiġi trattat u deċiż fuq il-fattispecie tiegħu. Il-Qorti żżid tgħid ma' dan li għandu jiġi kkonsidrat,

kemm il-ħtieġa li l-Istat jipprovdi għal akkomodazzjoni soċjali u wkoll min-naħa l-oħra dawk il-fatturi li għarrfet l-ewwel Qorti fis-sentenza tagħha u li din il-Qorti tikkondividi. Il-Qorti tikkonsidra li l-ewwel Qorti ma naqset bl-ebda mod fl-eżerċizzju tagħha fil-komputazzjoni tal-kumpens, iżda iżżid mal-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti, dawk il-konsiderazzjonijiet magħmula minn din il-Qorti stess fis-sentenzi tagħha riċenti fl-ismijiet Josephine Azzopardi pro et noe vs Onor. Prim'Ministru et (Q. Kost. 72/2015, 75/2014, 77/2014, 80/2014, 81/2014, 82/2014, 85/2014, 87/2014, 88/2014, 90/2014, 91/2014, 94/2014, 95/2014, 96/2014 u 98/2014, deċiżi 25 ta' April, 2018; Q.Kost. 93/2014 deċiż 31 ta' Jannar 2019; Q.Kost. 79/2014 u 97/2014 deċiżi 29 ta' Marzu 2019) li għalihom qed issir debita riferenza, fejn f'sfond u f'ċirkostanzi simili, din il-Qorti elenkat diversi fatturi relevanti għal-likwidazzjoni ta' kumpens xieraq applikabbli għal każ odjern u li huma s-segwenti:

(i) Il-fatt li kienet l-attriċi flimkien ma' ħutha li ippermettew lill-okkupanti li jkomplu jżommu l-fond sal-2007 meta, bejn l-2002 u l-2007, qabel ma ddaħħal l-art. 12A tal-Kap. 158, setgħu fittxew l-iżgumbrament tagħhom;

(ii) Iż-żmien bejn l-2007 u meta ħadet lura l-pussess battal tal-appartament li l-attriċi damet imċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġha mingħajr kumpens xieraq;

(iii) Il-valur tas-suq tal-fond u l-valur lokatizju tiegħu għalkemm dan ma jfissirx neċessarjament li l-attriċi kienet sejra ssib

tikriħ daqshekk u bl-istess kondizzjonijiet dwar responsabilita' għal tiswijiet bħal fil-każ ta' kiri kontrollat;

(iv) l-għan leġittimu u soċjali tal-liġi impunjata;

(v) Il-fatt li l-kumpens li jingħata għall-ksur tad-drittijiet fondamentali ma huwiex l-istess bħad-danni ċivili iżda, minkejja dan għandu jkun kumpens sħiħ li, kemm jista' jkun, iqiegħed lill-attur fil-posizzjoni li kien ikun fiha li kieku dak il-ksur ma seħħx;

(vi) l-inċertezza li għaddiet minnha l-attriċi dwar jekk qattx setgħet tieħu ħwejjiġha lura, u meta u l-fatt li kienet imċaħħda wkoll mill-possibilita' li tiżviluppa l-arja tal-appartament,

(vii) U l-fatt li biex tieħu dan ir-rimedju l-attriċi kellha tagħmel spejjeż biex tiftaħ din il-kawża u biex tfittex l-iżgumbrament tal-okkupanti tal-fond." (Q.Kost. 72/2015, Josephine Azzopardi et vs Onorevoli Prim'Ministru et, deċiż fil-25 ta' April 2018.).... .... Tenut kont li l-Qorti hi tal-fehma li m'għandhiex tiddipartixxi fil-każ odjern mill-limiti tal-kumpens ġeneralment likwidat f'każijiet simili (Għalkemm il-fattispeċie tal-kull każ jinbidel, ara Q. Kost. 1/12, Raymond Cassar Torreġġiani et vs Avukat Generali et, deċiż 29 ta' April, 2016 €5,000, Q. Kost. 12/13, Ian Peter Ellis pro et noe v. Maġġur Alfred Cassar Reynaud et, 27 ta' Jannar, 2017, €15,000; Q. Kost. 2/17, Maria Pia sive Maria Galea v. Avukat Ġenerali et,

14 ta' Diċembru, 2018, €10,000; Q. Kost. 1/17, Chemimart Ltd vs Rik.Nru:78/2021 TA 25 Avukat Ġenerali et, 14 ta' Diċembru, 2018, €5,000; Q. Kost. 8/16, Serġio Falzon et vs Alfred Farruġia et, 14 ta' Diċembru, 2018, €15,000; u Q. Kost. 7/17, Alessandra Radmilli vs Joseph Ellul et, 14 ta' Diċembru, 2018, €25,000 u in partikolari is-sentenzi fl-ismijiet Josephine Azzopardi pro et noe vs Onor. Prim'Ministru deċiżi fil-25 ta' April, 2018, skont ir-riferenza fin-nota ta' qabel din) sabiex tinżamm ir-relattivita` fir-rigward u, wara li ħadet is-suespost in konsiderazzjoni, qiegħda tikkonsidra li l-aggravju tar-Rikorrenti mhuwiex ġustifikat."

Għal likwidazzjoni ta' kumpens xieraq fid-dawl tal-fatturi suesposti, l-Qorti tieħu in konsiderazzjoni is-segwenti fatti in eżami:

1. Il-perjodu li r-rikorrenti damu mċaħħda mill-pussess tal-fond in kwistjoni.

2. Il-valur lokatizzju riżultanti mir-rapport redatt mill-espert maħtura mill-Qorti, l-Perit Nichola Mallia, (ara konklużjonijet a' fol 88 para 5). Bil-liġi kif kienet qabel l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, ma kien hemm l-ebda mod li l-kera tiżdied għajr għall-emendi li ġew hekk fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009. Isegwi li bl-ebda mod ma jista' jitqies li dik il-kera kienet kumpens xieraq għar-rikorrenti għaċ-ċaħda tat-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom.

Il-Qorti tieħu wkoll inkonsiderazzjoni sa fejn jirrigwarda dan l-awment fil-kera, li ma hemmx paragun bejn iż-żieda fis-salarji u pagi li kienu jeżistu fil-mument tal-okkupazzjoni ta' fond, maż-żieda stratosferika tal-valuri fis-suq tal-proprjeta'. Fil-fatt fil-każ ta' Amato Gauci -vs- Malta l-Qorti Ewropeja qalet hekk:

"*Thus in it's balancing exercise the Court will have to determine whether such a degree of tenant protection, to the detriment of the owners, is still justified 50 years later. It noted, that as stated by the Government, the minimum wage in 2007 was approximately six hundred per month, while back in 1974 (the date when Malta adopted a national minimum wage), it amounted to less than EUR 100 per month".*

Din il-Qorti bis-saħħa tal-prinċipju ta' "judicial notice" tirrileva, li l-paga minima illum hija dik ta' 760 ewro fix-xahar mentri s-salarju medju huwa dak ta' 1500 ewro fix-xahar gross. Dan ifisser li f'erbgħin sena l-paga minima żdiedet b'ċirka b'1.50 ewro fix-xahar. Huwa fatt magħruf għalhekk, li l-valuri tal-propjeta' żdied bil-mijiet tal-eluf ta' ewro mentri s-salarji u l-pagi ta' ħafna minn dawk li jokkupaw post, bil-mijiet tal-ewro. B'uħud mill-inkwilini anke jkunu f'eta' avvanzata u li x'aktarx jgħixu fuq pensjoni bħal ma fil-fatt hu l-każ li għandha quddiemha din il-Qorti. Din ukoll rejalta' soċjali, bħar-rejalta' l-oħra ta' kif sploda s-suq tal-propjeta' paragonata mal-awment miżeru fil-paga ta' ħaddiem ordinarju.

Apparti dan irid jittieħed inkonsiderazzjoni fatturi mhux magħrufa bħal ma ingħad aktar 'l fuq, jekk ir-rikorrenti kienux neċessarjament ser isibu lil min jikru l-fond mingħajr waqfien b'dik il-kera u bl-istess kondizzjonijiet. Irid jitqies ukoll il-fatt li r-rikorrenti ma kellhom l-ebda għażla, ukoll minħabba li l-ebda rimedju ma setgħa jingħata mil-Bord tal-kera skont il-liġi qabel l-Att XXIV tal-2021, għajr li jistitwixxu l-proċeduri odjerni biex jieħdu kumpens xieraq. Flimkien ma' dawn iċ-ċirkostanzi kollha li joħorġu mill-atti skont ir-regoli li l-Qrati tagħna minn żmien għal żmien inqdew bihom f'każijiet li jixxibħu, il-Qorti sejra wkoll iżżomm bħala gwida għall-fini ta' quantum id-deċiżjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali indikati fl-aħħar sentenza ċitata.

Din il-Qorti għaldaqstant issib xieraq li jitħallas kumpens lir-rikorrenti fis-somma ta' ħamsa u tletin elf ewro (€35,000). Dan l-ammont għandu sintendi jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, għax kif jixhed ismu stess, qed jirrappreżenta l-Istat. Kif ġia ingħad, l-preżenza tal-inkwilin f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju.

Issa ssir referenza għat-tieni talba tar-rikorrenti fejn din il-Qorti ġiet mitluba li tordna li l-intimata Fava m'għandiex dritt tibqa' tavalla ruħha u tgawdi mill-protezzjoni li hemm fid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 u tal-Kodiċi Ċivili. Il-Qorti tibda biex tfakkar li l-effetti ta' din is-Sentenza huma *inter partes* u mhux *erga omnes* (Ara **Qorti Kostituzzjonali fis-Sentenza fl-ismijiet H.Vassallo & Sons -vs- Prim Ministru tat-8 ta' Diċembru 2012**). F'din is-Sentenza qiegħdin ikunu deċiżi vertenzi ta' natura Kostituzzjonali u mhux ċivili. Din il-

Qorti hija konsapevoli li hemm Sentenzi fejn ordni bħal din ingħatat, iżda hija għandha fehma oħra li tirrifletti ċara il-posizzjoni fil-liġi.

Irridu nżommu quddiem għajnejna li anke l-inkwilin huwa detentur ta' drittijiet konvenzjonali, prinċipju li ġie anke ennunċjat **f'Portanier v. Malta (applikazzjoni numru 5747/16, 27 ta' Awwissu 2019, paragrafu 46.** Di piu', ordni bħal dik, li r-rikorrenti qiegħdin jippretendu li tagħti din il-Qorti hija fiha nnifisha tawtoliġija legali, għaliex jekk dawn is-Sentenzi jfissru hekk ma hemmx bżonn ordni bħal din. Jekk dak li jridu r-rikorrenti hu, ordni sabiex isservi bħala mezz quddiem Qorti oħra biex jaslu għall-iżgumbrament, il-Qorti tfakkar, li fi proċeduri bħal dawn, ir-riemdju ai fini ta' artikolu 13 tal-Konvenzjoni huwa l-istat li jrid jagħtih u mhux l-individwu'. Għalhekk ir-rimedju xieraq li ser tagħti din il-Qorti huwa dak pekunjarju fuq imsemmi. Xi tfisser f'konsegwenzi oħra ta' natura srettament ċivili din is-Sentenza, huma l-Qrati ordinarji li jridu jarawħ u mhux din il-Qorti.

Għalhekk it-tieni talba ser tkun qed tiġi milqgħuha limitatament għall-għotja ta' kumpens.

<u>Decide:</u>

Għaldaqstant din il-Qorti qed tiddeċiedi dan ir-rikors bil-mod segwenti:

Tilqa' l-eċċezzjoni ulterjuri tal-Avukat tal-Istat kif fuq spjegat.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha tal-intimati.

Tilqa' l-ewwel talba rikorrenti u tiddikjara illi minħabba l-premess ġew u għadhom jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif sanċiti bid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 1 Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet Fondamentali;

Tilqa' it-tieni talba b'mod limitat billi tillikwida il-kumpens mitlub fl-ammont ta' ħamsa u tletin elf Ewro (€35,000).

Tilqa' t-tielet talba rikorrenti u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-ammont hekk likwidat bl-imgħaxijiet legali mill-preżenti sal-pagament effettiv.

Spejjeż kollha a' karigu tal-Avukat tal-Istat.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur