Fil-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Malta)
(Sede Kostituzzjonali)

Onor. Imħallef Dr. Doreen Clarke LL.D

Rikors Kostituzzjonali Numru 305/2022 DC

Dr. David Sammut (K.I. Numru 0537473M),
Dr. Daniel Sammut (K.I. Numru 0052472M), u
l-Inġinier Samuel Sammut (K.I. Numru 0537573M)

vs

L-Avukat tal-Istat,
Paul Borg (K.I. Numru 584348 M) u
Maria Assunta sive Marcelle Borg (K.I. Numru 140248M)

Illum, 7 ta' Ottubru, 2024

Il-Qorti,

Rat **ir-rikors tal-atturi** ppreżentat nhar fil-15 ta' Ġunju, 2022 permezz ta' liema ppremettew:-

1. *Illi r-rikorrenti aħwa David Sammut, Daniel Sammut u Samuel Sammut huma l-proprjetarji tal-fond ossia flat bin-numru tlieta (3), formanti parti mill-korp ta' flats bin-numru uffiċjali ħamsin (50) u denominat 'Regent Flats', fi Triq Santa Monika, Gwardamangia, Pieta', liema fond huma akkwistaw mill-wirt tal-mejta nanniet tagħhom Joseph u Beatrice Sammut, u dan in forza ta' testment tad-9 ta' Diċembru, 1978 fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello DuPuis u l-konsegwenti kuntratt ta' immissjoni fil-pussess tas-16 ta' Mejju, 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa (Hawn anness u mmarkat bħala Dok. A).*

2. *Illi n-nannu tar-rikorrenti, ossia l-mejjet Joseph Sammut, kien akkwista l-art li fuqha bena l-fond imsemmi b'kuntratt tas-26 ta' Marzu, 1947 fl-atti tan-Nutar Dottor John Tabone Adami (li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala Dok. B).*

3. *Illi l-fond in kwistjoni kien ġie mogħti b'konċessjoni subenfitewtika temporanja mill-antekawża tar-rikorrenti ossia Joseph Sammut lill-intimat Paul Borg b'kuntratt tat-3 ta' Jannar, 1989 fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa (li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala Dok. C) għall-perjodu ta' sbatax-il sena dekorribbli mit-13 ta' Marzu, 1989 versu s-subċens annwu u temporanju ta' mitejn u erbgħa u għoxrin Lira Maltija (LM224).*

4. *Illi din il-konċessjoni subenfitewtika temporanja skadiet fit-12 ta' Marzu, 2006 u peress illi l-intimati Borg kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, ai termini tad-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, l-intimati Borg kellhom dritt jibqgħu jgħixu fil-fond in kwistjoni minkejja l-pattijiet kuntrattwali raġġunti mar-rikorrenti u l-antekawża tagħhom, u bdew iħallsu kera ta' €788 fis-sena, li setgħet togħla biss darba kull ħmistax-il sena skond ir-rata tal-inflazzjoni pero qatt aktar mid-doppju.*

5. *Illi bħala stat ta' fatt, minkejja l-konverżjoni ta' dan is-subċens temporanju f'kera a tenur tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u minkejja l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, l-intimati Borg baqgħu dejjem iħallsu kera ta' €788 fis-sena biex b'hekk illum l-istess intimati Borg għad għandhom kera irriżorja għal dan il-fond li jinsab ġewwa Gwardamangia, Pieta'.*

6. *Illi r-rikorrenti jisħqu li l-operat tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta qiegħed iservi sabiex huma qegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom, b'dan li l-kundizzjonijiet imposti mill-Artikolu 12 tal-Kap. 158 huma sproporzjonati għall-għanijiet tal-istess Liġi.*

7. *Illi dan l-isproporzjon jikkonsisti, inter alia, fil-fatt li l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni fit-terminazzjoni tal-konċessjoni subenfitewtika temporanja ma kienx dak kif stabbilit fil-Liġi iżda ferm aktar.*

8. *Illi ulterjorment ir-rikorrenti jilmentaw mill-fatt li l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 fisser li ġiet imposta fuq ir-rikorrenti relazzjoni ġdida mal-inkwilini intimati Borg u dan għal perjodu indefinit. Dan qiegħed jingħad billi bl-operat tal-imsemmija liġi l-kirja in vigore tiġi mġedda b'mod indefinit, b'dan li r-rikorrenti huma fl-istess waqt sprovvisti minn rimedju prattiku u effettiv għar-ripreża tal-pussess tal-fond.*

9. *Illi b'żieda ma' dan jingħad li l-Liġi lanqas ma taħseb sabiex tipprovdi s-salvagwardji proċedurali xierqa u mmirati sabiex jinkiseb il-bilanċ bejn l-interessi tal-kerrej u dawk tas-sidien, b'dan li hija remota ferm il-possibilita' li l-inkwilin jittermina l-kirja volontarjament.*

10. *Illi kieku ma daħlux fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 is-sidien setgħu liberament jirriprendu l-pussess vakanti tal-fond in kwistjoni (fit-tmiem tal-konċessjoni subenfitewtika temporanja) mingħand l-intimati Borg, li invece baqgħu jokkupaw dan il-fond unikament bis-saħħa ta' din il-liġi.*

11. *Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġew spossessati mid-dritt ta' użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom wara li skada t-terminu subenfitewtiku temporanju u għalhekk ġew assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sidien u inkwilini għal perjodu indefinit u għalhekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien, multo magis meta l-kera stabbilita hija rriżorja.*

12. *Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju tal-istess fond, kemm fiż-żmien meta skadiet il-konċessjoni subenfitewtika u kemm illum, kien u huwa ferm ogħla minn dak mogħti lir-rikorrenti bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979 u l-Att X tal-2009, u dan hekk kif ser jirriżulta ampjament waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża.*

13. *Illi di piu r-rikorrenti qed jiġu mċaħħda mid-dritt li jagħmlu użu kif jixtiequ huma minn dan il-fond proprjeta' tagħhom, b'dan li qegħdin fl-impossibilita' li jieħdu lura l-pussess tal-fond nonostante li skada t-*

terminu subenfitewtiku temporanju, u dan unikament b'riżultat tal-operat tad-dispożizzjonijiet de quo agitur, liema liġijiet qiegħdin għalhekk jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għall-proprjeta' hekk kif sanċiti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

14. *Illi r-rikorrenti għalhekk jisħqu li ġew ipprivati mid-dritt fundamentali tagħhom għall-proprjeta', b'dan illi anke skond il-prinċipju ta' legalita' stabbilit mill-Konvenzjoni Ewropea, il-provvedimenti ta' liġijiet domestiċi għandhom ikunu aċċessibbli, preċiżi u hekk kif mistenni fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom.*

15. *Illi għaldaqstant għandu jirriżulta li ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' legalita' meta r-rikorrenti ġew sfurzati jaċċettaw relazzjoni lokatizja mal-intimati inkwilini wara l-iskadenza tal-konċessjoni subenfitewtika temporanja, b'dan anzi li l-Liġi bl-Artikolu 12 tal-Kap. 158 imponiet fuq ir-rikorrenti l-obbligu li jaċċettaw kirja rriżorja u li ċertament ma kienet bl-ebda mod tirrifletti l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni. L-applikazzjoni ta' tali Liġi fissret li mhux biss ma ġewx applikati kriterji u kondizzjonijiet ġusti iżda li ma ġiex kreat bilanċ bejn l-interessi tal-partijiet konċernati u lanqas ma ġie rispettat il-prinċipju tal-proporzjonalita'.*

16. *Illi tabilħaqq il-prinċipju massimu li għandu jiġi segwit hu li l-individwu m'għandux jiġi assoġġettat għal leġislazzjoni li ġġib toqol u telf eżaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-teħid effettiv tal-proprjeta' tiegħu, hekk kif ġara f'dan il-każ.*

17. *Illi konsegwentement l-intimati jew min minnhom għandhom iħallsu kumpens xieraq biex ir-rikorrenti jingħataw sodisfazzjon ġust u rimedju effettiv għal ħsara minnhom sofferti.*

18. *Illi għalhekk ir-rikorrenti huma ntitolati għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, b'dan jiġi kalkolat sa minn meta huma jew l-antekawża tagħhom kienu mċaħħda milli jieħdu lura l-proprjeta' tagħhom minħabba l-operat tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158.*

19. *Illi r-rikorrenti jisħqu li huma sofrew leżjoni tad-drittijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u konsegwentement għandhom jitħallsu kumpens a tenur tal-Liġi, u senjatament a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, stante illi huma ġew ipprivati mid-dritt għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom. Dan seħħ mingħajr ma r-rikorrenti ngħataw kumpens ġust u unikament minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979.*

20. *Illi għal kull buon fini jiġi dikjarat li l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 ma jikkostitwixxix rimedju prattiku u effettiv fil-konfront tal-lanjanzi kostituzzjonali tar-rikorrenti, b'dan li f'kull każ l-operat tiegħu ma jservix sabiex jirrimedja għall-preġudizzju soffert tul is-snin kollha antecedenti l-introduzzjoni tiegħu u li fihom ir-rikorrenti u/jew l-antekawża tagħhom sofrew leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta'.*

21. *Illi minkejja d-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jisħqu li l-operat tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 huwa xorta waħda ta' preġudizzju għad-dritt fondamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta. Dan stante li l-Artikolu 12B introdott la jipprovdi għal żieda fil-kera li tirrifletti l-valur lokatizju reali fis-suq miftuħ tal-proprjeta' u, b'mod partikolari, lanqas ma jipprovdi rimedju għat-terminazzjoni tar-relazzjoni ġuridika forzata imposta bl-Artikolu 12 u għall-konsegwenti ripreża tal-fond da parte tas-sidien.*

22. *Illi finalment ir-rikorrenti jisħqu li huma għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji, u dan f'ammonti sodisfaċenti għat-telf tagħhom.*

U wara li hekk ippremettew, l-atturi talbu lil din il-Qorti:-

i. *Tiddikjara u tiddeċiedi li l-operat tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat, u l-operat tal-Liġijiet viġenti qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Borg fir-rigward tal-fond ossia flat bin-numru tlieta (3), formanti parti mill-korp ta' flats bin-numru uffiċjali ħamsin (50) u denominat 'Regent Flats', fi Triq Santa Monika, Gwardamangia, Pieta, u li dan qiegħed*

ipoġġi lir-rikorrenti fl-impossibilita' li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' msemmija.

ii. *Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi li qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom ossia l-flat bin-numru tlieta (3), formanti parti mill-korp ta' flats bin-numru uffiċjali ħamsin (50) u denominat 'Regent Flats', fi Triq Santa Monika, Gwardamangia, Pieta, u dan bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u għaldaqstant tagħti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuni, inkluż l-iżgumbrament tal-intimati Borg mill-fond in kwistjoni.*

iii. *Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi li, għar-raġunijiet fuq esposti, l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u d-danni sofferti mir-rikorrenti.*

iv. *Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti.*

v. *Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati.*

Rat **ir-risposta tal-konvenut l-Avukat tal-Istat** ippreżentata fl-10 ta' Awwissu, 2022 permezz ta' liema eċċepixxa:-

1. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti rridu ġġibu prova:*
   i. *tat-titolu tagħhom fuq il-fond flat 3, 'Regent Flats', Triq Santa Monika, Gwardamangia, Pieta u*
   ii. *tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta);*
2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll peress li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali;*

3. *Illi fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, ma jistax jinstab ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għaż-żmien tat-terminu oriġinali tal-konċessjoni emfitewtika li ġiet fit-tmiema fl- 2006 u lanqas ma jista' jinstab ksur wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018. Minbarra dan, tali kumpens għandu jingħata b'tali mod li jkun aġġustat pro rata peress li r-rikorrenti akkwistaw l-fond permezz ta' prelegat fis-16 ta' Mejju 2007 (ara Dr Martin Zammit vs Avukat Ġenerali et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021);*

5. *Illi fir-rigward tat-tieni talba, u dejjem bla ħsara għal dak suespost, l-esponent umilment jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex tiddeċiedi dwar talba bħal din;*

Rat **ir-risposta tal-konvenuti Paul Borg u Maria Assunta sive Marcelle Borg** ippreżentata fid-19 ta' Awwissu, 2022 permezz ta' liema eċċepixxew:-

1. *Preliminarjament, in-nuqqas ta' kompetenza ratione materiae ta' din il-Qorti sabiex tiddetermina t-talbiet attriċi in kwantu diretti biex ir-rikorrenti jiġu żgumbrati mill-fond Regent Flats, Flat 3, Triq Santa Monika, Gwardamanġia, Pieta', u dan peress li din il-kompetenza hija vestita esklussivament fil-Bord li Jirregola l-Kera fit-termini tal-art. 1525 tal-Kodiċi Ċivili u 16(4) tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (illum Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta).*

2. *Mingħajr preġudizzju u preliminarjament ukoll, din il-Qorti għandha tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha taħt 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) billi r-rikorrenti naqsu li jeżawrixxu r-rimedji ordinarji disponibbli skond il-liġi.*

   Bid-dħul fis-seħħ fl-2018 tal-Art. 12B fl-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta), ir-rikorrenti ngħataw rimedju ordinarju għal awment xieraq u proporzjonat fil-kera tal-fond mikri minnhom lill-esponenti, liema rimedju sal-lum huma naqsu li jesperixxu mingħajr ebda raġuni valida.

3. *Preliminarjament ukoll, il-karenza ta' interess ġuridiku tar-rikorrenti fit-talbiet proposti minnhom, in kwantu dawn jirrigwardjaw il-kiri sal-lum lill-esponenti tal-appartament Regent Flats, Flat 3, Triq Santa Monika, Gwardamangia, Pieta'.*

   Kien l-awtur tar-rikorrenti, li b'għażla tiegħu u b'liberta' sħiħa, ikkonċeda dan l-appartament b'enfitewsi temporanja lill-esponent Paul Borg fit-3 ta' Jannar 1989, meta l-liġijiet li jirregolaw il-konverzjoni ta' enfitewsi temporanja ta' fond residenzjali f'kiri kontrollat kienu diga' fis-seħħ. Dawk il-liġijiet baqgħu fis-seħħ, mingħajr tibdil, sal-iskadenza tal-enfitewsi emporanja mogħtija lill-esponent dwar dan l-appartament. Iċ-ċens iddeterminah b'liberta' l-awtur tar-rikorrenti, u dejjem aċċettah mingħajr riżerva mingħand l-esponenti, u hekk ukoll, wara l-iskadenza taż-żmien tal-enfitewsi, l-awtur tar-rikorrenti, u huma warajh, baqgħu jirċievu l-kera offrut lilhom mill-esponenti, kif dovut skond l-istess liġi, mingħajr ebda riżerva jew oppożizzjoni.

4. *Preliminarjament ukoll, il-karenza ta' interess ġuridiku tar-rikorrenti in kwantu la huma, u lanqas l-awtur tagħhom, ma qatt ikkontestaw l-ammont tal-kera offrut lilhom mill-esponenti dwar dan l-appartament, u lanqas qatt ma talbu żidiet.*

5. *Preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju, l-esponenti mhumiex leġittimi kuntradditturi fil-kawża preżenti, u għalhekk għandhom jiġu liberati mill-osservanza ta' dan il-ġudizzju, billi min-natura tagħha stess din l-azzjoni tista' tinġieb biss kontra l-Gvern jew enti pubbliċi li huma kostituzzjonalment vestiti bil-garanzija tad-drittijiet fundamentali fit-termini tal-Kostituzzjoni u tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea.*

6. *Fil-mertu, u mingħajr preġudizzju, ir-rikorrenti ma għandhom ebda dritt fundamentali għall-proprjeta', u l-liġi domestika li tirregola l-konċessjonijiet enfitewtiċi bħal dawk mogħtija mill-awtur tar-rikorrenti hija aċċessibbli, preċiża u magħrufa, u diġa kienet hekk fil-mument li l-istess awtur tar-rikorrenti ta l-konċessjoni enfitewtika lill-esponenti.*

7. *Fil-mertu wkoll, mhux minnu li l-Art. 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma' jagħtix lir-rikorrenti rimedju effettiv għal-lanjanzi tagħhom. Ir-rikorrenti ċertament ma jistgħux jippruvaw din l-allegazzjoni tagħhom qabel ma effettivament jesperixxu dan ir-*

rimedju, u ma kellhom ebda raġuni li fl-aħħar erba' snin u aktar li dan ir-rimedju ilu fis-seħħ, baqgħu ma esperixxewħx.

8. *Mingħajr preġudizzju u f'kull każ, in kwantu diretta biex din il-Qorti ssib ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar Drittijiet Fundamentali, it-talbiet tar-rikorrenti kif impustati huma infondati fil-fatt u fid-dritt.*
Mhux minnu li l-protezzjoni mogħtija lill-esponenti bid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (illum Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta), kif emendata fl-aħħar snin, mhiex ġusta, jew toħloq żbilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tar-rikorrenti u tal-esponenti. Din il-liġi ordinarja tagħti rimedju effettiv lir-rikorrenti, bħala s-sidien tal-appartament mertu tal-kawża, biex jitolbu aġġustament fil-kera u l-kundizzjonijiet tal-kiri li jirriflettu aktar ir-realta' tas-suq tal-lum.

9. *F'kull każ u mingħajr preġudizzju, m'hemmx raġuni legali jew fattwali għalxiex din il-Qorti għandha tordna l-iżgumbrament tal-esponenti mill-appartament mertu tal-kawża.*

L-esponenti għandhom kirja valida skond il-liġijiet viġenti, li kif fuq spjegat, jagħtu wkoll rimedju effettiv lir-rikorrenti sabiex jottjenu varjazzjoni fil-kera u fil-kundizzjonijiet, f'bilanċ xieraq maċ-ċirkostanzi tagħha u tal-esponenti, u mal-qies, valur u potenzjal tal-appartament in kwistjoni.

10. *F'kull każ ukoll, l-esponenti wkoll għandhom dritt għall-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom kif protetti taħt il-Kostituzzjoni u bl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, u senjatament id-dritt tar-rispett tal-ħajja privata tagħhom, tal-familja u ta' darhom. Inoltre, l-iżgumbrament tal-esponenti minn darhom mingħajr nuqqas jew ksur kontrattwali jew legali da parti tagħhom, jikkostitwixxi trattament inuman u degradanti fiċ-ċirkostanzi personali u finanzjarji tagħhom, billi ma għandhom ebda alternattiva għar-residenza attwali tagħhom u lanqas ma għandhom il-mezzi biex ikollhom residenza alternattiva. Proprju għalhekk, l-esponenti ħaqqhom il-protezzjoni mill-Istat biex ikollhom akkomodazzjoni xierqa fiċ-ċirkostanzi tagħhom.*

11. *Għar-raġunijiet fuq esposti u dawk ir-raġunijiet l-oħra li ser jinġiebu waqt is-smigħ tal-kawża, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.*

12. *F'kull każ ukoll, u mingħajr preġudizzju, l-esponenti m'għandhomx ibatu spejjeż in konnessjoni ma' din il-proċedura.*

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-digriet tal-Unur Tiegħu l-Prim Imħallef datat 13 ta' Jannar 2023[1] li permezz tiegħu assenja din il-kawża biex tinstema' u tkun deċiża minn din il-Qorti kif preseduta.

Rat it-talba u d-digriet tal-ħatra ta' perit espert biex jistma l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni bejn l-2006 u l-2022[2].

Rat il-verbal tal-udjenza miżmuma fl-14 ta' Marzu 2023 meta l-atturi rtiraw dik il-parti tat-tieni talba li tirreferi għall-żgumbrament tal-konvenuti Borg[3].

Semgħet il-provi tal-partijiet.

Rat l-atti proċesswali nkluż in-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.[4]

Ikkunsidrat

IL-PROVI

Illi din il-kawża tittratta dwar il-fond internament immarkat numru 3, f'binja numru 50, Regent Flats, Triq Santa Monika G'Mangia. L-atturi akkwistaw dan il-fond bi prelegat mingħand in-nanniet tagħhom, Joseph u Beatrice Sammut flimkien mal-kumplament tal-binja. Dan sar bl-effett ta' testment datat 9 ta' Diċembru 1978. L-imissjoni tal-atturi fil-pussess tal-fond saret fis-16 ta' Mejju 2007[5]. L-atturi huma wkoll werrieta tan-nanniet tagħhom, flimkien maz-zijiet tagħhom, għax wirtu sehem ommhom li mietet qabel. L-atturi għandhom parti minn sitta bejniethom.

Illi n-nannu tal-atturi kien akkwista l-art fejn hi mibnija l-binja fl-1947[6], u bniha. L-istess Joseph Sammut ta l-appartament in kwistjoni b'subċens temporanju lil Carmel Saliba. Sadattant inħarġet fuq il-fond ordni ta' rekwiżizzjoni numru 51606 datata 14 ta' Settembru 1988[7] u kienet notifikata lil Carmel Saliba, biex

[1] Fol 39.
[2] Fol 51A.
[3] Fol 50.
[4] Nota tal-atturi a fol 121, nota tal-Avukat tal-Istat a fol 151 u nota tal-konvenuti Borg a fol 145.
[5] Dok A a fol 9 li hu kuntratt ta' imissjoni fil-pussess, datat 16 ta' Mejju 2007.
[6] Dok B a fol 12 li hu kuntratt ta' xiri ta' ċens perpetwu.
[7] Fol 20.

mal-għeluq tas-subċens dan irodd iċ-ċwievet lill-Awtorita'. Fit-3 ta' Jannar 1989 Carmel Saliba ta l-fond b'ċens temporanju għaż-żmien li fadal (xahrejn) lill-konvenut Paul Borg biċ-ċens ta' Lm112[8]. Dan iċ-ċens temporanju għalaq fit-13 ta' Marzu 1989. Joseph Sammut ta lill-istess Paul Borg il-fond b'subċens temporanju għal sbatax-il sena, għaċ-ċens ta' Lm224 fis-sena, u dan b'effett mit-13 ta' Marzu 1989. Is-subċens skada fit-12 ta' Marzu 2006 u qaleb kera, bl-ammont ta' €788 fis-sena. Għalkemm il-partijiet qablu li l-kera togħla kull ħmistax-il sena, il-kera baqgħet €788 fis-sena. Fil-fatt illum l-atturi sidien jirċievu l-kera mingħand Paul Borg fis-somma ta' €788.

Illi fl-affidavit tiegħu, l-attur **Dr David Sammut**[9] ikkonferma l-kontenut tar-rikors promutur. Qal li hu u ħutu għandhom terz kull wieħed ta' dan il-fond. Qal li n-nannu tagħhom ta lill-konvenut Paul Borg il-fond b'subċens fl-1989 għaċ-ċens ta' Lm224, u suppost kellu jagħlaq fl-2006 imma l-familja Borg baqgħu joqogħdu hemm b'kera indefinita u l-kera hi ta' €788. Qal li huma bdew proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ai termini tal-Kap 158. Imma l-Bord jista' jagħti biss kera sa 2% tal-valur fis-suq u dan mhux biżżejjed għax xorta waħda dan hu 'l bogħod mill-valur fis-suq.

Illi fl-affidavit tiegħu, l-attur **Dr Daniel Sammut**[10] ikkonferma l-kontenut tar-rikors promutur u tal-affidavit ta' ħuh. L-istess għamel l-attur l-ieħor, l-**Inġinier Samuel Sammut.**[11]

Illi kienu esebiti wkoll irċevuti ta' ċens u kera għal snin twal, bejn l-1991 u l-2023. [12]

Illi fl-affidavit tiegħu, il-konvenut **Paul Borg[13]** qal li meta daħal fl-appartament, il-post kien antik. Qal li hu bidillu s-sistema ta' dawl u ilma, bidel l-aperturi, għamel madum ġdid, żeba' l-post iktar minn darba u kollox ħallsu l-konvenuti nfushom. Qal li l-atturi bdew kawża biex igħollu l-kera, imma qabel, l-atturi dejjem aċċettaw il-kera.

Illi fl-affidavit tagħha, l-konvenuta **Maria Assunta (Marcelle Borg)** [14] ikkonfermat il-kontenut tal-affidavit ta' żewġha. Qalet li m'għandhomx mezzi biex jixtru post ieħor.

[8] Dok C a fol 16, datat 3 ta' Jannar 1989.
[9] Fol 53.
[10] Fol 54.
[11] Fol 55.
[12] Fol 59 sa fol 91.
[13] Fol 96.
[14] Fol 97.

Illi fir-rapport tagħha, **il-perit ġudizzjarju**[15] qalet li l-fond hu appartament fl-ewwel sular u hu ben mantnut. Qalet li fih żewġ kmamar tas-sodda. Qalet li fil-valutazzjoni tagħha użat il-perċentwal ta' 3.5%. Qalet li l-valur tal-fond f'Mejju 2023 kien ta' mija u tmenin elf euro (€180,000).

KUNSIDERAZZJONIJIET PRELIMINARI

Illi qabel ma tipproċedi biex tikkunsidra it-talbiet tal-atturi fil-mertu tagħhom Il-Qorti hija tal-fehma li qabel għandha tittratta xi kwistjonijiet preliminari.

Leġittimu kuntradittur

Ikkunsidrat

Illi l-konvenuti Borg qajmu l-eċċezzjoni li mhumiex leġittimu kuntradittur f'dawn il-proċeduri u dan peress li l-lanjanzi huma kollha indirizzati lejn l-imġieba tal-Istat u huma ma kellhomx x'jaqsmu ma' din l-imġieba u dejjem imxew mal-liġi.

Illi pero' fis-sentenza ***Darmanin vs Avukat tal-Istat***[16] il-Qorti qalet:

> *Din l-eċċezzjoni titqajjem ta' sikwit f'kawża kostituzzjonali. B'danakollu, hija xorta waħda hija leġittimu kontradittur. Dan peress illi llum il-ġurnata l-leġittimu kontradittur f'kawża "kostituzzjonali" mhux ristrett għal dak li allegatament ikun ikkommetta ksur ta' jedd fundamentali tal-bniedem. Jingħarfu kategoriji differenti ta' persuni li jistgħu jitqiesu bħala leġittimi kuntradittur f'azzjonijiet kostituzzjonali, prinċipalment:*
> *(a) dawk li jridu jwieġbu direttament jew indirettament għall-għemil li jikser id-dritt fundamentali ta' persuna.*
> *(b) dawk li jridu jagħmlu tajjeb (billi jipprovdu r-rimedju xieraq) għan-nuqqasijiet jew l-għemejjel li bihom ħaddieħor jikser xi jedd fundamentali ta' xi ħadd.*
> *(ċ) dawk il-partijiet kollha li jkunu f'kawża meta kwistjoni ta' xejra kostituzzjonali jew konvenzjonali tqum waqt is-smigħ ta' xi kawża f'qorti.*
> *(d) ma' dawn, u dejjem jekk ikollhom interess fil-kawża, fi żmien iktar riċenti, bdew jiddaħħlu persuni oħrajn bil-għan li jagħmlu sħiħ il-ġudizzju u jagħmluh rappreżentattiv ta' kull interess involut fil-kwistjoni.*

[15] Fol 103.
[16] Deċiża mill-Prim Awla fid-21 ta' Ġunju 2022, mhux appellata.

Il-Qorti Kostituzzjonali qalet li "Dawn il-kategoriji ma humiex neċessarjament eżawrjenti u ma jistgħux jitqiesu illi jeskludu kategoriji oħra." Proprju f`każijiet li jikkonċernaw l-istess materja bħal dik in diżamina, il-Qorti Kostituzzjonali[17] *irriteniet hekk:*

> *"Biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jipparteċipaw fih dawk kollha li huma nteressati fil-kawża. B`hekk tiġi assigurata kemm jista` jkun l-effikaċita` tal-ġudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu parteċipi fih, kif ukoll jiġi rispettat il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju sabiex ma jkunx hemm bżonn ta` ripetizzjoni ta` proċeduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawżi billi dawn ma jkunux ħadu parti f`ġudizzju wieħed. Il-ġudizzju jibqa` integru mill-mument li jieħdu parti fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti."*

Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mal-inkwilina li, ladarba hi aġixxiet skont il-liġi, allura m'għandhiex legalment tirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi jew teħel spejjeż tal-kawża, u li huwa l-Istat li huwa finalment responsabbli; mill-banda l-oħra, dawn il-proċeduri bilfors jaffettwaw lill-intimata billi hi parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'liġi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tagħha f'dawn il-proċeduri hija meħtieġa għall-finijiet tal-integrita` tal-ġudizzju. L-inkwilina tal-fond in kwistjoni għandha interess ġuridiku f'din il-kawża peress li l-meritu jolqotha direttament.[18] *Għal din ir-raġuni l-intimata għandha tkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk hija leġittima kuntradittriċi.*

Illi din il-Qorti taqbel ma dan ir-raġunament u tagħmlu tagħha.

Illi fil-każ in eżami kien il-ftehim tal-kirja, jew ossija l-kuntratt ta' ċens li mbagħad dar f'kirja, li ta lok għar-relazzjoni kuntrattwali bejn l-atturi jew l-aventi causa tagħhom, u l-konvenuti Borg li huma responsabbli li jwettqu l-obbligi tal-ftehim tal-kirja minn fejn toħroġ il-lanjanza kostituzzjonali in kwistjoni. Għalhekk, minkejja l-fatt li l-ilmenti huma ta' natura kostituzzjonali u minkejja l-fatt li l-konvenuti Borg m'għandhomx x'jaqsmu mal-proċess leġislattiv, huma xorta leġittimi kuntraditturi anke biex bil-preżenza tagħhom fil-kawża l-ġudizzju jkun sħiħ u integru.

---

[17] **Raymond Cassar Torreggiani et. v AG et,** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta` Frar 2013.

[18] F'dawn is-sentenzi li ġejjin il-Qorti ħadet l-istess pożizzjoni bħal f'din is-sentenza kkwotata: **Evelyn Montebello et vs Avukat Ġenerali et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-13 ta' Lulju 2018; **Sam Bradshaw et vs Avukat Ġenerali et,** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Frar 2015; **Margaret Psaila v Avukat Ġenerali** deċiża fis-27 ta' Ġunju 2019 mill-Prim Awla, mhux appellata.

Illi għalhekk il-Qorti tiċħad din l-eċċezzjoni.

Rimedju ordinarju
bl-emendi tal-2018 u t-tħaddim tal-artikolu 12B tal-Kap 158

Ikkunsidrat

Illi permezz tat-tieni eċezzjoni l-konvenuti Borg jigħidu li l-Qorti, bi tħaddim tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u tal-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Kap 319, għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħa Kostituzzjonali u Konvenzjonali tagħha peress li l-atturi ma utiliżżawx rimedju ordinarju. Il-konvenuti fil-fatt jinsistu li l-atturi għandhom rimedju ordinarju għad-dispożizzjoni tagħhom u ċioe' l-emendi permezz tal-Att XXVII tal-2018 li taw lok għall-artikolu 12B tal-Kap 158. Jgħidu li dawn l-emendi joffru l-possibilita' ta' kera ogħla, li toqrob ħafna lejn dik tas-suq, u joffru wkoll il-possibilita' li s-sid jieħu l-fond lura jekk il-kerrej ma jissodisfax it-test tal-mezzi u dan permezz ta' proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

Illli permezz tas-seba' eċċezzjoni tagħhom l-konvenuti jgħidu ukoll li ma tistax tattakka l-artikolu 12B u tgħid li mhux adegwat meta ma tkunx utilizzajt il-proċedura li jipprovdi.

Illi l-atturi min-naħa l-oħra jattakkaw l-artikolu 12B u jgħidu li ma joffrix rimedji għal lanjanzi tagħhom. Fi kwalunkwe każ huma utilizzaw wkoll il-proċedura li joffri dan l-artikolu 12B tal-Kap 158 quddiem il-Bord.

Ikkunsidrat

Illi qabel xejn issir referenza għal għas-sentenza ***Ramon Fenech vs L-Avukat ta'Istat***[19] fejn il-Qorti għaddiet in rassenja l-ġurisprudenza l-aktar relevanti dwar l-proviso tal-artikoli fuq imsemmija tal-Kostituzzjoni u tal-Kap 319 u siltet diversi prinċipji relevanti:

> *23. Insibu fil-provisos għall-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u għall-artikolu 4(2) tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta, li l-leġislatur ħalla fl-għaqal tal-qorti mogħnija bis-setgħat kostituzzjonali, biex min-naħa l-waħda ma jitħallewx isiru kawżi kostituzzjonali jew konvenzjonali bla bżonn, u biex min-naħa l-oħra jiġi żgurat li f'każijiet li jixirqu li jiġu eżaminati taħt il-lenti kostituzzjonali jew konvenzjonali, dawn jiġu hekk eżaminati fid-dawl tar-rimedju jew rimedji li huma, jew*

[19] Deċiża fit-28 ta' Ottubru 2022 u konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' Ottubru 2023.

kienu disponibbli favur il-persuna li tkun qed tallega ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha. Tassew il-provisos ta' dawn iż-żewġ artikoli mhumiex maħsuba biex il-qorti taħrab mir-responsabbilità li tqis ilmenti ta' bixra kostituzzjonali, iżda fuq ix-xaqliba l-oħra weħed irid iqis li jekk hemm jew kien hemm rimedji ordinarji xierqa u effettivi, il-qorti għandha l-għażla li tmil lejn iċ-ċaħda tal-eżerċizzju tas-setgħat tagħha taħt l-artikoli kostituzzjonali u konvenzjonali fuq imsemmija (ara Elvia Scerri et v. Awtorità tad-Djar et deċiża mill-Qort Kostituzzjonali fit-13 ta' April, 2018);

… … …

25. Ingħad li persuna ma tistax tippretendi li tirċievi rimedju minn qorti mogħnija b'setgħat kostituzzjonali meta jirriżulta li hija stess tkun għażlet li ma tużax ir-rimedji ordinarji li kienet tagħtiha l-liġi ordinarja. Dan għaliex kif sew imtenni fis-sentenza, Nardu Balzan Imqareb v. Reġistratur tal-Qrati tal-Ġustizzja mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (sede kostituzzjonali) fit-18 ta' Mejju, 2006,

> *«Rikorsi Kostituzzjonali huma, min-natura tagħhom, speċjali u straordinarji, u meta s-sistema ordinarja ta' ridress tipprovdi mod ta' soluzzjoni effettiva, dik is-sistema ordinarja trid tiġi użata u adottata qabel ma' l-Gvern, jew l-amministrazzjoni tagħha, jiġi akkużat bi ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu. Ma jistax jingħad li l-Gvern ikun kiser id-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin, meta liċ-ċittadin ikunu pprovduti u hemm disponibbli għalih rimedji għal-lanjanzi tiegħu.»*

26. Kif qalet tajjeb il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza John Sammut v. Awtorità tal-Ippjanar et deċiża fis-27 ta' Frar, 2003, il-fatt li għemil jew nuqqas partikolari jkun jikser dritt fundamentali ma jfissirx tabilfors li l-uniku rimedju effettiv huwa dak kostituzzjonali jew konvenzjonali. Kieku kien hekk, il-provisos tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 4(2) tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta kienu jkunu superfluwi jew saħanistra bla sens (ara f'dan is-sens is-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali tas-7 ta' April, 2000 fl-ismijiet Adel Mokhtar Al Sakalli v. Onor. Prim Ministru et u tal-31 ta' Mejju, 2000 fl-ismijiet Teddy Rapa v. Chairman tal-Awtorità tal-Ippjanar et);

27. Dejjem fuq din l-istess linja ta' ħsieb, ġie miżmum ukoll fis-sentenza, Tat-Taljan Company Limited v. L-Awtorità tal-Ippjanar deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-2 ta' Novembru, 2001 li,

> *«sakemm tibqa' il-possibilità li leżjoni ta' xi dritt fundamentali seta' kien, jew għad jista' jiġi, rettifikat bil-proċeduri w mezzi ordinarji provduti mil-liġi, ikun ġeneralment il-każ li din il-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha. Fejn għad hemm disponibbli mezzi ordinarji, dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li r-rimedji ordinarji jiġu eżawriti definittivament jew meta ma jkunux disponibbli.»*

… … …

*29. Naturalment **meta jingħad li jkun hemm rimedju ieħor xieraq, dejjem ikun qiegħed jitfisser li tali rimedju jrid jitqies fid-dawl tal-ksur tal-jedd fundamentali li jkun qed jiġi allegat li nkiser jew li jkun mhedded li sejjer jinkiser. Fuq kollox, dan ir-rimedju jrid jkun wieħed aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza l-ksur jew theddid ta' ksur lamentat**[20] (ara Tonio Vella v. Kummissarju tal-Pulizija et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-5 ta' April, 1991 u Louise Xerri et v. Kummissarju tal-Artijiet deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Mejju, 2016). M'hemmx għalfejn li, biex jitqies bħala effettiv, ir-rimedju jintwera bħala wieħed li ser jagħti lir-rikorrent suċċess garantit, biżżejjed iżda li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi użat b'mod prattiku, effettiv u effikaċi (ara Rea Ceramics Limited v. Kunsill Malti Għall-Isport et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-18 ta' Lulju, 2014);*

30. Tassew ir-regola li trid, li min idur għar-rimedju straordinarju għandu qabel ifittex ir-rimedji ordinarji kollha, ma hix xi regola teknika ta' applikazzjoni awtomatika. Il-qorti għandha diskrezzjoni biex tara jekk, fiċ-ċirkostanzi, ir-rimedju ordinarju kienx ikun biżżejjed għall-ħarsien tad-drittijiet fondamentali; ħalli b'hekk ma jsirx rikors għar-rimedji straordinarji, meta dawk ordinarji kienu jkunu biżżejjed. Ma hemm ebda ħtieġa, iżda, illi r-rikorrent ikun ħela ħin u spejjeż fi proċeduri li x'aktarx ma jagħtuhx rimedju tajjeb (ara Evelyn Montebello et v. L-Avukat Ġenerali et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-13 ta' Lulju, 2018 u Louis Apap Bologna v. Avukat Ġenerali et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Marzu, 2019); jew meta l-possibbiltà li jingħata rimedju taħt il-liġi ordinarja tkun waħda remota (ara Joseph Bartolo v. Onorevoli Prim Ministru deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-2 ta' Diċembru, 2002, John Mattei et v. L-Awtorità tad-Djar et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-5 ta' Ottubru, 2018 u

[20] L-emfasi huwa ta' din il-Qorti.

Glen James Scott v. L-Onorevoli Prim Ministru et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar, 2022);

Illi b'applikazzjoni ta' dawn il-prinċipji għall-każ in eżami, dak li jrid jigi mistħarreġ huwa jekk, skond ma jgħidu l-konvenuti, l-atturi kellhomx disponibbli, bl-emendi tal-2018 u l-artikolu 12B tal-Kap 158, rimedju xieraq, effettiv u adegwat li jista' jirrettifika l-leżjoni allegata.

Illi l-Qorti Kostituzzjonali esprimiet ruħha diversi drabi dwar din l-emenda tal-2018 u l-artikolu 12B tal-Kap 158 u kemm kienu effettivi biex jindirizzaw lanjanza bħal dik tal-atturi.

Illi fis-sentenza **D Peak Limited (C12224) v. Anthony Taliana et** [21] il-Qorti qalet:

> *"9. Illi fid-disa' lok, jirriżulta permezz ta' l-emendi introdotti permezz ta' l-Att XXVII tal-2018, is-sidien ingħataw ukoll il-possibilita' bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B ta' l-istess Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, illi jibdew jirċievu kera annwali li tista' tlaħħaq għal mhux aktar minn tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, apparti mill-fatt, illi fiċ-ċirkostanzi odjerni, bis-saħħa ta' l-istess emendi wkoll, l-imsemmija kirja ma tistax tipperdura għall-aktar minn ħames (5) snin, favur il-wild li jirresjiedi magħha, (kemm-il darba dan ikun għadu jirresjiedi magħha) wara li tiġi nieqsa l-esponenti, u inoltre bl-imsemmija emendi inħoloq bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, u għalhekk il-lamentazzjoni tar-rikorrenti, ġiet newtraliżżata bl-introduzzjoni ta' l-imsemmija emendi."*

Illi fis-sentenza **Francis Attard vs Avukat tal-Istat**, [22] il-Qorti qalet:

> *14. Fir-rigward tal-ewwel aggravju, il-Qorti taqbel mal-Avukat tal-Istat li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta qieset li l-leżjoni baqgħet għaddejja sal-2021. F'Lulju 2018 daħal fis-seħħ l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, introdott permezz tal-Att XXVII tal-2018. Permezz ta' din l-emenda sar possibbli għas-sid li jieħu lura l-proprjeta` tiegħu, partikolarment jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi u l-kapital, u wkoll li jiġu miżjuda kondizzjonijiet ġodda fil-kirja u li tiġi awmentata l-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjeta` fuq is-suq liberu. Il-Qorti tosserva fil-fatt li l-attur għamel l-ilment tiegħu dwar l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux ukoll dwar l-Artikolu 12B u għalhekk fil-fehma ta' din il-Qorti*

[21] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar l-25 ta' Jannar 2023, Rikors numru 5/21/1 LM (Prim Istanza deċiża 01/06/2022).
[22] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-30 ta' Novembru, 2022, Rikors numru 118/21/1 FDP.

huwa ċar li fi kwalunke każ l-attur qiegħed jilmenta dwar is-sitwazzjoni li kien jinsab fiha b'effett sa Lulju 2018 u mhux wara. Għalhekk dan l-aggravju qiegħed jiġi milqugħ.

Illi fis-sentenza **Rosaria sive Maria Rosaria Sammut et v. Joseph Borg et**[23], il-Qorti qalet:

12. L-Att XXVII tal-2018 ħoloq diversi rimedji għal sidien ta' proprjetajiet milquta bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158, fosthom ir-rimedju biex jiżdied il-kera u jitneħħa l-isproporzjon bejn il-kera kontrollat u l-kera fis-suq, u wkoll biex titneħħa l-protezzjoni tal-kerrej meta ma jkunx hemm ħtieġa għal dik il-protezzjoni. Il-fatt illi fl-2021 il-liġi kompliet tjiebet u tat aktar drittijiet lis-sidien ma jfissirx illi l-liġi bl-emendi tal-2018 kienet bi ksur tad-dritt għat-tgawdija tal-proprjetà.

Illi dan it-tagħlim kien rifless ukoll fis-sentenza **Josephine Tabone et v. L-Avukat tal-Istat et**[24]:

Fejn ir-rikorrenti jilmentaw li l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ta dritt ta' rilokazzjoni indefinita, din il-Qorti tqis li tali dikjarazzjoni tista' ssir biss fil-konfront tal-Kapitolu 158 sa qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, u dan peress li wara l-introduzzjoni tal-Att XXVII din il-Qorti ma ssibx li ġew miksura d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Illi għalhekk u skont it-tagħlim ta' din il-ġurisprudenza, il-Qorti ssib li l-artiklu 12B tal-Kap 158, kif introdott bl-emendi tal-2018 jilħaq bilanċ tajjeb bejn id-drittijiet tas-sid u l-protezzjoni tal-kerrej u għalhekk jipprovdi rimedju lis-sid. Pero kif ntqal dan l-artikolu kien introdott bl-emendi tal-2018 u ma jipprovdi l-ebda rimedju għall-dak li seħħ qabel is-sena 2018.

Illi għalhekk għal-lanjanza tal-atturi safejn tirrigwarda dak li seħħ qabel is-sena 2018 ma jeżisti l-ebda rimedju xieraq effettiv u adegwat li setgħu jirrikorru għalih. Għal dak li jirrigwarda s-sitwazzjoni wara s-sena 2018 jidher li l-atturi utilizzaw il-proċedura li joffri dan l-artikolu 12B tal-Kap 158 quddiem il-Bord.

Illi għalhekk il-Qorti qed tiċħad dawn l-eċċezzjonijiet.

Nuqqas ta' interess ġuridiku tal-atturi

Ikkunsidrat

[23] Deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fit-12 ta' Lulju 2023.
[24] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjoanli fl-10 ta' Ġunju, 2024.

Illi eċċezzjoni oħra tal-konvenuti, it-tielet waħda, hija fis-sens li l-aventi causa tal-atturi għażel hu minn rajh li jagħti dan il-fond b'ċens u ħadd m'obbligah. Igħidu li l-aventi causa għażel ukoll l-ammont ta' ċens li jimpona fuq iċ-ċenswalist. Dawn l-għażliet għamilhom fl-1989, meta r-reġim legali kien ġa fis-seħħ u allura kien jaf eżatt x'se jiġri meta ċ-ċens jagħlaq. Għalhekk illum l-atturi ma jistgħux jilmentaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, minħabba li l-aventi causa tagħhom aġixxa b'mod liberu.

Illi hu minnu li l-aventi causa għażel minn rajh x'jagħmel u dan meta kien jaf il-qagħda legali kif kienet u x'kien se jiġri f'għeluq iċ-ċens. Pero' huwa minnu wkoll li hu ma setax ikun jaf kif se jiżviluppa s-suq tal-proprjeta' u x'se jkun il-valur lokatizju ta' dan il-fond fis-suq. Għalhekk ma setax ikun jaf, u ma setax ikun irid li jkun hemm tali differenza bejn ir-rati tal-kera kontrollati mil-liġi u r-rati tal-kera fis-suq.

Illi dwar dan il-Qorti tagħmel referenza għall-dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Avukat Carlos Bugeja noe vs Amalia Pace et**[25] fejn il-kirja ġiet iffirmata fis-sena 1983 u għal żmien indefinit fis-sens li kellha tiġġedded minn sena għal oħra b'mod awtomatiku u mingħajr il-bżonn kull darba tal-kunsens tal-partijiet:

> *12. Għalkemm, kif ingħad aktar 'il fuq, il-partijiet għall-kuntratt tal-1983 daħlu għalih minn jeddhom, bla ma kienu mġegħlin minn ħadd, u xtaqu li joħolqu rabta legali bejniethom għas-snin ta' wara (għal żmien indefinit), huma ċertament ma setgħux jipprevedu kemm kien ser jikber id-distakk bejn il-kera kontrollat u kera xieraq u ma għandhomx jitqiesu li b'dak ilftehim irrinunzjaw għad-drittijiet fundamentali tagħhom.*
>
> *13. F'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ tal-lum il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fil-każ ta'* ***Montanaro and others v. Malta*** *(Rik. nru 29964/18, 1 ta' Settembru 2020), xorta waħda sabet ksur tad-drittijiet fondamentali tas-sidien:*
>
>> *»27. ... ... the Court notes that it has already held, in similar circumstances, that, at the time, the owners (ancestors of the applicants) could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come, and that the decisions of the domestic courts regarding their request challenging such laws constituted interference in the applicants' (heirs) respect ... Further the applicants in the present case, who inherited a property that was already subject to a lease, did not*

[25] Deċiża fil-31 ta' Mejju 2023.

have the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It follows that they could not be said to have waived any right in that respect.

»28. Accordingly, the Court considers that the rent-control regulations and their application in the present case constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property.«

14. Hekk ukoll fil-każ ta' Zammit and Attard Cassar v. Malta (Rik. nru 1046/12, 30 ta' Lulju 2015) il-Qorti Europea addottat l-istess raġunament u qalet hekk:

»50. In the present case the Court observes that the applicants' predecessor in title knowingly entered into the rent agreement in 1971. It is the Court's considered opinion that, at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come. Moreover, the Court observes that when the applicants inherited the property in question they had been unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which were to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their request thus constitute interference in their respect. Furthermore, ... the applicants in the present case, who inherited a property that was already subject to a lease, did not have the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It follows that they could not be said to have waived any right in that respect. »

51. Accordingly, the Court considers that the rent-control regulations and their application in the present case constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property ...«

15. Għalkemm l-argument imsejjes fuq il-konsiderazzjoni illi "the applicants in the present case, who inherited a property that was already subject to a lease, did not have the possibility to set the rent themselves" huwa legalment ħażin, għax il-werriet ikompli l-personalità tal-awtur tiegħu, u dak li għamel l-awtur jitqies li għamlu s-suċċessur, jibqa' validu l-argument l-ieħor illi "the owners (ancestors of the applicants) could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come".

Illi dan ir-raġunament wassal lill-Qorti Kostituzzjonali biex tikkonkludi li minkejja l-fatt li l-kirja ġiet iffirmata fis-sena 1983 għal żmien indefinit:

> *Madanakollu sempliċement għax il-partijiet għal dan il-ftehim qablu illi l-kirja in kwistjoni – li hija regolata bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 – kellha tkun għal żmien indefinit u li l-appellanti Pace kellha dritt li ġġedded l-istess kirja minn sena għal sena b'mod awtomatiku, ma jfissirx, b'daqshekk, illi ma kienx hemm ksur tad-drittijiet fondamentali tal-atturi għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà tagħhom.*

Illi għalkemm f'din il-kawża il-kwistjoni kienet tirrigwarda kirja (kif distinta minn ċens) miftehma wara l-1979, il-prinċipji japplikaw ukoll għal każ in eżami. Tant li f'sentenza mgħotija minn din il-Qorti kif diversament presjeduta fil-kawża **Francis Bezzina vs L-Avukat tal-Istat et**[26] intqal hekk:

> *15. Il-Qorti Ewropea iżda sabet ukoll li l-artikolu 12 (tal-Kap 158) jivvjola l-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni mingħajr kwalifika anke meta konċessjoni emfitewtika tkun saret fi żmien wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII ta' l-1979. Dan ifisser li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 jivvjola l-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni anke fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret wara l-emendi tal-1979, irrispettivament jekk is-sid kienx jew le ħieles li jagħżel mod ieħor bħal ma huwa l-każ odjern (Ara Buttigieg and Others v. Malta, applikazzjoni numru 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018).*
>
> *16. Il-Qrati tagħna diġa bdew isegwu din il-pożizzjoni (ara J&C Properties Limited vs Avukat Ġenerali, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali, 9 ta' Lulju 2019).*

Illi in vista tas-suespost u anke b'applikazzjoni ta' dan ir-ragunament kif imfisser fil-ġurisprudenza fuq kwotata, għandu jkun ċar li l-fatt li l-aventi causa tal-atturi taw il-fond b'ċens fis-sena 1989, ma jimpinġiex fuq id-dritt tal-atturi li jfittxu rimedju għall-allegat ksur tad-drittijiet tagħhom.

Illi għalhekk il-Qorti qed tiċħad din l-eċċezzjoni.

Il-liġi applikabbli – Kap 125 jew Kap 158

Ikkunsidrat

[26] Deċiża fit-30 ta' Mejju 2024.

Illi mill-atti jidher li tul is-snin, il-partijiet aġixxew ai termini tal-Kap 158. Meta skada ċ-ċens temporanju fit-12 ta' Marzu 2006, dan inqaleb għal kera, u l-kera żdied, minn Lm224 ċens fis-sena għal €788 kera fis-sena. L-atturi stess igħidu li dan seħħ ai termini tal-Att XXIII tal-1979. Igħidu wkoll li l-kera kellu jogħla darba kull ħmistax-il sena skont ir-rata ta' inflazzjoni.

Illi pero' fl-atti hemm esebita ordni ta' rekwiżizzjoni numru 51606 datata 14 ta' Settembru 1988, maħruġa ai termini tal-Att II tal-1949 u notifikata lil Carmel Saliba li kellu ċ-ċens temporanju qabel il-konvenuti. Din inħarġet madwar sena qabel għalaq iċ-ċens temporanju mogħti lil Carmel Saliba. Xi xahrejn qabel għalaq, Carmel Saliba għadda ż-żmien li kien fadal taċ-ċens lill-konvenut Paul Borg. Meta mbagħad skada ċ-ċens fit-13 ta' Marzu 1989, in-nannu tal-atturi ta l-fond b'ċens temporanju lil Paul Borg għal sbatax-il sena mit-13 ta' Marzu 1989. Meta ċ-ċens għalaq fit-12 ta' Marzu 2006, dan inqaleb f'kirja u l-kera żdiedet. Fl-atti mhemmx esebita ordni ta' derekwiżizzjoni.

Illi l-ordni ta' rekwiżizzjoni kienet esebita mill-atturi u semmiha l-Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet. Mill-bqija, mhemmx provi dwarha jew xi sottomissjoni oħra. Din l-ordni ta' rekwiżizzjoni lanqas ma tissemma fit-talbiet jew fl-eċċezzjonijiet. L-irċevuti taċ-ċens u l-kera kollha nħarġu mill-atturi. Apparti minn hekk, l-Awtorita' tad-Djar, l-entita' responsabbli mill-ħruġ ta' dawn l-ordnijiet illum mhix parti fil-kawża, u lanqas ittellgħet tixhed. Qisu l-perkors ta' dan iċ-ċens u l-kirja kien daqslikieku l-ordni ta' rekwiżizzjoni m'eżistietx.

Illi minkejja dan il-perkors, il-Qorti ma tistax twarrab il-fatt li hemm ordni ta' rekwiżizzjoni li tidher li għadha viġenti. Għalhekk il-Qorti jidhrilha li din il-kirja hi regolata mill-Att dwar id-Djar Kap 125.

Illi fis-sentenza **Quintano vs Avukat tal-Istat**[27] il-Qorti qalet:

> *Din il-Qorti tagħmel referenza għall-kawża fl-ismijiet* ***Jason Borg et v. Avukat tal-Istat et*** *deċiża fid-9 ta' Ottubru 2023, fejn ġie deċiż:*
>
> > *"8. L-ordni ta' rekwiżizzjoni nħarġet taħt il-liġi fis-seħħ dak iż-żmien, li kienet tagħti lis-Segretarju tad-Djar is-setgħa li joħroġ ordni bħal dik mhux biss "bil-għan biex jipprovdi lin-nies lok fejn wieħed jista' jgħammar jew biex jiżgura t-tqassim xieraq ta' dawk il-postijiet fejn wieħed jista' jgħammar" iżda wkoll "fl-interess pubbliku", kif kien fil-każ tallum. Meta nfetħet il-kawża l-ordni ta' rekwiżizzjoni kienet għadha fis-seħħ għalkemm illum tħassret.*

[27] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-13 ta' Mejju 2024.

9. Madanakollu, il-fatt waħdu li l-fond kien jintlaqat bid-disposizzjonijiet relevanti tal-Att dwar id-Djar [“Kap. 125”] ma jfissirx bilfors illi ma jintlaqatx ukoll bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. L-art. 44(2) tal-Kap. 69, meta jgħid illi “d-disposizzjonijiet ta’ dan l-artikolu ma jgħoddux għat-tqegħid ta’ nies mill-Gvern f’fondi rekwiżizzjonati” ifisser illi r-relazzjoni bejn il-gvern u l-persuna akkommodata ma titqiesx kirja; ma jfissirx iżda illi, meta s-sid jagħraf il-persuna akkommodata fil-fond rekwiżizzjonat u jirċievi min-għandha l-kera – bħal ma ġara fil-każ tallum – ir-relazzjoni bejn is-sid u l-persuna akkommodata ma titqiesx kirja, u, bħala kirja ta’ fond urban, ma tintlaqatx bil-Kap. 69

10. Fil-każ tallum il-kera kienet, sa minn qabel Ġunju tal-1995, titħallas direttament lis-sidien mill-okkupant tal-fond u mhux mill-Awtorità tad-Djar. Dan ħoloq bejniethom relazzjoni ta’ sid il-kera u kerrej li tintlaqat bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Il-konklużjoni tal-ewwel qorti illi l-kirja ma tintlaqatx bil-Kap. 69 hija għalhekk ħażina.

11. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tħassar s-sentenza appellata tat-28 ta’ Ottubru 2022, tgħid illi fiċ-ċirkostanzi tal-każ tallum japplikaw id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, u tibgħat l-atti lura lill-ewwel qorti sabiex tiddeċiedi dwar it-talbiet tal-atturi u l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti”.

Illi (din il-Qorti) ma tarax li hemm xi raġuni l-għala ma għandhiex tapplika dan l-insenjament fil-każ odjern. Jirriżulta li kien hemm ordni ta’ rekwiżizzjoni 43906 maħruġ fid-19 ta’ Ġunju 1981 u fl-1992 kien għadu fis-seħħ is-subenfitewsi temporanju. Kif skadiet Joseph Rizzo kompla jokkupa l-fond b’kera bis-saħħa ta’ ordni ta’ rekwiżizzjoni. L-awtur tal-atturi kien għarfu bħala inkwilin tant li kien jirċievi l-kera. Fis-sena 2007 tneħħiet l-ordni ta’ rekwiżizzjoni però kien hemm il-kirja protetta taħt il-Kap. 69

Illi fis-sentenza **Antonio Zammit vs Avukat tal-Istat**[28] il-Qorti qalet:

[28] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 t’Ottubru 2023. Il-fatti tal-każ kienu hekk:
Ir-rikorrenti huma sidien tal-fond 4, Alley 1, St. Joseph Street, Ħaż-Żebbuġ fi kwoti inugwali, liema fond wasal għand ir-rikorrenti kemm permezz ta’ trasferimenti causa mortis u oħrajn inter vivos u liema fond kien inizjalment jappartjeni lil Filippo u Antonia Zammit li ġew neqsin fil-21 ta’ Frar 1973 u fis-6 ta’ Lulju 1960 rispettivament. 3. Il-fond in kwistjoni kien ġie mogħti b’konċessjoni enfitewtika temporanja lil Carmel Sghendo, b’kuntratt tat-28 ta’ Novembru 1972 fl-atti tan-Nutar Philip Saliba għal perjodu ta’ sbatax-il sena versu ċens annwu u temporanju ta’ Lm20 fis-sena. Din il-konċessjoni skadiet fis-27 ta’ Novembru 1989 imma peress li l-inkwilini kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni huma kellhom dritt jibqgħu jgħixu fil-fond ai termini tal-Att XXIII tal-1979 u bdew iħallsu kera ta’ Lm40 fis-sena. Illum il-kera mħallsa hija ta’ €209.60.
4. Illi fit-13 ta’ Jannar 1992 inħarġet Ordni ta’ Rekwiżizzjoni bin-numru 53236 liema ordni ġiet revokata fit-28 ta’ Awwissu 2007 permezz ta’ Ordni ta’ Derekwiżizzjoni. Il-konvenuta Theresa sive Tessie Sghendo baqgħet tabita fil-fond.

> *23. Il-Qorti hi tal-fehma illi la darba l-inkwilina Sghendo kienet qiegħda tgawdi mill-protezzjoni tal-Att XXIII tal-1979 fil-mument li nħareġ l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni favur tagħha, isegwi li l-istess inkwilina Sghendo baqgħet tgawdi minn din il-protezzjoni multo magis għaliex ma jreġġix li persuna li tkun qiegħda tgawdi minn protezzjoni mogħtija lilha mil-liġi, u tinħarġilha favur tagħha Ordni sabiex takkwista aktar protezzjoni dan ser jinnewtralizza dritt u protezzjoni ġia miksuba bil-liġi meta l-għan aħħari tal-liġijiet in kwistjoni kien li joffru akkommodazzjoni soċjali u protezzjoni.*
>
> *24. Konsegwentement, hija l-fehma ta' din il-Qorti li la l-inkwilina Sghendo baqgħet tgawdi l-protezzjoni mogħtija lilha mill-Att XXIV tal-1979 liema protezzjoni baqgħet tissussisti anke wara l-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, ir-rikorrenti sfaw milqutin anke mit-tħaddim ta' dan l-Att u huwa fondat l-aggravju fir-rigward ta' dak il-perjodu wara l-ħruġ tal-Ordni ta' Derekwiżizzjoni.*
>
> *25. Għaldaqstant dan l-aggravju qiegħed jiġi milqugħ mhux b'konsegwenza ta' iżda nonostante l-effetti tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni li biha u mingħajrha ma kinitx tagħmel differenza u b'hekk il-kumpens pekunarju mogħti għandu jiġi rriformat skont dak li ser jiġi spjegat aktar 'il quddiem.*

Illi f'dawn iż-żewġ sentenzi, il-konklużjoni hi l-istess. Fis-sentenza ta' **Quintano**, l-ordni ta' rekwiżizzjoni ħarġet waqt li kien għaddej iċ-ċens, li eventwalment imbagħad inbidel f'kera. Fis-sentenza ta' **Zammit**, diġa kien qed japplika r-reġim tal-Kap 158 meta nħarġet l-ordni ta' rekwiżizzjoni. Fiż-żewġ sentenzi l-Qorti kkonkludiet li kemm il-Kap 125 kif ukoll il-Kap 158 (u il-Kap 69) għandhom l-għan soċjali li jipproteġu lill-inkwilin milli jispiċċa mingħajr saqaf fuq rasu, u dan peress li ma jkollux mezzi biex jakkwista post fejn joqgħod. Għalhekk ma jreġix li jekk il-kerrej ikun diġà protett b'xi liġi minnhom, l-applikazzjoni tal-liġi l-oħra tneħħilu din il-protezzjoni. Fi kliem ieħor, jekk inħarġet ordni ta' rekwiżizzjoni u hemm ukoll protezzjoni bil-Kap 158 (jew Kap 69), allura japplikaw it-tnejn u mhux protezzjoni tikkanċella lill-oħra. Dan għalhekk ifisser li tapplika liema liġi tapplika għall-każ li l-Qorti jkollha quddiemha, il-konklużjoni hi li l-Qorti trid tara jekk bil-kera baxxa li jħallas il-kerrej hux qed jinkiser id-dritt tas-sid għat-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu.

Il-Qorti jidhrilha li r-raġunament tal-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenzi fuq imsemmija għandu jitfa' dawl fuq il-mod kif għandha timxi din il-Qorti. Ladarba

ma kinitx esebita ordni ta' derekwiżizzjoni, allura l-Qorti se tqis li l-ordni ta' rekwiżizzjoni għadha tapplika. Dan jista' jwassal għall-konkluzzjoni li il-Kap 125 għandu jirregola l-każ odjern. Skond il-Kap 125 il-kera tista' tkun stabbilita mill-Bord li Jirregola l-Kera sa massimu ta' 2% tal-valur fis-suq tal-fond. U biex is-sid jista' jieħu l-fond lura, trid toħroġ ordni ta' derekwiżizzjoni, biex imbagħad japplika Kap 158 bir-regoli normali tiegħu. Fil-każ odjern pero, il-konvenuti daħlu fil-fond in eżami mhux in forża tal-ordni ta' rekwiżizzjoni imma peress li akkwistaw iż-zmien li fadal miċ-ċens preċedenti. Aktar minn hekk, minkejja l-ordni ta' rekwiżizzjoni, meta fis-sena 1989 skada ċ-ċens akkwistat minn Borg minflok kompla jokkupah b'titolu ta' kera kif seta' jagħmel in forża tar-rekwiżizzjoni ġie iffirmat kuntratt ieħor ta' ċens temporanju. Meta skada dan l-aħħar ċens komplew jirreġolaw il-kirja u l-kera pabagabbli skond il-Kap 158. Għalhekk minkejja li l-konvenuti kienu protetti bir-rekwiżizzjoni il-partijiet għażlu li jirregolaw ir-relazzjoni ta' bejniethom skond il-Kap 158 li għalhekk għandu jibqa jirregola l-kirja. Fi kwalunkwe każ, u fid-dawl ta'dak stabbilit mill-Qorti Kostituzzjonali f' Quintano u f'Zammit , il-Qorti trid tara jekk il-kera baxxa li jħallas il-kerrej u l-mod kif is-sid jista' jieħu l-fond lura, jiksrux id-dritt tat-tgawdija tal-proprjeta' tal-atturi. Fuq kollox dawn huma t-talbiet tal-atturi fir-rikors promutur, liema talbiet ma jsemmu xejn dwar l-ordni ta' rekwiżizzjoni.

<u>KUNSIDERAZZJONIJIET FIL-MERTU</u>

Ikkunsidrat

Illi trattati l-punti preliminari l-Qorti ser tkompli billi tikkusidra l-mertu tal-proċeduri odjerni.

Illi permezz tal-proċeduri odjerni, u b'mod partikolari tat-talbiet tagħhom, l-atturi jilmentaw li minkejja l-emendi li seħħew fil-Kap 158 tul is-snin, prinċipalment dawk bl-Att X tal-2009, huma ma setgħux jieħdu l-fond lura u lanqas setgħu jgħollu l-kera, u dan minħabba l-provedimenti tal-artikoli 12.[29] Huma jallegaw ksur tad-dritt ta' proprjetà kif protett bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol, u dan minħabba li l-artikolu 12 hu sproporzjonat fl-obbligi li jimponi fuq is-sid. Huma għalhekk qed jitolbu rimedji opportuni għal dan, nkluż ħlas ta' kumpens adegwat. Fil-każ tal-kumpens, huma qed igħidu li dan għandu jibda minn meta huma jew l-antekawża tagħhom ma setgħux jieħdu l-fond lura.

Illi l-atturi qed jitolbu kumpens pekunjarju u non pekunjarju dwar dan l-allegat ksur, pero' ma jispeċifikawx perjodu ta' żmien. Il-Qorti jidhrilha li dan il-perjodu

[29] L-atturi jilmentaw ukoll li artikolu 12B ma joffrix rimedju adegwat peress li 2% tal-valur fis-suq hu baxx. Il-Qorti pero' spjegat iktar 'il fuq għaliex tqis li artikolu 12B joffri rimedju proporzjonat, u għalhekk hawn se tillimita l-argument għall-artikolu 12 tal-Kap 158.

għandu jkun bejn l-2006, meta skada ċ-ċens u qaleb kera bil-forza tal-liġi, u l-2018, meta daħlu l-emendi li introduċew l-artikolu 12B fil-Kap 158.

Ikkunsidrat

Artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni

Illi l-atturi qed jallegaw ksur tad-dritt tal-proprjeta` tagħhom kif protett bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. B'mod speċifiku l-atturi jgħidu li l-Kap 158 ġegħelhom jirrikonoxxu lill-konvenuta bħala inkwilina, mingħajr il-possibilita' li l-kera togħla biex tiġi daqs dik fuq is-suq ħieles u mingħajr il-possibilita li jieħdu l-post lura.

Illi l-artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni jipprovdi li:

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

Illi l-atturi jilmentaw li dan hu kontroll qawwi tal-użu tal-proprjeta' mill-istat. Huma jgħidu li dan il-kontroll tant hu eċċessiv li jmur lil hinn mill-interess ġenerali li l-istat hu obbligat iħares.

Illi huma tlieta l-elementi li jridu jittieħdu in konsiderazzjoni biex jiġi determinat jekk kienx hemm ksur tad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta` u jekk il-kontroll da parti tal-Istat fuq l-użu tal-proprjeta' skont it-tieni paragrafu tal-artikolu 1 kienx eċċessiv[30]. Dawn huma il-legalita' tal-azzjoni, l-interess pubbliku fl-azzjoni u l-proporzjonalita`.

Illi ma jidhirx li l-atturi qed jattakkaw il-legalita' tal-azzjoni, peress li l-aġir tal-istat hu ben regolat b'liġi. Lanqas ma jidher li qed jattakkaw l-interess pubbliku, peress li f'kull żmien hemm lok li l-istat jagħti protezzjoni biex jassigura li kulħadd ikollu post fejn jgħix. Dan l-interess pubbliku għadu jissussisti sallum fil-liġijiet tal-kera u bl-emendi kollha li saru fihom . L-atturi iżda jidher li qed

[30]**Hutten-Czapska v Poland** Application no. 35014/97, deċiż mill-QEDB fid-19 ta' Ġunju 2006.

jattakkaw il-mod kif tħaddem dan l-interess pubbliku u ċioe` in-nuqqas ta' proporzjonalita` bejn id-dritt ta' proprjeta` tas-sidien u l-protezzjoni tal-kerrej. F'dan ir-rigward l-atturi jgħidu li din il-proporzjonalita` ntilfet fil-liġi kif kienet, peress li l-interessi tas-sid twarrbu u l-miżien miel għal kollox favur il-kerrej. Il-konsegwenza ta' dan kienet li l-kera pagabbli kienet baxxa wisq biex tagħmel sens ekonomiku għas-sidien.

Illi f'dan ir-rigward għandu jingħad li l-Kap 158 sa minn meta kien promulgat kien maħsub biex jipproteġi lill-inkwilini fi żmien meta l-qagħda ekonomika ta' ħafna kienet tirrikjedi li jkun hemm kontroll fuq l-ammont tal-kera pagabbli. Kien meħtieġ ukoll li l-kera tiġġedded awtomatikament favur l-istess inkwilini u dawk li jirtuhom. Kien meħtieġ ukoll skemi biex ikunu protetti ħafna nies li kienu joqogħdu fi proprjetajiet mogħtija b'ċens temporanju, fiż-żmien meta ċ-ċens jagħlaq. L-għan soċjali tal-liġi kien qawwi u kien jiġġustifika l-intervent tal-Istat fuq it-tgawdija tal-proprjeta` mis-sid. Fil-fatt il-proviso tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol jagħraf din il-prerogattiva tal-Istat li jieħu dawk il-miżuri li jkun hemm bżonn meta jkun meħtieġ li jipproteġi xi faxxa jew oħra tas-soċjeta'.

Illi pero' maż-żmien il-bżonnijiet soċjali li qabel iġġustifikaw l-intervent tal-Istat naqsu peress li l-pajjiż sar aktar affluwenti. Għalkemm ħadd ma jista' jiċħad li għad hawn persuni li għandhom bżonn għajnuna, din tista' u qiegħda tingħata b'modi differenti. Minkejja dawn l-iżviluppi l-liġi ma mxietx maż-żmien, b'mod li s-sid dan l-aħħar snin baqa' jerfa' l-istess piż għax l-ammont ta' kera baqa' baxx meta mqabbel mal-prezz tal-proprjeta` u l-valur lokatizzju fis-suq ħieles. Is-sid baqa' marbut ukoll li jirrikonoxxi l-istess inkwilin jew is-suċċessuri tiegħu u ma kienx liberu li jieħu l-proprjeta` lura. Hu bir-raġun li s-sidien jilmentaw u jgħidu li l-għajnuna li hi soċjalment meħtieġa llum għall-inkwilini, qed jagħtuha huma, ċittadini privati oħra, minflok il-Gvern. Kien biss fl-2009 u iktar tard fl-2018 u 2021, li bdew jinbidlu l-affarijiet, b'mod li l-kera setgħet togħla, għalkemm b'mod kontrollat; fl-istess perjodu ingħatat il-possibilita` lis-sid li jieħu l-fond lura.

Illi fil-każ in eżami kemm l-atturi (u anke l-konvenuti) kienu marbuta bil-kundizzjonijiet imposti mill-Kap 158 qabel l-emendi fuq imsemmija, kemm fl-ammont ta' kera li kienu jipperċepixxu kif ukoll f'dak li jirrigwarda it-tiġdid awtomatiku tal-kirja. Il-kera kienet baxxa ħafna meta mqabbla mal-kera fis-suq ħieles. U ma kienx hemm possibilita` li dan l-ammont jiżdied biex jirrifletti l-valur tal-proprjeta`. Lanqas kien hemm il-possibilta' li l-kera tagħlaq u l-fond jirritorna fil-pussess tal-atturi.

Illi l-Qrati tagħna u l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stabbilew x'jikkostitwixxi aġir '*fl-interess pubbliku*' u '*fl-interess ġenerali*' u f'liema

livelli jridu jkunu biex id-dritt tal-proprjeta` jibqa' protett. Fil-kawża ***Amato Gauci vs Malta***[31], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem qalet:

> *1. The Court will consider the impact that the application of the 1979 Act had on the applicant's property. It notes that the applicant could not exercise his right of use in terms of physical possession as the house was occupied by the tenants and he could not terminate the lease. 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. It has already been established that the applicant did not have an effective remedy enabling him to evict the tenants (see, a contrario,* ***Velosa Barreto,*** *cited above), either on the basis of his own need or that of his relatives or on the basis that Mr and Mrs P. were not deserving of such protection, as they owned alternative accommodation. Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners. The Court further considers that the possibility of the tenant leaving the premises voluntarily was remote, especially since the tenancy could be inherited. The Government's contention that transfer of the tenancy by inheritance was improbable was not substantiated and remains to be considered as pure speculation. It follows that these circumstances inevitably left the applicant in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property.*
>
> *2. Moreover, both the amount of rent received by the applicant, namely EUR 210 per year and the maximum amount of rent the applicant could obtain, namely EUR 420, were, as confirmed by the Constitutional Court, "certainly low". Indeed, the amount of rent contrasts starkly with the market value of the premises as submitted by the applicant. The Court considers 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 rent chargeable (see, in particular,* ***Mellacher and Others,*** *cited above, § 45). Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimal profit.*
>
> *3. In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of*

[31] Application no. 47045/06 deċiża fil-15 ta' Settembru 2009.

procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr and Mrs P. (see, mutatis mutandis, ***Hutten-Czapska****, cited above, § 225). It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property.*

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

Illi aktar riċenti, l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem[32] qalet ukoll li:

Having regard to the meagre amount of rent received by the applicant, which persists to date despite the relevant amendments, the Court finds that a disproportionate and excessive burden continues to be imposed on the applicant, who has been ordered to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to C.C. It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property (ibid; see also, mutatis mutandis, in connection with the above-mentioned amendments, ***Anthony Aquilina v. Malta****, §§ 63 and 67, no. 3851/12, 11 December 2014).*

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

Illi b'serje twila u kostanti ta' ġurisprudenza simili għal dawn, il-Qrati tagħna u l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stabbilew li tul is-snin fejn il-prezz tal-proprjeta` fis-suq żdied b'mod sostanzjali waqt li l-kera baqgħet l-istess, f'ammonti marbuta ma' snin fejn il-qagħda soċjali tal-poplu kienet totalment differenti, dan ċertament impona piż kbir fuq is-sid. Is-sid lanqas ma kellu l-possibilta' reali li xi darba l-fond jerġa' lura għandu. Hekk intilef għal kollox il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess pubbliku li jkunu mħarsa dawk li kellhom bżonn għajnuna u l-interess privat tas-sid li jgawdi ħwejġu u jużahom kif jidhirlu mingħajr indħil mill-Istat.[33]

---

[32] Application no. 46931/12, deċiża fit-30 t'Awwissu 2016.
[33] Dan ir-raġunament kien ikkonfermat anke riċentement - ara **Zammit and Busuttil v Malta** App no 55102/20 u **Vassallo v Malta** App no 52795/20 deċiżi mill-QEDB fit-12 ta' Settembru 2023.

Illi anke f'dawk il-każijiet fejn kerrej verament ma jkollux mezzi tiegħu u jkollu bżonn l-intervent tal-istat minħabba li l-kera skond is-suq ħieles tkun għalja, dan xorta ma jiġġustifikax liġi li żżomm il-kera baxxa ħafna. Lanqas ma jiġġustifika liġi li tagħmilha obbligatorja li l-kirja tintiret, b'inċertezza kbira jekk is-sid jirnexxilux xi darba jeħodha lura. L-istat għandu diversi mezzi oħra kif jista' jgħin lill-kerrejja li jkollhom bżonn l-għajnuna mingħajr ma jimponi l-piż kollu fuq sid il-proprjeta`. Id-dritt fundamentali ta' protezzjoni tat-tgawdija tal-proprjeta' ma jipprovdix li jrid isir profitt bil-kera mħallsa, imma jipprovdi li għandu jkun hemm proporzjonalita` bejn id-drittijiet u l-piżijiet imposti fuq il-partijiet.

Illi mbagħad bl-emendi tal-2018, li introduċew artiklu 12B tal-Kap 158 il-pożizzjoni nbidlet sew fis-sens li l-kera setgħet issa tkun stabbilita skont il-valur fis-suq tal-proprjeta', għalkemm setgħet tasal sa perċentwal stabbilit. Barra minn hekk, is-sid seta' jieħu l-fond lura jekk jirriżulta li l-kerrej m'għandux dritt għall-protezzjoni skont il-liġi u l-mezzi li għandu. Kien mid-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi li l-atturi setgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jagħmel it-test tal-mezzi fuq il-kerrejja, u jekk jinstab li l-kerrejja għad għandha dritt għall-protezzjoni, allura l-Bord jgħolli l-kera sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq.

Illi mill-provi rriżulta li l-kera li l-konvenuti Borg ħallsu fl-2018 kienet ta' €788 fis-sena. Il-perit ġudizzjarju stabbilixxa l-kera fis-suq ħieles għall-istess sena fl-ammont ta' €5024[34] . Huwa ċar li hemm diskrepanza kbira ħafna bejn dak li kienet qed tħallas il-konvenuta u dak li setgħu jipperċepixxu l-atturi.

Illi għalhekk il-Qorti qed tilqa' t-tieni talba tal-atturi u ssib li hemm ksur tad-dritt fundamentali tal-atturi għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, proprjeta` tagħhom, bl-applikazzjoni tal-Kap 158, liema dritt hu sanċit fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Il-Qorti tqis li dan il-ksur tad-dritt tas-sidien għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom hu għall-perjodu bejn is-sena 2006, minn meta s-sidien, mal-għeluq taċ-ċens, ma setgħux jieħdu l-fond lura, sal-2018 meta s-sidien setgħu imorru quddiem il-Bord u jitolbu kera li jirrifletti l-kundizzjonijiet tas-suq.

Kumpens

Ikkunsidrat

Illi bħala rimedju, l-atturi originarjament talbu kemm l-iżgumbrament tal-kerrejja kif ukoll danni pekunjarji u non pekunjarji. L-atturi pero rtiraw it-talba dwar żgumbrament fil-mori tal-kawża.[35]

[34] Fol 107.
[35] Fol 50.

Illi dwar danni pekunjarji, l-Qorti se tgħaddi issa biex tikkunsidra kemm dawn għandhom ikunu. Kif ntqal aktar 'l fuq l-atturi akkwistaw il-fond in eżami b'titolu ta' prelegat mingħand in-nanniet tagħhom. Il-kuntratt ta' immissjoni fil-pussess sar fis-16 ta' Mejju 2007; minnu pero jirriżulta li n-nanniet tagħhom (Joseph Sammut u Beatrice Sammut) mietu rispettivament fis-16 ta' Frar 1989 u fid-19 ta' April 2000. F'sentenza l-aktar riċenti mgħotija mill-Qorti Kostituzjonali dwar ċirkostanzi simili għal dawk tal-atturi odjerni l-Qorti Kostituzzjonali[36] qalet hekk:

> *14. Il-Qorti pero` ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat li d-data meta bdiet isseħħ il-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tal-attriċi hija d-data meta hija ġiet immessa fil-pussess tal-legat imħolli lilha. Huwa aċċettat fil ġurisprudenza li l-proprjeta` ta' ħaġa mħollija b'legat tgħaddi għand il-legatarju mal-mewt tat-testatur (ara per eżempju: Ignazia Degabriele v. Joseph Attard et, PA, 23/06/2005). Għalhekk għall-finijiet u l-effetti kollha tal-liġi l-attriċi saret il-proprjetarja tal-fond in kwistjoni fit-22 ta' Awwissu 2013, u ċioe` fid-data tal-mewt ta' Maria Carmela Bonello, irrispettivament minn meta ġiet immessa fil-pussess tal-istess fond. Għalhekk il-perjodu relevanti għall-finijiet ta' dawn il-proċeduri huwa bejn it-22 ta' Awwissu 2013 u l-31 ta' Diċembru 2018.*

Illi għalhekk u fil-kaz tal-atturi odjerni meta skada ċ-ċens temporanju l-propjeta tal-fond in eżami kien diġa għadda għand l-atturi u dan minkejja li l-immissjoni fil-pussess kienet għada ma saritx. Konsegwentement l-atturi għandhom dritt li jirċievu l-kumpens dovut fl-intier tiegħu għall-perjodu kollu li huwa dovut u għalhekk mis-sena 2006 sas-sena 2018.

Illi l-kriterji kif għandu jsir il-kalkolu ta' danni pekunjarji fil-kuntest partikolari tal-liġi tal-kera Maltija ġew stabbiliti mill-Qorti Ewropea fis-sentenza fl-ismijiet **Cauchi v Malta**[37]:

> *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*

[36] Ref **Marianne Zammit vs Joseph Cutajar et** deċiża fl-1 ta' Diċembru 2021.
[37] Application number. 14013/19, deċiża fil-25 ta' Marzu 2021.

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%.

Illi skont linja twila ta' ġurisprudenza, pero' dejjem skont xi jkun il-każ, mill-ammont ta' kera li suppost irċieva s-sid tul is-snin tal-kirja, kalkulata bir-rata tas-suq ħieles, għandu jitnaqqas 30% peress li l-Kap 158 ċertament kellu u għad għandu l-għan leġittimu tal-protezzjoni soċjali. Barra minn hekk, hu stabbilit li għandu jitnaqqas ukoll ta' lanqas 20% oħra biex jagħmel tajjeb għal dawk il-perjodi fejn il-fond, kieku nkera fis-suq ħieles, ma kienx ikun mikri. Naturalment minbarra dan it-tnaqqis għandu jitnaqqas ukoll l-ammont ta' kera li fil-fatt tħallset. Dan il-metodu ta' kalkolu ta' danni pekunjarji reġa' kien konfermat anke riċentement mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Tabone et vs Avukat tal-Istat et.**[38]

Illi bl-applikazzjoni ta' dawn il-kriterji kif stabbiliti mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem kif ukoll mill-Qorti Kostituzzjonali, il-konteġġ tad-danni pekunjarji fil-każ in eżami huwa kif ġej:

SENA	KERA STMATA	KERA IMĦALLSA
2006	€2548	€787
2007	€2697	€787
2008	€2854	€788
2009	€3020	€788
2010	€3195	€788
2011	€3381	€788
2012	€3578	€788
2013	€3786	€788
2014	€4007	€788

[38] Deċiża fl-10 ta' Ġunju 2024.

2015	€4240	€788
2016	€4487	€788
2017	€4748	€788
2018	€5024	€788
Total	**€47565**	**€10,242**

Kera stmata għal perjodu in eżami	€ 47,565
Tnaqqis ta' 30%	€ 14,269
Bilanċ	€ 33,296
Tnaqqis ta' 20%	€6,659
Bilanċ	€ 26,637
Tnaqqis ta' kera mħallsa	€ 10,242
Kumpens pekunjarju	**€ 16,395**

Illi għalhekk il-kumpens pekunjarju totali hu ta' €16,395 bejn it-tliet atturi.

Ikkunsidrat

Illi rigward il-kumpens non pekunjarju, hu stabbilit fil-ġurisprudenza li d-danni non pekunjarji huma personali għal dik il-persuna u ma jintirtux. Dawn jingħataw biex jagħmlu tajjeb għall-inkwiet u inġustizzja li jikkawża ksur tad-dritt fundamentali.

Illi fil-kawża ***Josephine Mifsud Saydon vs l-Avukat tal-Istat*** [39] il-Qorti Kostituzjonali qalet:

> *L-għan [tad-danni morali] huwa li jikkumpensa lis-sid għat-tbatija morali li jkun sofra matul iż-żmien relevanti. F'dan ir-rigward il-passivita tas-sid issir għalhekk relevanti. L-ewwel nett għaliex il-passivita tindika li t-tbatija morali tas-sid kienet limitata tant li għażel li ma jagħmel xejn dwar is-sitwazzjoni għal snin twal. Inoltre l-individwu għandu obbligu legali li kemm jista' jkun inaqqas id-dannu soffert minnu, ħaġa li s-sid ċertament m'għamilx.*

Illi l-atturi setgħu bdew dawn il-proċeduri fl-2006, meta l-kirja ġiet fis-seħħ, pero' bdewhom fl-2022. Għalhekk fit-termini tal-ġurisprudenza hawn ċitata jista' jingħad li *t-tbatija morali tal-atturi kienet limitata*. F'dawn iċ-ċirkostanzi u in linja ma' ammonti likwidati f'kawżi simili l-Qorti hija tal-fehma li kumpens non pekunjarju ta' erbat elef (€4,000) għall-atturi f'daqqa huwa adegwat.

[39] Deċiża fit-30 ta' Marzu 2022.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi billi, filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni dik il-parti tat-tieni talba li tirreferi għall-iżgumbrament tal-konvenuti Borg peress li din ġiet irtirat, fil-waqt li tiċħad it-tieni, it-tielet, il-ħames u s-seba' eċċezzjonijiet tal-konvenuti Borg,

1. **tilqa' l-ewwel talba tal-atturi limitatament** u ssib li l-artikolu 12 tal-Kap 158 joħloq sitwazzjoni ta' żbilanċ li ma tirrispettax id-dritt ta' proprjeta' tas-sidien atturi fit-tgawdija tagħhom tal-fond Flat 3, numru 50, Regent Flats, Triq Santa Monika, G'Mangia.

2. **tilqa' dik il-parti tat-tieni talba tal-atturi li ma ġietx irtirata** u ssib ksur tal-dritt ta' proprjeta' tal-atturi kif protett bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, fit-tgawdija tagħhom tal-fond Flat 3, numru 50, Regent Flats, Triq Santa Monika, G'Mangia u dan għall-perjodu bejn l-2006 u l-2018.

3. **Tilqa' t-tielet, ir-raba' u l-ħames talba** u ssib li l-Avukat tal-Istat għandu jħallas kumpens pekunjarju u non pekunjarju lill-atturi għal dan il-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, u **tillikwida** dan il-kumpens pekunjarju fl-ammont ta' sittax il-elf tlett mija u ħamsa u disgħin euro (**€16,395**) dovut lill-atturi bejniethom, flimkien mas-somma ta' erbgħat elef uro **(€4,000)** ukoll dovut lill-atturi bejniethom bħala danni non pekunjarji, u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas dawn l-ammonti lill-atturi, bl-imgħax mid-data tas-sentenza sal-ħlas effettiv u bl-ispejjeż kollha, inkluż l-ispejjeż tal-konvenuti Borg kontra l-Avukat tal-Istat.

DR. DOREEN CLARKE
IMĦALLEF

MARVIC PSAILA
DEPUTAT REĠISTRATUR