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

Illum 09 ta' Ottubru, 2024

Rikors Guramentat Nru: 227/2022 AF

Modesta Farrugia

u

Caterina *sive* Catherine Ciappara

vs

Avukat tal-Istat

u

Mary Aquilina u Nicholina Aquilina

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tar-rikorrenti Modesta Farrugia u Catherine Ciappara, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

L-esponenti huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru 28 (ġià 5), fi Triq il-Ħniena, il-Qrendi.

Oriġinarjament, missier l-esponenti Michelangelo Ellul akkwista l-fond in kwistjoni permezz ta' diviżjoni datata 11 ta' Settembru 1965, fl-atti tan-Nutar Dr Nicola Said (Dok MF1).

Meta miet missierhom, l-esponenti, flimkien ma' ħuhom Giuseppe (illum mejjet), wirtu in-*nuda proprietas* ta' terz (1/3) indiviż kull wieħed tal-imsemmi fond, soġġett għall-użufrutt t'ommhom Vincenza Ellul, permezz tat-testment unica charta datat 6 ta' Ġunju 1968, in atti tan-Nutar Dr Nicole Said (Dok MF2).

Wara l-mewt ta' ħuhom Giuseppe, omm l-esponenti Vincenza Ellul, akkwistat sehem Giuseppe mill-fond in kwistjoni, ossia n-*nuda proprietas* ta' terz (1/3) indiviż, permezz ta' kuntratt ta' *datio in solutum* datat 18 ta' Jannar 1993, in atti tan-Nutar Dr Victor John Bisazza (Dok MF3).

Sussegwentement, wara l-mewt t'ommhom, il-fond in kwistjoni ddevolva fuq l-esponenti in piena u assoluta proprjetà, b'mod indiviż, permezz tat-testment datat 10 ta' Mejju 2022, in atti tan-Nutar Dr Joseph Tabone (Dok MF4).

Il-fond in kwistjoni jinsab mikri lill-intimati Mary Aquilina u Nicholina Aquilina li għal snin sħaħ ilhom jokkupaw l-imsemmi fond b'kera kkontrollata li tiġġedded *ex lege* bla prospett ta' terminazzjoni.

Preżentement, l-intimati qed tħallas l-kera rriżorja ta' mitejn u disa' Euro u sittin ċenteżmu (€209.60) fis-sena, ossia l-minimu stabbilit mil-liġi, u dan filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm iktar.

Qabel l-emendi tal-Att X tal-2009 u dawk riċenti tal-Att XXIV tal-2021, kien japplika l-prinċipju ta' "kera xierqa" a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-Ordninanza li Trażżan il-Kera fuq id-Djar, Kap. 116 tal-Liġijiet ta' Malta, liema kera xierqa ma setgħet qatt teċċedi dak li kien hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-Ordninanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ossia kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi ta' fond kieku kien inkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awwissu 1914.

Dan ifisser illi l-esponenti u l-antekawża tagħhom ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni u jirċievu kera ġusta, tenut kont tal-fatt li bil-liġi, dak li setgħu u li kienu effettivament jirċievu kien kera kif stipulat fl-1914 u baqa' hekk sal-2010.

Bl-emendi tal-Att X tat-2009, il-kera tal-fond in kwistjoni bdiet tiġi awmentata kull tliet snin b'żidiet irriżorji ai termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, a bażi tal-Indiċi ta' Inflazzjoni. Għalkemm l-Att X tal-2009 taffa xi ftit l-inġustizzji li l-liġijiet tal-kera kienu qed joħolqu fil-konfront tas-sidien tal-proprjetà, l-istess Att bl-ebda mod ma ghamel ġustizzja mal-esponenti u dan peress li bl-istess liġi, l-intimati Aquilina ngħataw il-jedd li jibqgħu jirrisjedu fil-fond.

Riċentament, is-sitwazzjoni tranġat ftit bl-introduzzjoni tal-Att XXVI tal-2021 li permezz tiegħu, l-esponent, *qua* sidien, ingħataw il-jedd li jipproċedu kontra l-intimati Aquilina sabiex il-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ. Irid jingħad però li din iż-żieda tapplika biss b'effett mill-1 ta' Jannar 2021, u bl-ebda mod ma tikkumpensa lill-esponenti għad-danni kollha subiti minnhom qabel l-introduzzjoni ta' dan l-Att. Inoltre, għalkemm dan l-Att kompla taffa l-inġustizzji gravi li kienu viġenti sa qabel l-introduzzjoni tiegħu, l-awment xorta waħda ma jirriflettix il-kirjiet fis-suq liberu u miftuħ.

B'dan il-mod, l-esponenti ġew u effettivament għadhom qed jiġu pprivati mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, mingħajr mhu qed jingħataw kumpens xieraq u dan stante li l-kera li qed jipperċepixxu bl-ebda mod ma tqarreb lejn il-valur lokatizzju reali tal-istess fond.

Tali privazzjoni tal-proprjetà tikkostitwixxi leżjoni tad-dritt fundamentali tal-esponenti kif sanċit bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

L-esponenti, b'mod partikolari qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVI tal-2021, ma kellhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u dan stante li l-istess esponenti ma setgħux jawmentaw il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq, minħabba li dak li effettivament setgħu jirċievu kien limitat bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għad illi l-Istat għandu marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa biex jassikura abitazzjoni diċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, huwa għandu però jassigura wkoll li bejn il-mezzi adoperati u l-iskop li jrid jintlaħaq, ikun hemm proporzjon bejn il-piż li jrid ibagħti s-sid li l-proprjetà tiegħu ma tistax tinkera liberalment bil-valur tas-suq miftuħ, u l-interess tas-soċjetà in ġenerali u li b'din l-inġerenza, is-sid ma jkunx assoġġettat għal *disproportionate burden*.

Il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġà kellha l-okkażjoni tikkummenta f'każijiet li rrigwardjaw lil Malta billi ssenjalat li, għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni diċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li individwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjetà għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni.

Il-fatt, fis-sentenza fl-ismijiet *Ghigo vs Malta* deċiża fis-26 ta' Settembru 2006, il-Qorti Ewropea sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjetà tiegħu tnejnu għoxrin (22) sena qabel stante li kien jirċievi biss ħamsa u ħamsin Euro (€55) fis-sena bħala kera. Inoltre, fis-sentenza fl-ismijiet *Fleri Soler et vs Malta* mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta, kif ġara wkoll fis-sentenza fl-ismijiet *Franco Buttigieg & Others vs Malta*,

deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018 u fis-sentenza fl-ismijiet *Albert Cassar vs Malta*, deċiża fit-30 ta' Jannar 2018.

Fis-sentenza surriferita ta' *Fleri Soler et vs Malta,* il-Qorti ssenjalat li:

> *"Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a 'legitimate aim' in the 'general interest', but* ***there must also be a 'reasonable relation of proportionality' between means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State****, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a* ***'fair balance' that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights.****"*

In vista tal-każistika surriferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, ċertament li ma hemm ebda dubju li din l-Onor. Qorti għandha tiddeċiedi l-kawża odjerna billi ssib li r-rikorrenti nkisrilhom d-dritt fundamentali tagħhom kif sanċit bl-imsemmi Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

Inoltre, b'sentenza deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009, fl-applikazzjoni numru 47045/06 fl-ismijiet *Amato Gauci vs Malta*, ġie deċiż ukoll li, f'każ simili bħal dan, ir-rikorrenti għandhom dritt jitolbu, barra dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali, id-danni kollha li huma sofrew minħabba dan it-tali leżjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

Fid-dawl ta' dan, l-esponenti għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji f'ammonti sodisfaċenti għat-telf għat-telf minnhom subit, kif ġie deċiż mill-Qorti Ewropea fis-sentenzi fl-ismijiet *Albert Cassar vs Malta*, deċiża fit-

30 ta' Jannar, 2018 u *Franco Buttigieg & Others vs Malta*, deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018.

Il-kawża odjerna qed tiġi limitata għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru 2020, wara liema perjodu, l-esponenti qed jirriżervaw id-dritt li jipproċedu b'kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera a tenur tal-Att XXIV tal-2021. Madanakollu, l-esponenti jippretendu li huma għandhom jirċievu d-danni kemm pekunjarji u dawk non-pekunjarji ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, li huma sofrew tul iż-żmien sas-sena 2020, b'riżerva ghal kull azzjoni oħra biex l-Att XXIV tal-2021 jiġi dikjarat ukoll li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tal-esponenti, kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

L-esponenti jiddikjaraw li huma jafu personalment b'dawn il-fatti u għal dan il-għan qed jiġi anness affidavit tal-esponenti Modesta Farrugia (Dok MF5).

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-liġijiet tal-kera viġenti qed jagħtu lok għal tiġdid ta' kirja *ope legis* lill-intimati Aquilina tal-fond bin-numru 28 (ġia 5), fi Triq il-Ħniena, il-Qrendi, bil-konsegwenza li jirrenduha impossibli li r-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom;

2. Konsegwentement tiddikjara li bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-liġijiet tal-kera viġenti, ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom bin-numru 28 (ġia 5), fi Triq il-Ħniena, il-Qrendi u dan bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u b'hekk tagħtihom ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni, inkluż dikjarazzjoni li l-intimati ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq id-

dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta sabiex jibqgħu jokkupaw il-fond in kwistjoni;

3. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b’konsegwenza tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta li ma kkreawx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

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

5. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati skont il-Liġi u ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat Avukat tal-Istat u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

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

Preliminarjament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, ir-rikorrenti jridu jgibu prova sodisfacjenti li l-proprjetà *de quo* hija soggetta ghal kirja, soggetta ghall-kirja regolata mill-Kap. 69 tal-Ligijiet ta’ Malta, u soggetta ghall kirja ghall-kera indikata, u li kwalunkwe rekwizizzjoni msemmija minnhom tnehhiet.

Preliminarjament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, dina l-Onorabbli Qorti ghandha tiddeklina milli tezercita l-poteri kostituzzjonali taghha, u dan stante li mill-Att promotur ma jirrizultax illi r-rikorrenti ezawrixxew ir-rimedji ordinarji li

kellhom skond il-Ligi u ma jidher li ttentaw qatt li jtejjeb is-sitwazzjoni tieghu, la qabel u lanqas wara l-emendi tas-sena 2021.

Preliminarjament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, jehtieg illi r-rikorrenti jindikaw b'mod car, preciz u inekwivoku liema huma d-disposti tal-Ligi li huma qed jattakkaw permezz ta' dawn il-proceduri, u mhux jifirxu b'mod wiesgha billi jindikaw il-Kap. 69 kollu kemm hu u 'ligijiet tal-kera vigenti'. Huwa zgur li l-Kap. 69 kollu kemm hu ma jledix id-drittijiet proprjetarji ta' persuna. Jew ir-rikorrenti jafu liema disposti tal-Ligi allegatament iledulhom d-drittijiet fondamentali taghhom, jew inkella ma jafux. Dan in-nuqqas da parti tar-rikorrenti qieghed jippregudika l-linja difensjonali ta' l-esponenti, in kwantu ma jafx liema huma l-Artikoli tal-Ligi li ghandu jindirizza, u jrid jobsor liema huma. **Jekk ir-rikorrenti ma jirrettifikax il-pozizzjoni tieghu, b'rizerva car li l-esponenti, occorrendo, jintavola eccezzjonijiet ulterjuri, l-esponenti jkun kostrett jeccepixxi n-nebolizità ta' l-azzjoni permezz ta' din l-istess eccezzjoni, u l-konsegwenti nullità taghha**. Minhabba f'hekk, l-esponenti huwa kostrett li jipprova jkopri l-Ligi kollha kemm hi bit-tama li jolqot il-lanjanza tar-rikorrenti.

IL-MERTU

It-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti, u dan stante li m'ghandux jirrizulta li d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti gew lezi kif allegat, u dan ghar-ragunijiet li jsegwu.

L-Ewwel Talba

Huwa importanti li jigi rilevat illi minn ezami tat-talbiet, jidher li l-lanjanza li tidher fl-ewwel talba li dwarha r-rikorrenti jitolbu rimedju **hija limitata ghall-kwistjoni tar-ripriza o meno tal-fond de quo u t-tigdid awtomatiku tal-kera, u fuq hekk biss**. Imkien u b'ebda mod ir-rikorrenti, fl-ewwel talba taghhom, jilmentaw dwar il-valur lokatizju. Din l-ewwel talba

hija dik li tmexxi u li taghti t-terms of reference ta' din il-kawza, stante li t-talbiet li jsegwu huma kollha konsegwenzjali ghal din l-ewwel talba.

L-**Artikolu 3 tal-Kap. 69** tal-Ligijiet ta' Malta jirrifletti ghan legittimu u socjali li se jinghad izjed meta tigi ttrattata t-tieni talba. Dan l-Artikolu jirrekjedi l-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera sabiex kirja ma tiggeddidx jew jigu impost kundizzjonijiet godda mat-tigdid, u b'hekk jintroduci lill-partijiet ghal mekkanizmu legali li jirregola proprju l-kazijiet fejn ir-ripreza ta' fond mikri jew l-impozizzjoni ta' kundizzjonijiet godda huwa possibbli.

Ikun bil-wisq superficjali jekk l-iter ta' din il-kawza jittratta l-Artikolu 3 u 4 tal-Kap. 69 wehidhom, minghajr ma wiehed jezamina l-Kap. 69 kollu kemm hu ghall-kuntest u kif l-Artikoli in ezamina jigi effettwat mill-kumplament ta' l-istess Ligi.

Fir-rigward ta' **l-Artikolu 3 tal-Kap. 69** kif ukoll **l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16** tal-Ligijiet ta' Malta, bl-emendi introdotti bl-Att XXIV ta' l-2021, bis-sahha ta' l-introduzzjoni ta' l-Artikolu 4A tal-Kap. 69, is-sid jista' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jimponi kundizzjonijiet godda fuq l-inkwilin u biex il-kera tigi riveduta sa 2% tal-market value tal-fond, u jista jitlob revizjoni ta' l-istess kull 6 snin skond l-Artikolu 4A(7), sakemm il-partijiet ma jiftehmux xort'ohra.

L-istess Artikolu 4A jipprovdi wkoll, fis-subinciz 4, li meta l-inkwilin ma jghaddix mill-means test, jinghata sentejn biex jizgombra mill-fond u s-sid ikun haqqu kumpens ghal dak il-perjodu li l-Bord jillikwida favur is-sid.

Skond is-subinciz 6, jekk l-inkwilin jghaddi mill-means test, il-Bord li jirregola l-Kera ghandu s-setgha li jgholli l-ammont li ghandu jithallas f'kera *pendente lite*.

L-Artikolu 8 u 9 tal-Kap. 69 jirregolaw ir-ripriza tal-pussess ta' fond urban. L-Artikolu 9(a) digà jipprovdi ghal sitwazzjonijiet fejn f'kazijiet analogi ta' kirjiet mhux assoggettati ghall-Kap. 69, is-sid jirriprendi l-pussess – bhal per ezempju nuqqas ta' hlas ta'

kera, hsara fil-fond mikri, ksurijiet tal-kundizzjonijiet li jirregolaw il-kirja, sullokazzjoni tal-fond minghajr il-permess tas-sid jew uzu tal-fond mhux skond ir-raguni miftehma – certament dawn huma lkoll ragunijiet validi u regolari li jaghtu l-eccezzjoni ghar-restrizzjoni misjuba fl-Artikolu 3, **bhal ma jsir f'kirjiet ohra**.

L-emendi introdotti bl-Att XXIV ta' l-2021, senjatament l-Artikolu 9(b) kif emendat, jaghti lis-sid dritt ta' ripriza jekk jirrizulta li l-inkwilin ghandu residenza alternattiva li hija xierqa ghal bzonnijiet tieghu u ta' familtu.

Bis-sahha ta' l-emendi l-godda, l-Artikolu 14, li kien jittratta t-tigdid awtomatiku tal-kirja bl-istess rata ta' kera u l-istess kundizzjonijiet sakemm is-sid ma jiehux azzjoni legali, gie mhassar.

B'emenda ta' l-Artikolu 15, kwalunkwe klawzola kuntrattwali li ma hiex izjed vantaggjuza minn dak li tipprovdi l-Ligi hija nulla u bla effett.

Altru ghalhekk, illi r-rikorrenti ma jistghux igawdu l-pussess tal-fond *de quo*, u altru li mhux possibbli r-ripreza tal-fond jew li l-kera u kundizzjonijiet ohra ma jistghux jitjiebu. Fuq kollox ma jirrizultax li r-rikorrenti ghamlu kwalunkwe tentattiv biex jameljoraw is-sitwazzjoni taghhom tul is-snin kollha li huma kienu sidien tal-fond de quo.

Ghall-istess ragunijiet, ma jistax jinghad illi l-Kap. 69 jaghti xi dritt ta' rilokazzjoni assolut, jew xort'ohra ma jippermettix lis-sid jirriprendi l-pussess tal-fond mikri. Il-Ligi tipprovdi mekkanizmu legali effettiv u proporzjonat illi jibbilancja d-drittijiet rispettivi tal-partijiet interessati. Anke f'kirjiet mhux milquta mill-Kap. 69 jezistu kundizzjonijiet li jibbilancjaw id-drittijiet tas-sidien u l-kerrejja u dan illum ikunu definiti kuntrattwalment.

Ghalhekk, u ghal dawn ir-ragunijiet kollha, l-esponenti jisottometti bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti ghandha tichad l-ewwel talba.

It-Tieni Talba

Jekk l-ewwel talba tigi michuda, it-tieni talba, u anke dawk ta' warajha, huma konsegwenzjali ghall-istess, u ghalhekk ic-cahda ta' l-ewwel talba ghandha tfisser ic-cahda awtomatika ta' din it-talba wkoll.

Issa, minghajr pregudizzju ghall-premess, f'kaz li dina l-Onorabbli Qorti tiddeciedi li tgharrbel din it-tieni talba fil-mertu taghha, l-esponenti jfakkar dak li huwa digà tenna fl-ewwel talba, u cioè illi t-terms of reference ta' din il-kawza sa fejn huwa allegat vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali, huwa limitat ghall-kwistjoni tar-ripriza tal-pussess tal-fond de quo, u mhux dak tal-valur lokatizju. L-indagini gudizzjarja ghalhekk ghandha tkun limitata ghal dan il-punt biss.

Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq **l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponenti jirrileva li skond il-proviso tal-istess artikolu, l-istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjetà skond l-interess generali. Anke skond il-gurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-istat igawdi diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u x'mizuri ghandhom jittiehdu sabiex jigu indirizzati dawk il-htigijiet socjali.

Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq **l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta,** jigi eccepit illi **l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** ma hux applikabbli stante li l-Kap. 69 hija Ligi li dahlet fis-sehh fid-19 ta' Gunju 1931, u dan skond ma jipprevedi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

L**-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli** wkoll f'kull kaz, u dan stante li dan l-Artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz tal-proprjetà. Sabiex wiehed jista' jitkellem dwar tehid forzuz jew obbligatorju persuna trid tkun zvestita jew spussessata minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjetà.

Effettivament **lanqas ma huwa applikabbli l-Artikolu 37** f'dan il-kaz, stante li kwistjonijiet kostituzzjonali rigwardanti kirjiet huma eskluzi mill-ezami ta' l-Artikolu 37, u dan skond l-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni stess.

Il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, kif konfermat wara kollox minn gurisprudenza stabbilita, ghandu ghan legittimu u huwa fl-interess pubbliku. Illi minkejja li huwa minnu li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispozizzjonijiet ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbazata fuq it-thaddim tal-Kapitolu 69, jigi rilevat li l-ewwel nett, tali gurisprudenza hija limitata ghall-fattispecie u ghac-cirkostanzi partikolari ta' dawk il-kazijiet. In oltre, l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet principju importanti: "*The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants.*"[1]

Ghalhekk, lanqas ma ghandu jirrizulta li l-Kap. 69 u d-disposti tieghu u l-ligijiet tal-kera vigenti, ma jledu d-drittijiet proprjetarji tar-rikorrenti kif sanciti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Ghalhekk it-tieni talba ghandha tigi michuda.

It-Tielet , Ir-Raba' u l-Hames Talbiet

Jekk l-ewwel zewg talbiet jigu michuda, dawn it-talbiet ghandhom ikunu michuda wkoll stante li huma konsegwenzjali ghall-istess l-ewwel zewg talbiet.

Minghajr pregudizzju ghall-premess, u b'referena specifika ghat-tielet talba, l-esponenti ma jistax jinsab responsabbli ghal kumpens ghal allegata evenjenza li lanqas biss ma saret talba dwarha. Biex l-esponenti ikun izjed preciz, **huwa ma jistax jinsab responsabbli ghal kumpens dwar kwistjonijiet ta' valur lokatizju, u dan stante li l-ewwel talba, li taghti t-**

---

[1] ***Amato Gauci v Malta*** paragrafu 55;

terms of reference tal-kawza, hija preciza in kwantu l-lanjanza kostituzzjonali odjerna <u>hija limitata ghall-kwistjoni tar-ripriza tal-pusses u l-allegazzjoni li huwa impossibbli ghar-rikorrenti li tirriprendi lura l-pussess tal-fond de quo</u>.

Subordinatament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, anke in pessima ipotesi ghall-esponenti, id-dikjarazzjoni tal-ksur effettiv tad-drittijiet u l-ghoti tar-rimedji ai termini tat-tieni talba ghandhom jirrizultaw bizzejjed sabiex ir-rikorrenti jinghataw 'just satisfaction'.

Peress illi l-ilment *de quo* huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, u ghall-fini ta' l-istess Konvenzjoni Ewropea huwa l-Artikolu 41 li jikkontempla l-kuncett ta' 'just satisfaction' bhala rimedju, inkluz il-possibilità ta' danni, jigi eccepit li dan l-Artikolu ma giex traspost fil-Ligijiet taghna, senjatament il-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta, u ghaldaqstant ma jistax jigi applikat f'dawn il-proceduri [vide *inter alia* **Alexander Caruana et vs Doris Zarb** et[2]], u ghaldaqstant **dina l-Onorabbli Qorti hija prekluza milli tillikwida, in pessima ipotesi ghall-esponenti, kwalunkwe danni**.

Subordinatament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, sa fejn ir-rikorrenti qeghdin jippretendu l-ghoti ta' danni, li l-esponenti jifhem ikunu ta' natura pekunjarja, l-oneru jinkombi fuq ir-rikorrenti sabiex igibu prova sodisfacjenti skond il-Ligi tad-danni li allegatament sofrew.

Subordinatament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, in kwantu r-rikorrenti jippretendu l-ghoti ta' kumpens, li l-esponenti jifhem li huma danni non-pekunjarji, din it-talba qed tigi opposta.

Isegwi li l-esponenti m'ghandux jigi kkundannat ihallas kwalunkwe somma lir-rikorrenti.

---

[2] Deciza mill-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta' April 2021 [Rik. Nru. 119/18]

Ghal dawn il-motivi kollha, l-esponenti jissottometti bir-rispett illi t-talbiet kollha tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-risposta tal-intimati Maria u Nicholina Aquilina, li permezz tagħha ġie eċċepit illi:

It-talbiet attriċi, in kwantu diretti fil-konfront tal-esponenti għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom bl-ispejjeż, stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jiġi ampjament spjegat hawn taħt u ppruvat fil-mori ta' dawn il-proċeduri:

Fl-ewwel lok, l-esponenti jeċepixxi illi huwa mhux il-leġittimu kontraduttur fl-azzjoni odjerna tal-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u dana stante li l-ilment attriċi huwa wieħed t'indoli kostituzzjonali u konvenzjonali li ċertament hu ma kkommettiex.

Kif issenjalat din l-Onor. Qorti diversament ippreseduta fis-sentenza tagħha tat-30 ta' Mejju 2018 fl-ismijiet *David Pullicino et. vs L-Avukat Ġenerali et.*:

> "(…) *l-organizzazzjoni tas-sistema legali u gudizzjarja* ***huwa kompitu tal-lstat, u huwa l-Istat li ghandu l-obbligu versu r-rikorrenti li jpoggi fis-sehh sistema gudizzjarja li tiggarantixxi u tipprotegi d-dritt taghhom*** *(Appell Civili nru 73/2001 deciz nhar is-6/2/2015 Sean Bradshaw et vs AG et)"*[3].

In sostenn tas-suespost, huwa ormai prinċipju paċifiku fil-ġurisprudenza nostrana illi "(…) *fil-kaz ta' proceduri gudizzjarji lezigi tad-drittijiet kostituzzjonali jew konvenzjonali,* ***huwa l-Istat u mhux ic-cittadin li ghandu jirrispondi****, galadarba huwa principalmeni* ***l-obbligu tal-Istat, u mhux tac-cittadin***

[3] Emfasi tal-esponenti.

privat, li jassigura li d-drittijiet ta' parti f'kawza ma jinkissrux".[4]

In linea ma' dak suċitat, huwa għalhekk l-Istat li huwa l-leġittimu kuntraduttur f'kawżi ta' natura kostituzzjonali u/jew konvenzjonali, b'dan illi l-esponenti għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż inkorsi kontra r-rikorrenti.

Mingħajr preġudizzju għall-premess, f'każ li l-parteċipazzjoni tal-esponenti fil-proċeduri odjerni tiġi kkunsidrata bħala essenzjali u meħtieġa, kemm għall-integrità tal-ġudizzju kif ukoll peress li l-proċeduri odjerni jaffettwah *qua* inkwilin tal-fond in kwistjoni, l-istess esponenti m'għandux legalment jirrispondi għal kwalsiasi inkostituzzjonalità tal-liġi applikata.

Konsegwentament, huwa l-Istat biss li jista' jirrispondi għall-allegazzjoni rigwardanti l-vjolazzjoni o meno ta' xi dritt fundamentali tar-rikorrenti stante li l-esponenti ma jista' qatt jagħti rimedju għall-allegat leżjoni ta' dritt fundamentali li ċertament huwa ma kkommettiex. Tenut kont ta' dan, l-esponenti m'għandux jiġi kkundannat iħallas l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri fl-eventwalità li din l-Onor. Qorti ssib vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Dan qed jiġi eċċepit fl-isfond tal-prinċipju assodat kemm lokalment kif ukoll fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Umani illi huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux taċ-ċittadin privat, li jassigura li d-drittijet fundamentali taċ-ċittadini privati jiġu mħarsa u li f'każ ta' leżjoni jagħti kumpens.

F'kull każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponenti dejjem ottempra ruħu mal-kundizzjonijiet tal-kera u aġixxa fil-parametri tal-liġi viġenti.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

---

[4] Emfasi tal-esponenti. Estratt mis-sentenza fl-ismijiet: *David Pullicino et. vs L-Avukat Ġenerali et.*, deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fit-30 ta' Mejju 2018.

Bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti u l-intimat Avukat tal-Istat jew min minnhom.

Rat illi fl-udjenza tas-7 ta' Marzu 2023 il-Qorti hatret lill-Perit Konrad Xuereb bħala perit tekniku sabiex jaghmel stima tal-valur lokatizju tal-proprjetà mis-sena 1985 sas-sena 2022 b'intervalli ta' ħames snin.

Rat illi r-relazzjoni teknika ġiet konfermata bil-ġurament tal-istess perit fl-20 t'April 2023.

Semgħet ix-xhieda.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din hija kawża fejn ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw minn leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif dawn jinsabu mħarsa ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Liberatajiet Fundamentali liema konvenzjoni tinsab inkorporata fil-liġi tagħna bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-aġir lamentat huwa abbinat mat-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bit-tħaddim ta' liġijiet oħra viġenti. Ir-rikorrenti qegħdin għalhekk jitolbu illi jingħataw ir-rimedji opportuni sabiex jagħmlu tajjeb għal vjolazzjoni mġarrba.

Waqt illi ressqu varji eċċezzjonijiet ta' natura preliminari, l-intimati rrespinġew il-pretensjonijiet tar-rikorrenti fil-mertu bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Fatti

Din il-kawża tikkonċerna l-fond numru 28, gia 5, Triq il-Ħniena, Qrendi.

Mill-provi jirriżulta li missier ir-rikorrenti Michelangelo Ellul, illum mejjet, kien akkwista l-fond mertu ta' din il-kawża b'kuntratt ta' diviżjoni tal-11 ta' Settmebru 1965 fl-atti tan-Nutar Dottor Nicola Said.

Mill-atti mhux magħruf meta miet Michelangelo Ellul madanakollu jirriżulta li b'testmet unica charta tas-6 ta' Ġunju 1968 fl-atti tan-Nutar Dottor Nicola Said, il-wirt tal-imsemmi Michelangelo Ellul għadda in kwantu għas-sesta parti indivż konsistenti f'nuda proprietà favur kull wieħed mit-tlett uliedu ossia r-rikorrenti Modesta Farrugia, Catherine Ciappara u Giuseppe (mejjet) ilkoll aħwa Ellul, kif soġġett għall-użufrutt favur ommhom Vincenza Ellul.

B'kuntratt ta' datio in solutum tat-18 ta' Jannar 1993 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza, omm ir-rikorrenti akkwistat is-sehem indiviż ta' wieħed minn sitta li kien preċedentement jappartjeni lil Giuseppe Ellul.

Mill-atti ta' din il-kawża jirriżulta li Vincenza Ellul ġiet nieqsa fit-18 ta' Marzu 2008. In forza ta' testment tal-10 ta' Mejju 2002 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone l-wirt tagħha għadda fuq uliedha fi kwoti ugwali bejniethom.

Prova illi l-Kirja hija waħda protetta ai termini tal-Kap. 69

L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa illi għandha ssir prova tal-kirja u li din hija milquta bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69.

Mill-provi jirriżulta illi l-kirja favur l-intimati jew l-ante kawża tagħhom tmur lura saħansitra sas-sena 1946 skont ma jirriżulta mir-riċevuti tal-kera esebiti in atti.

F'dan il-kuntest il-Qorti tagħmel referenza għall-Artikolu 1531B tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta li jistabbilixxi illi:

> "*Għal kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995, għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995, hekk iżda li mill-1 ta' Jannar 2010 għandhom japplikaw l-artikoli 1531Ċ, 1531D, 1531E, 1531H, 1531I, 1531J u 1531K.*"

Din il-Qorti tinsab għalhekk sodisfatta illi l-kirja mertu tal-kawża odjerna hija milquta u regolata *ope legis* ai termini tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Eżawriment ta' rimedji ordinarji

L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll illi r-rikorrenti kien messhom eżawrew ir-rimedji ordinarji li tagħtihom il-liġi qabel ma pproċedew b'din il-kawża. Jgħid ukoll illi llum il-ġurnata jeżisti rimedju effettiv li ġie ntrodott bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021 u li għalhekk il-Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha ai termini tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni.

Hija ormai ġurisprudenza ben stabbilita dik illi tgħid illi proċeduri bħal ma huma dawk ta' llum huma mmirati lejn l-għoti ta' kumpens monetarju maħsub li jagħmel tajjeb għal leżjoni li s-sid tal-proprjetà ġarrab fuq medda ta' snin konsegwenza tat-tħaddim tal-liġi. Hija biss din il-Qorti kif adita li tista' tagħti rimedju bħal dak li qegħda titlob ir-rikorrenti.

Il-Qorti tirreferi fil-kuntest ghas-sentenza tal-Qorti Portelli vs Avukat Generali (16 ta' Lulju 2019).

Għalhekk din l-eċċezzjoni ser tiġi respinta.

Leġittimu Kontradittur

L-intimati Aquilina eċċepew illi mhumiex leġittimi kuntraditturi għat-talbiet attriċi għaliex f'kawża ta' din ix-xorta fejn l-inkwilin

ikun sempliċement ottempra ruħu mal-liġi, huwa l-istat li jrid jagħmel tajjeb għall-vjolazzjoni allegatament subita.

Huwa ormai prinċipju ben stabbilit illi f'kawżi bħal ma hija dik ta' llum fejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat, huwa proprju l-Istat illi għandu jwieġeb għall-aġir lamentat u mhux iċ-ċittadin privat[5]. Madanakollu, peress illi l-mertu ta' dawn il-proċeduri huwa propju l-fond li fih jinsab jirrisjedi l-intimat, u peress illi fl-eventwalità li l-Qorti tadixxi għat-talbiet kif dedotti, dawn sejrin jimpattaw direttament lill-intimati, dan inissel fihom l-interess ġuridiku sabiex huma jipparteċipaw b'mod attiv f'dawn il-proċeduri u jiddefendu l-pożizzjoni tagħhom qua inkwilini tal-fond in kwistjoni.

Jinsab ukoll stabbilit illi f'kawżi kostituzzjonali bħal ma hija dik ta' llum, għall-fini tal-integrita' tal-ġudizzju għandhom jipparteċipaw fih dawk kollha li b'mod jew ieħor għandhom interess fl-eżitu tal-proċeduri anki jekk finalment dak l-interess jirriżulta jkun merament wieħed passiv. Ingħad ukoll illi peress illi l-ġudizzju m'għandux effett *erga omnes* iżda għandu effett unikament *inter partes*, għall-fini tal-effikaċita' tal-ġustizzja u għall-ekonomija tal-ġudizzju, ikun aktar għaqli u espedjenti jekk jipparteċipaw fih dawk kollha illi għandhom interess u dawk kollha illi fil-konfront tagħhom qiegħed jiġi vvantat xi jedd[6].

Għalhekk, din l-eċċezzjoni mhijiex mistħoqqa.

---

[5] Ara: **Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Frar, 2015 fejn ingħad hekk: "*Għax il-liġi jagħmilha l-Istat, mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu dritt jużufruwixxi minnha fil-parametri tagħha. Għalhekk 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.*"

[6] Ara: **Joseph Abela vs Onor Prim Ministru et**, Qorti Kostituzzjonali, 7 ta' Diċembru 1990; **Raymond Cassar Torregiani et vs AG et**, Qorti Kostituzzjonali 22 ta' Frar 2013; **Cedric Mifsud noe vs Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali**, 31 ta' Jannar 2014; **Perit Joseph Barbara vs Onor. Prim'Ministru**, Qorti Kostituzzjonali, 31 ta' Jannar 2014; **Partit Nazzjonalista et vs Kummissjoni Elettorali et**, Qorti Kostituzzjonali, 29 ta' Mejju 2015; **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et**, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali, 25 ta' Frar 2016; **Josephine Azzopardi pro et noe et vs L-Onor. Prim'Ministru et**, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali, 28 ta' Settembru 2017

Taħt liema disposizzjoni qegħda ssir il-kawża

L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li jekk kemm il-darba r-rikorrenti jibqgħu ma jindikawx ċar u tond fuq liema disposizzjoni tal-liġi qegħdin jakkampaw il-kawża ta' llum, ser ikun kostrett jeċċepixxi n-nebolożita' tal-azzjoni. Il-Qorti tqis din l-eċċezzjoni fiergħa tenut kont tal-fatt li għalkemm r-rikorrenti ma jikkwotawx artikoli speċifiċi tal-liġi li allegatament qegħdin jilledu d-drittijiet tagħhom, fl-istess waqt jirreferu speċifikament għall-Kap. 69. In oltre, tant huwa evidenti għall-liema provvedimenti mill-Kap. 69 qed issir referenza mir-rikorrenti, li l-Avukat tal-Istat stess jirreferi espliċitament għall-Artikoli 3 u 4 tal-Kapitolu 69. Il-fatt li l-Avukat tal-Istat fehem l-ilment tar-rikorrenti u ddefenda ruħu adegwatament iserraħ ras il-Qorti li n-nuqqas tar-rikorenti ma kkawża ebda żvantaġġ lill-intimati.

Għalhekk din l-eċċezzjoni mhijiex mistħoqqa.

L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

Għal dak illi jolqot l-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ tal-lum, l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa illi r-rikorrenti ma jistax jinvoka ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li ma kien hemm l-ebda teħid forzuz ta' proprjetà. Din il-Qorti taqbel li l-provvedimenti dwar it-tiġdid awtomatiku tal-kirjiet protetti ma jikkostitwixxux teħid forzuz, formali jew de facto tal-proprjetà tar-rikorrenti qua sidien tal-proprjetà mertu tal-kawża, iżda jikkostitwixxu kontroll ta' użu tal-istess proprjetà.

L-artikolu 37(1) jipprovdi li, '*ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun*' ma jista' jittieħed jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji kollha hemm elenkati. Għalkemm ir-rikorrenti ma ġiex imċaħħad minn kull interess fil-proprjetà in kwistjoni, id-dritt tiegħu li jkollu l-pussess materjali u mhux biss legali ta' ħwejjġu huwa interess fuq proprjetà u għalhekk bla dubju huwa mħares taħt dan l-artikolu.

L-Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll l-inapplikabilità tal-Artikolu tal-Artikolu 37 għall-każ ta' llum abbażi ta' dak illi jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Il-Qrati tagħna kellhom diversi okkazjonijiet fejn trattaw l-inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ ta' llum. Ir-raġuni hija illi l-Kap. 69 daħal fis-seħħ 19 ta' Ġunju 1931 u għalhekk qabel it-3 ta' Marzu 1962 skont ma jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni liema dispożizzjoni taqra hekk:

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

Il-Qorti tqis illi l-Kap. 69 applikabbli fil-kawza tal-lum dahal fis-seħħ qabel id-data msemmija u għalhekk ir-rikorrenti ma jistax jinvoka ksur tad-drittijiet tiegħu ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

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

L-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens illi t-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 qiegħed iċaħħadhom mid-dritt għat-tgawdija tal-proprjetà liema dritt huwa mħares ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u dan għaliex il-liġi viġenti tat lill-inkwilina u intimata Bugeja d-dritt ta' rilokazzjoni taħt termini u kondizzjonijiet dettati mil-liġi stess – termini li rrendew il-kirja waħda forżuża fejn is-sid ma setax aktar jiddetta hu t-tul tal-kirja u l-ammont ta' kera mhallsa.

L-intimat Avukat tal-Istat mill-banda l-oħra, jargumenta illi l-istat igawdi marġini ta' diskrezzjoni wiesa' sabiex jieħu passi u jimplementa miżuri soċjali fl-interess tal-pubbliku in ġenerali.

Il-Qorti Ewropea ikkunsidrat fid-dettall l-impatt tal-ligijiet Maltin dwar il-kera fis-sentenza taghha Amato Gauci vs Malta (15 ta' Settembru 2009). Innutat li l-applikant ma setax igawdi l-pussess fiżiku tal-proprjetà tiegħu u ma setax jittermina l-kera: '*Thus while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time*.' Ikkunsidrat li l-applikant ma kellux rimedju biex jiżgombra lill-inkwilini f'każ li kellu bżonn il-proprjetà għalih jew għall-familja tiegħu. Ikkunsidrat ukoll li l-inkwilini ma kienux '*deserving of such protection*' għaliex kellhom proprjetà alternattiva. Għalhekk, ikkummentat li l-liġi '*lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners*'. Ikkunsidrat ukoll illi l-possibilità tal-inkwilini li jivvakaw il-proprjetà kienet waħda remota peress li l-kirja tista' tintiret. Aċċennat għall-fatt li dawn iċ-ċirkostanzi ħallew lill-applikant '*in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property*.' Ikkunsidrat ukoll li l-ammont massimu ta' kera li seta' jirċievi l-applikant (€420 fis-sena) kien ferm baxx u jikkontrasta bil-qawwi mal-valur tas-suq.

Wara li qieset dawn il-fatturi, il-Qorti Ewropea kienet tal-fehma li '*a disproportionate and excessive burden was imposed on the*

applicant….the Maltese state failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property.' Għalhekk, sabet li kien hemm ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Din il-Qorti ma ssib ebda raguni li twassalha tqis il-kwistjoni mod iehor.

L-Att XXIV tal-2021

L-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 ġab mieghu diversi emendi fil-liġijiet tal-kera fejn l-Artikoli 4 u 4A jagħtu lis-sid il-possibilità illi japplika quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u jitlob reviżjoni tal-kera għal ammont li ma jeċċedix it-2% tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ ta' dik l-abitazzjoni. Din l-emenda tistabbilixxi wkoll illi fil-bidu ta' kull proċediment għall-awment fil-kera għandu jsir test tal-mezzi tal-inkwilin. L-istess emenda mbagħad taħseb għal sitwazzjonijiet fejn l-inkwilin ma jkunx jissodisfa t-test tal-mezzi, f'liema każ l-inkwilin għandu jingħata terminu ta' sentejn sabiex jivvaka l-abitazzjoni.

Għalhekk, fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet ta' fatt u ta' dritt, il-Qorti ssib li tassew ir-rikorrenti ġarrab vjolazzjoni tad-dritt fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà kif imħares mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Ir-Rimedju

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

Tajjeb jingħad illi r-rikorrenti qegħdin jibbażaw it-talba tagħhom għall-kumpens fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa l-improponibilità tat-talba għaliex jargumenta illi l-Art 41 tal-Konvenzjoni japplika biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux ukoll għall-Qrati Maltin. Jgħid ukoll illi dan l-artiklu mhuwiex parti mil-liġi Maltija peress illi mhuwiex inkluż fit-Tifsira ta' 'Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali' taħt l-Art 2 tal-Kap. 319 u lanqas ma

ġie traspost fil-liġi Maltija a tenur tal-Art. 3 (3) tal-Kap. 304 tal-Liġijiet ta’ Malta.

L-Art. 41 tal-Konvenzjoni jitkellem dwar ‘*Sodisfazzjon Xierqa’* u jaqra hekk:

> *“Jekk il-Qorti ssib li kien hemm ksur tal-Konvenzjoni jew tal-Protokolli tagħha, u jekk il-liġi interna tal-Parti Għolja Kontraenti kkonċernata tippermetti biss riparazzjoni parzjali, il-Qorti għandha tagħti s-soddisfazzjon xierqa lil-parti leża jekk ikun neċessarju.”*

Dwar dan il-punt il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza ta’ din il-Qorti diversament presjeduta tas-7 ta’ Frar 2017 fil-kawża fl-ismijiet Robert Galea vs Avukat Generali et, op. cit., fejn inghad hekk:

> *“Illi ghal dak li jirrigwarda t-talba tal-kumpens il-Qorti tqis li din it-talba hija l-effett naturali tas-sejbien tal-ksur tal-jedd invokat. Huwa mizmum li, ladarba Qorti ssib li r-rikorrent garrab ksur tal-jedd tieghu kif imhares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ma huwiex bizzejjed li tieqaf b`semplici dikjarazzjoni bhal dik. Ghalkemm ir-rimedju xieraq mhuwiex lanqas u tabilfors il-kundanna ta` hlas ta` kumpens bhallikieku l-haga li dwarha sehh il-ksur kienet inbieghet, xi ghamla ta` kumpens huwa misthoqq u doveruz. Hawn ukoll, il-Qorti qieghda zzomm quddiem ghajnejha li l-ksur imgarrab mir-rikorrent jikkonsisti f`indhil dwar u mhux f`tehid tal-gid tieghu;*
>
> *Illi b`zieda ma` dan, ir-rikorrent jitlob ukoll il-hlas tad-danni “ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja”;*
>
> *Illi l-Qorti tibda biex tghid li l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni mgarrba. Minbarra*

dan, ir-rikorrent ma jistax jistrieh fuq l-ghoti ta` kumpens taht l-artikolu minnu msemmi tal-Konvenzjoni. Fl-ewwel lok, il-Konvenzjoni taghmel mil-ligijiet ta` Malta safejn id-dispozizzjonijiet taghha kienu inkorporati fil-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta` Malta. L-imsemmi artikolu ma kienx hekk inkorporat. Fit-tieni lok, huwa maqbul li d-dispozizzjonijiet ta` dak l-artikolu jghoddu ghall-Qorti ta` Strasbourg u mhux ghall-qrati domestici tal-Pajjizi Membri tal-Kunsill tal-Ewropa (Ara Kost. 30.9.2016 fil-kawza fl-ismijiet Maria Stella Azzopardi Vella et vs Avukat Generali et);

Illi b`daqshekk ma jfissirx li t-talbiet tar-rikorrent dwar l-ghoti ta` rimedju mhumiex sejrin jintlaqghu. Jekk ma jistghux jintlaqghu talbiet ghal-likwidazzjoni ta` kumpens u danni bis-sahha tal-imsemmi artikolu 41 tal-Konvenzjoni, jista` u sejjer jinghata rimedju taht il-kriterji tal-ghoti ta` rimedju bhal dan minn din il-Qorti fis-setghat u kompetenza attwali taghha (Kost. 17.12.2010 fil-kawza fl-ismijiet Philip Grech pro et noe vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali et). Ghalhekk, il-Qorti tasal ghall-fehma li t-tieni rimedju mitlub mir-rikorrenti fit-tielet, ir-raba` u l-hames talbiet tieghu ma jisthoqqlux jintlaqa`, imma sejjer jinghata kumpens taht it-tieni talba tieghu;

Għandu raġun l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni ma ġiex trasportat fil-liġi domestika u għalhekk ma jistax japplika. Il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali, kif ukoll il-Protokolli aġġunti, jistgħu jitqiesu biss illi jifformaw parti mil-liġi tagħna limitatament safejn dawn ikunu ġew inkorporati fil-Kap. 319. Għalhekk, la darba dan l-Artiklu ma ġiex inkorporat fil-Kap. 319 allura ma jistax jiġi applikat mill-Qrati Maltin. In oltre, il-Qorti ssib ukoll illi l-Art 41 kien maħsub sabiex jiġi applikat mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem illi wara talba f'dan is-sens, u fejn il-Qrati domestiċi ma jkunux taw kumpens għall-vjolazzjoni, il-Qorti Ewropea tista' tapplika dan l-Artiklu sabiex tagħti hi stess dak il-kumpens ġust. Għalhekk, il-Qorti sejra

tilqa' din l-eċċezzjoni in kwantu talba msejjsa fuq l-Artikolu 41 hija mproponibbli.

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

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

Din il-Qorti tinnota illi l-kumpens huwa kollu dovut liz-zewg rikorrenti stante li huma wirtu liz-zewg genituri taghhom.

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

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

> *27. Il-Qorti tkompli billi tosserva illi llum 'il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Cauchi v. Malta (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-*

żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

Fil-fehma tal-perit tekniku, il-valur lokatizju tal-fond fis-suq għall-perijodu rilevanti kien komplessivament fl-ammont ta' €151,743.

Abbazi tal-principji adottati fil-proceduri fuq citati, il-Qorti qeghda tnaqqas l-ammont b'50% li jwassal ghall-kumpens pekunarju dovut fl-ammont ta' €75,871 li minnu ghandhom jitnaqqsu €2,456 ammont ta' kera attwalment percepit.

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

Għalhekk is-somma komplessiva ta' €88,414 trid titħallas lir-rikorrenti fi kwoti ugwali bejniethom.

Għaldaqstant, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat u tal-kjamat in kawża sa fejn kompatibbli ma' dak li ingħad:

1. Tilqa' l-ewwel talba limitatament u tiddikjara li t-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta qiegħed jagħti dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Aquilina;

2. Tilqa' t-tieni talba limitatament u tiddikjara illi b'konsegwenza tat-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ġew vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

3. Tilqa' l-bqija tat-talbiet u waqt illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju fis-somma komplessiva ta' sebghin elf tlett mija u hames Ewro (€70,305), tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont likwidat lir-rikorrenti nkluż l-imgħaxijiet legali dekorribbli minn dakinhar li din is-

sentenza tgħaddi in ġudikat sa dak inhar tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż jithallsu mill-Avukat tal-Istat.

IMHALLEF

DEP/REG