MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-30 ta' Ottubru, 2024

Rikors Kostituzzjonali Numru 461/2023 LM

Malcolm Seychell (K.I. nru. 236378(M)), Afton Felice Seychell (K.I. nru. 236984(M)) u Carmen Seychell (K.I. nru. 579654(M))

vs.

L-Avukat tal-Istat u
Bernice Farrugia, Lorraine Farrugia u Maryrose Gatt fil-kapaċità tagħhom bħala President, Segretarju u Kaxxier tal-Kumitat Distrettwali ta' Ħal Lija tal-Partit Laburista (gjà Malta Labour Party)

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors Kostituzzjonali mressaq fit-18 ta' Settembru, 2023, mir-rikorrenti **Malcolm Seychell (K.I. Numru 236378(M)), Afton Felice Seychell (K.I. Numru 236984(M))**, u **Carmen Seychell (K.I. Numru 579654(M))** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettew dan li ġej:

"Jesponu bir-rispett:

1. *Illi r-rikorrenti Malcolm Seychell u Afton Felice Seychell huma l-proprjetarji tal-fond bl-isem Dar il-Ħelsien, sitwat ġewwa Vjal it-Trasfigurazzjoni, Ħal-*

Lija, liema fond iddevolva fuqhom mill-wirt ta' missierhom Joseph Seychell, filwaqt illi r-rikorrenti Carmen Seychell tħalliet l-użufrutt tal-ġid kollu tal-istess Joseph Seychell, u dana kif jirriżulta mill-annessa dikjarazzjoni causa mortis *li saret fit-8 ta' Mejju 2019, fl-atti tan-Nutar Dr. Timothy Ellis (annessa u mmarkata bħala Dok. A);*

2. *Illi dan il-fond ġie a sua volta assenjat u trasferit lill-imsemmi Joseph Seychell, l-awtur tar-rikorrenti, permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni magħmul fil-25 ta' Settembru 1989 fl-atti tan-Nutar Dr. Anthony Gatt, li permezz ta' liema diviżjoni ġew diviżi u assenjati l-proprjetajiet li kienu miżmuma in komuni bejn l-aħwa Seychell wara illi ġew neqsin il-ġenituri tagħhom u cioe l-istess Anthony u Maria konjuġi Seychell, u kopja ta' dan il-kuntratt ta' diviżjoni qed jiġi anness u mmarkat bħala Dok. B;*

3. *Illi dan l-imsemmi fond bl-isem Dar il-Ħelsien, Vjal it-Trasfigurazzjoni, Ħal-Lija, kien ġie oriġinarjament konċess b'titolu ta' kera minn Anthony Seychell, in-nannu tar-rikorrenti, lil Joseph Borg Gusman, Joseph Muscat u Carlo Attard fil-kwalita' tagħhom rispettiva ta' President, Segretarju u Kaxxier tal-Kumitat Distrettwali ta' Ħal-Lija tal-Partit Laburista permezz ta' kuntratt ta' kera datat 3 ta' Lulju 1963, fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Felix Abela, kopja hawn annessa u mmarkata bħala Dok. C;*

4. *Illi skont l-istess kuntratt ta' kera, dan il-fond ġie konċess għall-użu esklussiv ta' każin tal-Partit Laburista f'Ħal Lija, għal perijodu ta' sena li jiġġedded awtomatikament minn sena għal sena, u versu l-kera ta' sittin Lira (Lm60) fis-sena li jitħallas kull tlett xhur bil-quddiem u dekorribbli mill-1 ta' Lulju tas-sena 1963;*

5. *Illi matul is-snin saru awmenti żgħar fl-ammont ta' kera illi kienet qed titħallas u preżentement l-intimat Kumitat Distrettwali ta' Ħal-Lija tal-Partit Laburista qiegħed iħallas l-ammont ta' disa' mija u tmienja u sebgħin ewro u tlett ċenteżmi (€978.03) fis-sena, liema somma qed tiġi ddepożitata l-Qorti wara li r-rikorrenti kienu irrifjutaw illi jaċċettaw dan l-ammont;*

6. *Illi l-ammont ta' kera illi l-intimat Kumitat Distrettwali ta' Ħal-Lija tal-Partit Laburista qiegħed iħallas huwa miżeru u sproporzjonali meta kkunsidrat il-valur lokatizzju tal-fond fuq is-suq, u d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

7. *Illi ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti għalhekk kienu obbligati illi jġeddu l-kirja indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet minħabba d-dispożizzjonijiet partikolari ta' dan l-istess Kaptiolu 69. L-Artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi illi "*sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri ... jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kundizzjonijiet ġodda tat-tiġdid tal-kiri mingħajr

il-permess tal-Bord" *u l-artikolu 4 tal-istess Kapitolu 69 kien jgħid li l-Bord li Jirregola l-Kera jista' jawmenta l-kera biss sa massimu li ma jeċċedix l-40% ta' kemm seta' kien il-kera ġust tal-fond fl-4 ta' Awissu 1914. Skont l-Artikolu 2 ta' din l-istess Liġi, każin jaqa' ukoll taħt it-tifsira li l-liġi tagħti lill-kelma "ħanut" u għalhekk skont l-Artikolu 9(b) tal-Kapitolu 69 lanqas ma tista' ssir talba għar-ripreża tal-fond mir-rikorrenti għall-użu tagħhom;*

8. *Illi permezz tal-Att X tal-2009, bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531J, ir-rikorrenti baqgħu ippreġudikati u dan għaliex skont l-istess dispożizzjoni, f'każ ta' kirja li tkun saret qabel l-1 ta' Ġunju 1995, għandha tibqa' tgħodd il-liġi u d-definizzjonijiet kollha kif kienu fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995, u għalhekk ir-rikorrenti huma marbuta mad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69;*

9. *Illi dan l-Artikolu 1531J tal-Kodiċi Ċivili, dwar il-kirjiet ta' kull tip ta' każini, jikkuntrasta b'mod ferm negattiv, u huwa diskriminatorju meta kkumparat ma każijiet oħrajn fejn fond ikun mikri għal skopijiet purament kummerċjali, u b'mod partikolari l-Artikolu 1531D, liema artikolu jippermetti r-reviżjoni tal-kera ta' fondi kummerċjali;*

10. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXVII tal-2018 mhijiex ġusta u ma tikkreax bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizju attwali tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk hija bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni. Din il-protezzjoni ġiet offruta mil-liġi bl-iskop li jiġu protetti il-każini Maltin, li huma parti mill-kultura tagħha, liema kultura għandha sehem importanti fl-istorja ta' Malta;*

11. *Illi però ma għandux ikun iċ-ċittadin privat* qua *sid tal-fond illi għandu jbati l-konsegwenzi ta' din il-miżura, iżda għandha tkun l-istess Awtorità* qua *l-Istat innifsu illi jagħmel tajjeb għal dan. B'din il-protezzjoni mogħtija lil-postijiet mikrija bħala każini, konsegwentement id-drittijiet tas-sid jew sidien ta' dak il-post hekk mikri qegħdin jiġu leżi. Konsegwentement għalhekk tali regolamenti ma joħolqu l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tar-rikorrenti bħala sidien tal-proprjetà li qed tintuża bħala każin, iżda qegħdin jikkalpestaw id-drittijiet fundamentali tagħhom.*

12. *Illi l-livell baxx ta' kera illi qed jirċievu r-rikorrenti, u n-nuqqas ta' salvagwardja tad-drittijiet tagħhom bħala sidien, ikkrea piż eċċessiv u sproporzjonat fuq ir-rikorrenti;*

13. *Illi r-rikorrenti ma għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi ma jistax jiżdied l-ammont ta' kera b'mod*

ekwu u ġust skont il-valur tas-suq ta' lum stante illi dak illi jistgħu jirċievu huwa dak limitat skont il-Kapitolu 69 u l-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

14. *Illi għaldaqstant, ir-rikorrenti qegħdin jirrifjutaw illi jaċċettaw l-kera mingħand l-intimat Kumitat Distrettwali ta' Ħal-Lija tal-Partit Laburista u qed jipproċedu b'din il-Kawża Kostituzzjonali sabiex jiksbu r-rimedji kollha illi huma intitolati għalihom skont il-liġi, b'riżerva illi jipproċedu ulterjorment fil-konfront tal-intimat Kumitat Distrettwali ta' Ħal-Lija tal-Partit Laburista bi proċeduri speċifiċi oħrajn, inkluż għall-kwalunkwe żgumbrament konsegwenzjali;*

15. *Illi dan kollu ġia ġie determinat fil-kawżi* ***Amato Gauci vs Malta*** *(No. 47045/06) deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u* ***Lindheim and others vs Norway*** *(No. 13221/08 u 2139/10) deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012 u* ***Zammit and Attard Cassar vs Malta*** *(no. 1046/12) deċiża fit-30 ta' Lulju 2015.*

16. *Illi ġialadarba r-rikorrent sofra minn nuqqas ta'* fair balance *bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem - kif deċiż inter alia f'**Beyeler vs Italy (No. 33202/96), J.A. Pye (Oxford) Limited and J.A. Pye (Oxford) Land Limited vs The United Kingdom** (GC) numru 44302/02 – u in vista tal-prinċipju ta' proporzjonalità, kif ġie deċiż* inter alia *f'**Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal** (no. 41696/07 §27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010, għandu jiġi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti* qua *sidien qed jiġu leżi bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

17. *Illi r-regolamenti tal-kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjetà tagħhom, stante illi l-iskema ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin, jikkonstitwixxu kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-terminu tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (vide* ***'Hutten-Czapska vs Poland'*** *nru. 35014/97**,** §§ 160-161, ECHR 2006-VIII,* ***'Bitto and Others vs Slovakia'****, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar, 2014 u* ***'R&L, s.r.o. and Others'*** *§108) u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti;*

18. *Illi l-valur lokatizju tal-fond* de quo *huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 u l-Artikolu 14 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 u l-emendi tal-Att XXVII tal-2018 mhux biss ikkawżaw diskriminazzjoni imma ukoll jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-Artikolu*

tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta'l-Artikolu 1 u 14 tal-Protokoll Nru. 1, u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto digà ġie deċiż mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawzi surreferiti.

19. *Illi inoltre f'każ simili għal dak odjern deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-13 ta' Lulju 2018 (Rikors numru 22/2013/1AE) fl-ismijiet* ***'Evelyn Montebello et vs L-Avukat Ġenerali u s-Soċjetà Filarmonika Maria Mater Gratiae'*** *il-Qorti ddeċidiet illi filwaqt li kumpens ta' €10,000 bħala danni morali kien wieħed xieraq u biżżejjed, ma' dan kellhom jiżdiedu €200,000 bħala kumpens għad-danni pekunjarji. F'sentenza oħra simili mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar it-8 ta' Frar 2019 (Rikors numru 15/2013 JA) fl-ismijiet '****Anna Galea et vs L-Avukat Ġenerali u St. Julians Band Club'****, il-Qorti ikkundannat lill-Avukat Ġenerali jħallas lill-atturi s-somma ta' €300,000, in kwantu għal €15,000 in linea ta' danni morali u in kwantu għal €285,000 in linea ta' danni prekunjari, bl-imgħax ta' 8% mid-data tas-sentenza u bl-ispejjeż kollha (inkluż tal-periti nominati mill-Qorti), u fis-sentenza* ***Catherine Curmi vs. L-Avukat tal-Istat u l-Partit Laburista et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2023 (Rik. Nru. 81/19/1 MCH), il-Qorti kkonfermat l-ewwel sentenza u ordnat illi jitħallas kumpens ta' €75,000 bħala kumpens pekunjarju u €8,000 bħala kumpens non-pekunjarju, bl-imgħax ta' 8% mid-data tas-sentenza appellata.*

20. *Illi finalment ssir referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali, appell Nru. 47/2017/1 fl-ismijiet* ***'Louis Apap Bologna vs Avukat Ġenerali et'*** *fejn l-imsemmija Qorti ddeċidiet illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huwa bla effett fir-relazzjoni bejn r-rikorrent Apap Bologna bħala sid il-kera u l-intimati Flores bħala inkwilini, u għalhekk l-intimati Flores ma jistgħux jibqgħu jinqdew b'dawk id-disposizzjonijiet tal-liġi bħala bażi legali għal okkupazzjoni tagħhom kontra r-rikorrent Apap Bologna u għas-sentenza* ***"Lilian Martinelli et vs Avukat Ġenerali et"****, Rikors Nru 75/2019, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-23 ta' Novembru 2020 fejn il-Qorti llikwidat kumpens ta' €256,000 u ddikjarat illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar, lill-klabb intimat billi huma ntitolati jieħdu lura l-pussess sħiħ tal-istess fond u illi n-Naxxar Lions Football Club ma jistax jibqa' jistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet speċjali tal-liġijiet tal-kera biex jibqa' jokkupa l-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar.*

21. *Għalhekk, jirriżulta manifestament illi filwaqt li l-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem, il-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Kostituzzjoni ta' Malta jipproteġu lir-rikorrenti kemm fil-pussess u fit-tgawdija tal-*

proprjetà tagħhom kif ukoll kontra d-diskriminazzjoni, il-liġijiet viġenti fir-rigward ta' fondi mikrija minn kull tip ta' każin tikser dawn id-dispożizzjonijiet għaliex twassal biex persuni fil-posizzjoni tar-rikorrenti jiġu mtellfa fit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr kumpens xieraq u toħloq ukoll sitwazzjoni ta' diskriminazzjoni bejn sidien ta' fondi mikrija għal skopijiet ta' każini u sidien ta' fondi oħra.

22. *Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif ukoll danni morali bl-interessi kontra l-intimati jew min minnhom kawża tal-leżjoni li qed jsofru u ilhom jsofru għal għexieren ta' snin minħabba leġislazzjoni inġusta u mhux ekwa li ma tikkreax bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien.*

Għaldaqstant, u in vista ta' dak kollu fuq premess, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett li dina l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi jgħidu l-intimati għaliex dina l-Onorabbli Qorti ma għandhiex:

1. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fatt suesposti, in partikolari il-kontinwazzjoni tal-ħlas ta' kera kif ikkalkolata qabel id-dħul tal-liġijiet viġenti, in-nuqqas ta' provedimenti legali biex jintitolaw lir-rikorrenti jirrevedu l-istess kera, jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u kif sanċit ukoll fl-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*

2. *Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-provvedimenti tal-liġijiet ta' Malta fuq imsemmija, in partikolari dawk tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema artikoli ġew miżmuma fis-seħħ b'Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti in kwantu li jolqtu l-proprjetà tar-rikorrenti fuq imsemmija, jilledu u jiksru d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk huma nulli u/jew inapplikabbli u/jew bla effett in konfront tar-rikorrenti għar-rigward tal-proprjetà* de quo;

3. *Konsegwentement tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti, u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skont il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali,* inter alia *billi tiddikjara u tiddeċiedi illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond Dar il-Ħelsien, sitwat ġewwa Vjal it-Trasfigurazzjoni, Ħal-Lija, u tiddikjara għalhekk illi r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess sħiħ tal-istess fond;*

4. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens, u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti*

b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawża tal-fatti fuq spjegati stante illi ma ġiex kkreat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni a tenur tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fost infrazzjonijiet oħra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni;

5. *Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-liġi;*

6. *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tal-kawża odjerna sad-data tal-effettiv pagament.*

Bl-ispejjeż kollha, u bl-inġunzjoni tal-intimati min issa għas-subizzjoni u b'riżerva għal kull azzjoni oħra kontra l-intimat ai termini tal-Liġi."

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fit-3 ta' Ottubru, 2023, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. *Safejn it-talbiet rikorrenti jallegaw ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni dawn huma infondati għaliex dan l-artikolu ma jolqotx il-ħdim tal-Kap. 69 skont ma jiddisponi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.*

2. *Safejn it-talbiet rikorrenti jallegaw ksur tal-artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea huma wkoll infondati għaliex id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69: (i) joperaw f'qafas legali; (ii) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi, (ii) għandhom għan leġittimu fl-interess pubbliku; u (iii) huma proporzjonali.*

3. *Illi, bla preġudizzju għal dak eċċepit diġà, jekk* dato ma non concesso *kien hemm ksur tal-artikolu 1 Protokoll 1 tali ksur ma setax ipperdura wara li r-rikorrenti kellhom rimedju ordinarju disponibbli għalihom jew għall-antekawża tagħhom, inkluż bil-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021.*

4. *Bla preġudizzju għal dak eċċepit diġà, jekk* dato ma non concesso *kien hemm ksur tal-artikolu 1 Protokoll 1 tali ksur ma setax eżista qabel it-30 t'April 1987 skont ma jiddisponi l-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta.*

5. *Bla preġudizzju għal dak ġà eċċepit, Carmen Seychell kellha titolu tal-kera biss mit-tnejn u għoxrin (22) ta' Mejju 2018 qua użufruttwarja u allura kwalunkwe kumpens dovut jispetta lilha biss minn dik id-data.*

6. *Ukoll bla preġudizzju għal dak eċċepit, Malcolm Seychell u Afton Felice Seychell huma intitolati għal kwalunkwe kumpens dovut, qua eredi universali ta' Joseph Seychell, sat-tnejn u għoxrin (22) ta' Mejju 2018.*
7. *Mit-tletin (30) t'April 1987 sal-ħamsa w għoxrin (25) ta' Settembru 1989 ir-rikorrenti Malcolm Seychell u Afton Felice Seychell, dejjem jekk hemm kwalunkwe kumpens dovut, ikunu intitolati għal sehem wieħed minn ħamsa (1/5) peress li l-bqija jkunu dovut lil ħut Joseph Seychell jew is-suċċessuri tiegħu.*
8. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom."

3. Rat ir-Risposta tal-intimati **Bernice Farrugia, Lorraine Farrugia u Maryrose Gatt għan-nom tal-Kumitat tal-Partit Laburista ta' Ħal Lija** [minn issa 'l quddiem 'il-Kumitat intimat'], li ġiet ippreżentata fit-13 ta' Ottubru, 2023, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fi dritt dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:*
2. *Illi preliminarjament, l-esponenti mhumiex il-leġittimi kontradditturi u dan għaliex l-intimati m'għandhomx jirrispondu għal-Liġijiet li qiegħdin jiġu attakkati fir-rikors odjern u dan għaliex, qua ċittadini huma ma humiex il-fawturi ta' dawn il-liġijiet. Semmai huwa unikament l-Istat li għandu jwieġeb bħala l-promoventi tal-leġiżlazzjoni komuni tal-pajjiż;*
3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti naqsu milli jirrikorru għal rimedji ordinarji kif mitluba mil-liġi;*
4. *Illi mingħajr preġudizzju wkoll r-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara tat-titolu tagħhom sabiex juru li huma sidien tal-proprjetà in kwistjoni filwaqt li jindikaw b'mod ċar mil-liema sena meta saru sidien tal-fond;*
5. *Illi jrid jiġi sollevat ukoll illi r-rikorrenti qatt ma ġew svestiti mill-pussess jew minn kull dritt fuq il-proprjetà u kif ser ikun trattat iktar 'il quddiem f'din il-kawża;*
6. *Illi kwantu l-lament tar-rikorrenti jirrigwardja il-ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta, qatt ma jista'*

jkun hemm ksur ta' dan l-artikolu fid-dawl ta' dak li jipprovdi l-artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti f'dan ir-rigward għandhom jiġu miċħuda u dan anke wkoll għar-raġunijiet li sejrin jiġu ttrattati fil-kors tal-kawża;

7. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-mertu tal-kawża għandu jingħad is-segwenti:*

8. *Illi fl-ewwel lok l-emendi li kienu saru fil-Kap. 16 tal-ligijiet ta' Malta inkwantu jirrigwarda l-Istitut tal-Kera taħt Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u anke Kap 69 tal-Ligijiet, abbinat ma dak li jipprovdi l-Avviż Legali 195 tal-2014, jintlaħaq dak il-bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u l-interess tas-soċjetà ċivili u kollettività. Għalhekk, huma rispettati l-kriterji kollha elenkati kemm mill-Qrati nostrani u anke dawk tal-Qorti Ewropea, sa fejn jirrigwarda l-ħarsien tad-drittijiet fundamentali li jemanaw mill-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.*

9. *Illi preċiżament fl-obbligi tal-awturi tagħhom liema awturi daħlu għall-kuntratt ta' kera kif regolat mill-liġijiet tal-pajjiż u għamlu dan minn jeddhom u mingħajr ħadd ma sfurzahom. Għalhekk, l-imsemmija rikorrenti jew l-antekawża tagħhom kienu preċiżament jafu x'qegħdin jagħmlu u x'inhuma l-obbligi u drittijiet tagħhom. Issa ma jistgħux jilmentaw wara dan iż-żmien kollu jirrikonoxxu kemm l-istat fattwali u kif ukoll legali taż-żewġ partijiet għal din il-kawża. F'dan ir-rigward l-esponenti ma jistgħux ma josservawx l-importanza tal-prinċipju ta'* pacta sunt servanda *li huwa prinċipju stabbilit permezz ta' sentenzi nostrani, anke f'kawżi simili ta' natura Kostituzzjonali;*

10. *Illi* di più, *fi kwalunkwe każ,* dato ma non concesso *li jirriżulta li hemm xi xorta ta' ksur ta' drittijiet fuq imsemmija tar-rikorrenti, il-Kumitat esponenti ma għandux jirrispondi għal-Liġijiet li qegħdin jiġu attakkati fir-rikors odjern. Huwa ben stabbilit li ċ-ċittadini li jużufruwixxu mil-Liġijiet talvolta jistgħu oġġettivament jiksru d-drittijiet bħal dawk tar-rikorrenti, bl-ebda mod m'għandhom jkunu tenuti jħallsu xi tip ta' kumpens u aktar minn hekk, huwa inkonċepibbli li jkunu assoġġettati għat-talbiet oħra.*

11. *Illi finalment jingħad li r-rikorrenti dejjem ħallsu l-pagament annwali tal-kirja, jew permezz ta' pagamenti bi flus kontanti jew ċekk, u f'dawn l-aħħar tlett snin, permezz ta' ċedoli depożitati taħt l-awtorità tal-Qorti;*

12. *Illi fl-aħħar nett, rigward il-kumpens mitlub, hija fl-umli opinjoni tal-esponenti li trid tittieħed in konsiderazzjoni it-trapass taż-żmien li damu sakemm ir-rikorrenti fetħu tali proċedura li jkompli jixħtu iżjed dubju fuq kemm effettivament ir-rikorrenti ħassewhom aggravati;*

13. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant, l-esponenti umilment u bir-rispett jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tiċħad il-pretensjonijiet kollha kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fundamentali.

Bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti."

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tas-6 ta' Diċembru, 2023, ġie maħtur **il-Perit Ivan Giordano** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, li ppreżenta u ħalef r-rapport tiegħu fis-26 ta' Marzu, 2024.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-17 ta' April, 2024, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ippreżentata mir-rikorrenti u mill-intimat Avukat tal-Istat rispettivament.

<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>

4. Jirriżulta li l-fond bl-isem 'Dar il-Ħelsien', li jinsab ġewwa Vjal it-Trasfigurazzjoni, Ħal Lija, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], ippervjena lir-rikorrenti mill-wirt ta' Joseph Seychell li miet fit-22 ta' Mejju, 2018, u dan permezz ta' testment *unica charta* tat-12 ta' Ġunju, 2007, fl-atti tan-Nutar Timothy Ellis, fejn ħalla l-użufrutt tal-proprjetà tiegħu kollha lil martu r-rikorrenti Carmen Seychell, filwaqt li istitwixxa lit-tfal tiegħu r-rikorrenti l-oħra Afton Felice Seychell u Malcolm Seychell bħala l-eredi universali tiegħu.[1]

[1] Ara kopja ta' att ta' dikjarazzjoni ta' trasferiment *causa mortis* u immissjoni fil-pussess tat-8 ta' Mejju, 2019, 'Dok. A' *a fol.* 8 tal-proċess.

Għandu jingħad li l-imsemmi *decujus* kien akkwista l-fond permezz ta' att ta' diviżjoni tal-25 ta' Settembru, 1989, fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt, liema att sar flimkien mal-erba' ħutu wara l-mewt tal-ġenituri tagħhom Anthony u Maria née Caruana konjuġi Seychell, li mietu rispettivament fi-25 ta' Marzu, 1977, u fit-13 ta' Marzu, 1989.[2] Jirriżulta li l-fond kien ingħata b'kera minn Anthony Seychell lil Joseph Borg Gusman, Joseph Muscat u Carlo Attard, fil-kwalità tagħhom rispettiva ta' President, Segretarju u Kaxxier tal-Kumitat Distrettwali ta' Ħal Lija tal-Partit Laburista, u dan permezz ta' ftehim magħmul fit-3 ta' Lulju, 1963, fl-atti tan-Nutar Joseph Felix Abela.[3] Ir-rikorrenti jirrilevaw li skont l-imsemmi ftehim, il-fond kien ġie konċess esklussivament għall-użu ta' każin tal-Partit Laburista f'Ħal Lija għal perijodu ta' sena, liema perijodu kien jiġġedded awtomatikament minn sena għal oħra, u versu l-kera ta' sittin Liri Maltin (Lm60) fis-sena, li kellhom jitħallsu kull tliet xhur bil-quddiem mill-1 ta' Lulju, 1963. Matul is-snin din il-kera ġiet awmentata bi ftit, sabiex b'hekk illum il-Kumitat intimat iħallas l-ammont ta' disa' mija u tmienja u sebgħin Euro u tliet ċenteżmi (€978.03) fis-sena, li fi kwalunkwe każ qiegħda tiġi ddepożitata taħt l-Awtorità tal-Qorti wara li r-rikorrenti kienu rrifjutaw li jaċċettawha. Ir-rikorrenti jikkontendu li dan l-ammont huwa wieħed miżeru u sproporzjonat meta wieħed jikkunsidra l-valur lokatizju tal-fond fis-suq, u d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li obbligawhom sabiex iġeddu l-kirja b'mod indefinit taħt l-istess kera u kundizzjonijiet. Jissottomettu li l-artikolu 4 ta' dik il-liġi jagħti l-Bord l-fakoltà li jawmenta l-kera, iżda dan sa massimu li ma jeċċediex l-40% ta' dik li setgħet kienet il-kera ġusta tal-fond fl-4 ta' Awwissu, 1914. Jgħidu wkoll li l-fond bħala każin jaqa' taħt it-tifsira tal-kelma 'ħanut' mogħtija mill-artikolu 2 ta' dik l-istess liġi, u għalhekk skont il-para. (b) tal-artikolu 9 ma tistax issir talba

---

[2] Ara kopja 'Dok. B' *a fol.* 11 tal-proċess.
[3] Ara kopja 'Dok. C' *a fol.* 16 tal-proċess.

għar-ripreża tiegħu sabiex huma jagħmlu użu minnu. Ir-rikorrenti jirrilevaw li anki bil-promulgazzjoni tal-Att X tal-2009, fejn ġie ntrodott l-artikolu 1531J fil-Kodiċi Ċivili, huma baqgħu ippreġudikati għaliex kull kirja li saret qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, kellha tibqa' regolata permezz tal-liġi li kienet fis-seħħ qabel dik id-data. Ir-rikorrenti jikkontendu li l-imsemmi artikolu huwa saħansitra diskriminatorju fejn il-fond mikri jkun każin, u in partikolari l-artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili jippermetti awment fil-kera f'każijiet fejn il-fond huwa mikri għal skop kummerċjali. Ir-rikorrenti jsostnu li l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, u dawk tal-Att X tal-2009, u tal-Att XXVII tal-2018, mhijiex waħda ġusta u ma tħalliex lok għal bilanċ proporzjonali bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Jgħidu li dan għaliex il-valur lokatizju attwali tal-fond huwa tassew ogħla minn dak li tistabbilixxi l-liġi, u għalhekk jirriżulta fi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'l quddiem 'il-Kostituzzjoni'] u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni']. Jispjegaw li l-protezzjoni ngħatat mil-liġi sabiex jitħarsu l-każini Maltin li jagħmlu parti mill-kultura tagħna, iżda jsostnu li madankollu m'għandux ikun iċ-ċittadin privat fil-vesti ta' sid, li jbati l-konsegwenzi tal-miżura, u minflok għandu jkun proprju l-Istat li jagħmel tajjeb għal dan. In sostenn tal-argumenti tagħhom, ir-rikorrenti jiċċitaw diversi deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem (minn issa 'il quddiem 'il-Qorti Ewropea'), u jgħidu li fid-dawl tal-fatt li d-dispożizzjonijiet tal-liġi suriferiti kkawżaw diskriminazzjoni fil-konfront tagħhom u anki ksur tad-drittijiet kostituzzjonali tagħhom, dawn għandhom jiġu ddikjarati anti-kostituzzjonali u għandhom saħansitra jiġu emendati kif deċiż mill-imsemmija Qorti Ewropea. Dwar il-kwistjoni ta' kumpens li għandu jingħatalhom, ir-rikorrenti jiċċitaw diversi sentenzi tal-Qrati Kostituzzjonali, u jsostnu li huma

għandhom jirċievu danni pekunjarji u anki danni morali, bl-imgħaxijiet kontra l-intimati jew min minnhom jaħti għall-ksur li huma qegħdin isofru. Għalhekk ir-rikorrenti qegħdin jitolbu sabiex din il-Qorti jogħġobha tiddikjara u tiddeċiedi li l-fatti spjegati u anki l-provvedimenti tal-liġijiet msemmija, in partikolari dawk tal-Kap. 69, jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, li tagħmel parti mil-liġi tagħna permezz tal-Kap. 319, u anki kif protetti mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, sabiex b'hekk l-imsemmija liġijiet huma nulli u/jew inapplikabbli u/jew bla effett fil-konfront tagħhom fir-rigward tal-fond. Huma jitolbu lill-Qorti sabiex tagħti dawk l-ordnijiet u direttivi, u toħroġ dawk l-atti li hija tikkunsidra xierqa sabiex jitħarsu d-drittijiet fundamentali tagħhom kif garantiti mill-Konvenzjoni, anki billi tiddikjara li huma mhumiex obbligati li jgeddu l-kirja tal-fond, u għalhekk għandhom dritt li jieħdu lura l-pussess sħiħ tiegħu. Ir-rikorrenti jitolbu wkoll sabiex il-Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni pekunjarji u anki mhux pekunjarji, sofferti minnhom riżultat tal-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, u b'hekk tgħaddi sabiex tillikwida l-imsemmi kumpens u danni pekunjarji u mhux pekunjarji, u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallashom, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tal-proċeduri odjerni sad-data tal-pagament effettiv, u bl-ispejjeż.

5. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi s-segwenti: (a) safejn it-talbiet tar-rikorrenti qegħdin jallegaw ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dawn ma jistgħux jintlaqgħu minħabba f'dak li jipprovdi s-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni; (b) safejn it-talbiet tar-rikorrenti jallegaw ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, dawn huma infondati għaliex id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 joperaw f'qafas legali, għandhom għan leġittimu, u

huma fl-interess pubbliku, u huma proporzjonali; (ċ) mingħajr preġudizzju, *dato ma non concesso* li kien hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, dan ma setax ipperdura wara li r-rikorrenti kellhom rimedju ordinarju disponibbli għalihom jew għall-antekawża tagħhom, inkluż bil-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021; (d) mingħajr preġudizzju, *dato ma non concesso* li kien hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, ma seta' kien hemm l-ebda ksur qabel it-30 t'April, 1987, fid-dawl tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 7 tal-Kap. 319; (e) mingħajr preġudizzju, ir-rikorrenti Carmen Seychell kellha titolu ta' kera biss mit-22 ta' Mejju, 2018 bħala użufruttwarja, u għalhekk kull kumpens dovut lilha, jispetta lilha minn dakinhar; (f) mingħajr preġudizzju, ir-rikorrenti Malcolm Seychell u Afton Felice Seychell huma ntitolati għal kwalunkwe kumpens dovut bħala eredi ta' Joseph Seychell, sat-22 ta' Mejju, 2018; (ġ) jekk hemm kwalunkwe kumpens dovut lir-rikorrenti Malcolm Seychell u Afton Felice Seychell għall-perijodu bejn it-30 t'April, 1987 sal-25 ta' Settembru, 1989, huma ntitolati biss għal sehem wieħed minn ħamsa (1/5) stante li l-kumplament jkun dovut lil ħut Joseph Seychell jew is-suċċessuri tagħhom; (g) salv eċċezzjonijiet ulterjuri; (h) bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

6. Il-Kumitat intimat qiegħed jeċċepixxi s-segwenti: (a) it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt għas-segwenti raġunijiet: (b) preliminarjament huwa mhuwiex leġittimu kontradittur, u huwa l-Istat li għandu jwieġeb; (ċ) mingħajr preġudizzju, ir-rikorrenti naqsu milli jeżawrixxu r-rimedji ordinarji skont il-liġi; (d) mingħajr preġudizzju, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara tat-titolu tagħhom sabiex juru li huma sidien tal-fond, u juru wkoll mil-liema sena huma saru proprjetarji; (e) ma jistax ikun hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni fid-dawl tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 7 tal-Kap. 319; mingħajr preġudizzju,

fil-mertu għandu jingħad dak li ġej; (f) l-emendi leġislattivi li kienu saru għall-Kap. 16, u anki meħud in konsiderazzjoni l-A.L. 195 tal-2014, dawn ħolqu bilanċ bejn l-interessi tas-sidien, u dawk tas-soċjetà ċivili u l-kollettività, u b'hekk ġew imħarsa d-drittijiet fundamentali li joħorġu mill-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea; (ġ) ir-rikorrenti jew l-antekawża tagħhom, kienu jafu x'qegħdin jagħmlu u x'kienu l-obbligi u d-drittijiet tagħhom; (g) *dato ma non concesso* li jirriżulta li hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, huwa m'għandux jwieġeb għal-liġijiet li qegħdin jiġu attakkati permezz tal-proċeduri odjerni; (għ) huwa dejjem ħallas il-kera dovuta kull sena, saħansitra anki permezz ta' ċedoli depożitati taħt l-Awtorità tal-Qorti; (ħ) għal dak li jirrigwarda l-kumpens mitlub, għandu jiġi kkunsidrat iż-żmien li damu r-rikorrenti qabel ma ntavolaw il-proċeduri odjerni; (h) salv eċċezzjonijiet oħra.

Provi u riżultanzi

7. Flimkien mar-rikors promotur, ir-rikorrenti esebew kopja tal-att ta' dikjarazzjoni ta' trasferiment *causa mortis* tat-8 ta' Mejju, 2019, fl-atti tan-Nutar Timothy Ellis[4], kopja tal-kuntratt ta' diviżjoni magħmul fil-25 ta' Settembru, 1989 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt[5], u kopja tal-ftehim tal-kirja tat-3 ta' Lulju, 1963, fl-atti tan-Nutar Joseph Felix Abela.[6]

9. Permezz ta' nota ppreżentata fis-6 ta' Diċembru, 2023, ir-rikorrenti esebew l-affidavits tar-rikorrenti Malcolm Seychell u Afton Felice Seychell.[7] Fl-affidavit tagħha, ir-rikorrenti **Afton Felice Seychell** ikkonfermat li hija u ħuha r-rikorrent Malcolm Seychell huma l-proprjetarji tal-fond li huma kienu wirtu

[4] *Supra.*
[5] *Supra.*
[6] *Supra.*
[7] 'Dok. MS1' u 'Dok. MS2' *a fol.* 35 *et. seq.*

mingħand missierhom Joseph Seychell, li kien ġie nieqes fit-22 ta' Mejju, 2018, u dan permezz tat-testment tiegħu fejn huwa ħallihom bħala eredi universali, filwaqt li lil ommhom ir-rikorrenti Carmen Seychell ħallieha użufruttwarja tal-proprjetà kollha. Qalet li dan kollu jirriżulta mid-dikjarazzjoni *causa mortis* li huma kienu għamlu quddiem in-Nutar Timothy Ellis fit-8 ta' Mejju, 2019, u li kopja tagħha tinsab annessa mad-dokumenti ppreżentati sabiex saret il-kawża odjerna. Spjegat li l-fond kien oriġinarjament jappartjeni lin-nannu tagħha Anthony Seychell, u wara li dan kien ġie nieqes, missierha Joseph Seychell u ħutu, kienu qasmu dak kollu li kienu jżommu in komun u li kien ġej mill-wirt tal-imsemmi nannu tagħha. Il-fond kien ippervjena lil missierha permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni li kien sar ma' ħutu fil-25 ta' Settembru, 1989. Imbagħad wara l-mewt ta' missierha, il-fond kien ġie trasferit għal fuqha u għal fuq ħuha, filwaqt li ommha għandha l-użufrutt tiegħu. Ir-rikorrenti rrilevat li n-nannu tagħha Anthony Seychell kien ta l-fond in kwistjoni b'kirja permezz ta' skrittura tat-3 ta' Lulju, 1963, lill-Kumitat Distrettwali ta' Ħal Lija tal-Partit Laburista, li dak iż-żmien kien rappreżentat minn Joseph Borg Gusman, Joseph Muscat u Carlo Attard, fil-kwalitajiet rispettivi ta' President, Segretarju u Kaxxier. Qalet li l-kera kienet ta' sittin Liri Maltin (Lm60) fis-sena, pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem, u kien ġie miftiehem li l-fond kellu jintuża bħala każin tal-Partit Laburista. Ir-rikorrenti kkonfermat li l-Kumitat intimat dejjem ħallas il-kera, iżda minħabba l-liġijiet, missierha u warajh hija u ħuha, ma kellhomx l-għażla jew il-possibilità li jawmentaw il-kera pagabbli sabiex din tirrifletti l-valur tal-fond. Hija spjegat kif missierha kien tħabat sabiex tiġi awmentata l-kera, iżda f'dak kollu li għamel ma kellu l-ebda suċċess. Qalet li maż-żmien il-kera żdiedet bi ftit kull darba, u llum il-Kumitat intimat kien qed iħallas l-ammont ta' €978.03 fis-sena, liema ammont tikkontendi li mhuwiex ġust jew proporzjonali, meta mqabbel mal-valur attwali ta' kemm jista' jinkera l-fond. Imbagħad fl-2021

huma ma bdewx jaċċettaw il-kera, u nfurmaw lill-Kumitat intimat billi spjegawlu li din kienet waħda baxxa. Min-naħa tiegħu l-Kumitat intimat jgħid li beda jiddepożita l-kera taħt l-Awtorità tal-Qorti.

10. Fl-affidavit tiegħu, ir-rikorrent **Malcolm Seychell** xehed bl-istess mod li xehdet ir-rikorrenti oħtu, u żied jgħid li kif kienet tixhed il-korrispondenza ta' bejniethom, missieru u saħansitra huwa stess dan l-aħħar, kien kellem lill-Kumitat intimat, u anki lil xi rappreżentanti tal-Partit Laburista, sabiex jaslu fi ftehim bejniethom dwar awment tal-kera jew forsi huma jbiegħulhom l-istess fond. Mill-Kumitat intimat dejjem wegħduh li sejrin ikellmuh lura, iżda sallum ma kien ingħata l-ebda risposta, u b'hekk saret din il-kawża. Flimkien mal-affidavit tiegħu, ix-xhud annetta kopja tal-kuntratt tal-24 ta' Ġunju, 1960, magħmul fl-atti tan-Nutar Giorgio Borg Olivier, fejn in-nannu tiegħu Anthony Seychell kien akkwista l-art fejn jinsab il-fond illum, kif soġġetta għal ċens perpetwu. Huwa esebixxa wkoll kopja tat-testment tal-imsemmi Anthony Seychell u martu Maria née Caruana tat-28 ta' Novembru, 1963, magħmul quddiem in-Nutar Joseph Felix Abela. Fl-aħħarnett esebixxa diversi rċevuti u ċedoli ta' depożitu tal-ħlas tal-kera, li sar mill-Kumitat intimat fir-rigward tal-kirja tal-fond.

9. Permezz ta' nota ppreżentata fil-15 ta' Diċembru, 2023, ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tal-*emails* u korrispondenza oħra li għalihom għamel riferiment ir-rikorrenti Malcolm Seychell fl-affidavit tiegħu.[8]

10. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Ivan Giordano** fir-rapport tiegħu ppreżentat fis-26 ta' Marzu, 2024, beda billi rrileva li huwa kien aċċeda fil-fond fit-22 ta' Jannar, 2024. Spjega li l-fond jinsab f'żona kkunsidrata bħala *Local Centre CG13,*

[8] *A fol.* 69 *et seq.*

kif evidenti mid-dokument esebit u anness mar-rapport tiegħu bħala 'F1', li kien jikkonsisti f'*Lija Area Policy Map*. Qal li l-fond jidher li dan kien ġie mibni qabel l-1967, kif irriżulta mill-annessa *archive sheet F2,* u kien jagħmel parti mix-*Scheduled Building Setting,* iżda mhux mill-*Urban Conservation Area.* Minn hawn il-Perit Tekniku Ġudizzjarju għadda sabiex ta deskrizzjoni tal-fond, li qal jikkonsisti f'terran li qiegħed jintuża bħala każin mill-Partit Laburista, u fejn għandu faċċata fuq Vjal it-Trasfigurazzjoni viċin il-Knisja. Huwa kompla billi ddikjara li l-fond għandu *footprint* ta' madwar 94 metru kwadru, filwaqt li spjega wkoll kif inhu mqassam, u ndika l-kejl tal-kmamar u l-andamenti tiegħu. Il-Perit Giordano iddikjara li l-finituri huma fi stat relattivament tajjeb, u miżmuma sew. Irrileva li is-soqfa kienu mgħottija b'xi forma ta' suffitt, u għalhekk ma setax jikkonferma l-istat tas-soqfa. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjega li minn dak li huwa nnota waqt l-aċċess, il-fond jintuża b'mod regolari għal attività politika/rikreazzjonali, u huwa konformi mal-liġi sanitarja. Spjega wkoll li ma sabx xi permessi relatati mal-fond fl-arkivju *online* tal-Awtorità tal-Ippjanar, iżda peress li dan inbena qabel l-1967, dan għandu jiġi kkunsidrat bħala *legally established.* Imbagħad il-Perit Tekniku Ġudizzjarju għadda sabiex spjega kif wasal għall-valur tal-fond. Qal li dan ikkunsidrah bħala wieħed vakanti u eskluż minn kull għamara, u applika l-metodu komparattiv jew *comparison method,* li spjega jfisser li wieħed jagħmel użu mill-valur ta' assi komparabbli mibjugħa riċentement fiż-żona jew fil-viċinanzi, b'potenzjal simili. Għalhekk, wara li kkunsidra l-fatturi rilevanti kollha ndikat fir-rapport tiegħu u l-potenzjal tal-fond, anki li dan ilu jintuża bħala każin għal divesi snin, fejn huwa kien qiegħed jikkunsidrah ta' natura kummerċjali, qal li fl-opinjoni tiegħu l-valur fis-sena 2021 kien ta' €370,000.00 u l-valur lokatizju tiegħu €18,500.00 fis-sena jew €1,541.67 fix-xahar, li wkoll ġie kkalkolat permezz tal-metodu komparattiv, b'rendiment ta' 5% tal-valur tal-proprjetà fis-suq miftuħ, perċentwali li qal

huwa wieħed reali, tenut kont tal-fatt li proprjetà simili tagħti ntrojtu ta' bejn 5% u 5.75%, u meħudin ukoll in konsiderazzjoni l-fatturi suriferiti. Fl-aħħarnett elenka l-valuri lokatizji tal-fond mis-sena 1987 sas-sena 2021, f'intervalli ta' ħames snin, u qal li wasal għalihom permezz tal-metodu komparattiv ta' kirjiet ta' proprjetajiet simili fl-inħawi u l-apprezzament ta' 4.7% għal kull sena bejn is-sena 1987 u s-sena 2006, u 4.75% għal kull sena bejn is-sena 2006 u s-sena 2021 skont kif indikat fl-*Office Premises Index* fil-*Consolidated Document on Property Valuation.*

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

11. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimati. Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jeċepixxi li fejn ir-rikorrenti qegħdin jallegaw ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dan huwa infondat fid-dawl tad-disposizzjonijiet tas-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Il-Qorti tikkunsidra li l-ilment tar-rikorrenti tassew ma jistax jintlaqa' safejn huwa msejjes fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Tgħid li hija kellha l-opportunità diversi drabi li tippronunzja ruħha fuq din il-kwistjoni, u tagħraf għal darb'oħra li tassew l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax japplika għall-każ odjern, għaliex il-Kap. 69 ġie fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu, 1962, kif stabbilit mis-subartikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni, li jagħti protezzjoni lil dawk il-liġijiet li ġew fis-seħħ qabel dik id-data, kif ukoll lill-emendi leġislattivi li saru għalihom. Għaldaqstant l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat hija ġustifikata, u l-Qorti filwaqt li tilqagħha, tiddikjara li safejn it-talbiet tar-rikorrenti huma msejsa fuq l-allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dawn ma jistgħux jiġu milqugħa.

12. Permezz ir-raba' eċċezzjoni tiegħu kif imfissra fir-raba' paragrafu tar-risposta tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li skont l-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ma jistax jissusisti ksur b'riferiment għaż-żmien qabel it-30 ta' April, 1987. Il-Qorti tikkondividi l-pożizzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, u tgħid li m'hemmx dubju dwar dak li jipprovdi l-imsemmi artikolu, u għaldaqstant filwaqt li tiddikjara li din l-eċċezzjoni hija ġustifikata, tikkunsidra li għandha tilqagħha.

13. Permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu, il-Kumitat intimat jikkontendi li huwa mhuwiex leġittimu kuntradittur għat-talbiet magħmulin mir-rikorrenti. Il-Qorti tikkondividi r-raġunament tiegħu, anki dawk kif imfissra fl-istess eċċezzjoni tiegħu, iżda ma tistax tilqa' it-talba tiegħu u teħilsu mill-osservanza tal-ġudizzju, għaliex tikkunsidra li huwa għandu kull interess li jipparteċipa fil-proċeduri odjerni, ġaladarba dawn jolqtu t-titolu ta' kirja miżmuma minnu, u anki l-kera li titħallas lir-rikorrenti. Għaldaqstant il-Qorti tiċħad din l-eċċezzjoni.

14. It-tielet eċċezzjoni tal-Kumitat intimat hija li r-rikorrenti naqsu milli jirrikorru għar-rimedji ordinarji skont il-liġi. Iżda l-Qorti filwaqt li tagħraf li l-ilmenti tar-rikorrenti jolqtu kwistjonijiet ta' ksur ta' drittijiet fundamentali kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea, tgħid li dan huwa l-uniku forum li fih huma setgħu jressqu l-imsemmija lmenti tagħhom.

15. Il-Kumitat intimat jeċepixxi permezz tar-raba' eċċezzjoni tiegħu, li r-rikorrenti għandhom iressqu prova ċara li turi li huma tassew sidien tal-fond, u huma għandhom jindikaw ukoll minn meta huma saru proprjetarji. Il-Qorti tagħraf li permezz tal-prova dokumentarja, ir-rikorrenti stabbilew b'mod konvinċenti li huma tassew is-sidien tal-fond, u wrew kif dan ippervjena lilhom

mingħand l-antekawża tagħhom. Għaldaqstant ma tikkunsidrax li din l-eċċezzjoni għandha tintlaqa'.

16. Il-Qorti issa ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet l-oħra sollevati mill-intimati, dan hekk kif jolqtu l-ilment prinċipali tar-rikorrenti. Kif ġie kkonstatat minn din il-Qorti aktar 'l fuq, ir-rikorrenti qegħdin jsostnu li l-fatti kif imfissra minnhom, partikolarment il-kera kif ikkalkolata qabel id-dħul fis-seħħ tal-liġijet viġenti, flimkien man-nuqqas leġiżlattiv li jagħti lok għal reviżjoni fil-kera, jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, kif introdotta fil-liġi tagħna permezz tal-Kap. 319.

17. Fil-każ odjern jirriżulta li l-fond in kwistjoni kien ippervjena lir-rikorrenti aħwa Malcolm u Afton Felice Seychell mill-wirt ta' missierhom Joseph Seychell, permezz tat-testment *unica charta* tiegħu tat-12 ta' Ġunju, 2007, fejn huwa ħalla lil martu r-rikorrenti Carmen Seychell bħala użufruttuwarja tal-proprjetà tiegħu, filwaqt li istitwixxa lill-imsemmija rikorrenti aħwa Seychell bħala l-eredi universali tiegħu f'ishma ndaqs bejniethom. Min-naħa tiegħu, Joseph Seychell sar proprjetarju tal-fond permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni tal-25 ta' Settembru, 1989, fejn ġew diviżi bejnu u ħutu l-proprjetajiet li kienu ppervjenew lilhom mill-wirt tal-ġenituri tagħhom Anthony u Maria konjuġi Seychell, li kienu mietu rispettivament fit-22 ta' Marzu, 1977 u fit-13 ta' Marzu, 1989. Jirriżulta wkoll mill-kopja tal-iskrittura lokatizja, li l-fond kien inkera mill-imsemmi Anthony Seychell fit-3 ta' Lulju, 1963 lill-Kumitat intimat, b'kera annwali ta' sittin Liri Maltin (Lm60), fejn il-kirja kellha tiġġedded b'mod awtomatiku minn sena għal sena.

18. Din il-Qorti tikkunsidra li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi kif ġej:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-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 tal-proprjetà skont linteress ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

19. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. B'hekk il-każ għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dan l-artikolu, iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqis li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[9]

20. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kif emendat minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhux ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed leġittimu. Dan għaliex il-provvista ta' akkomodazzjoni socjali hija d-dmir tal-Istat, li hawnhekk għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li l-interess pubbliku jintleħaq anki fis-settur tal-akkomodazzjoni soċjali. Tgħid li madankollu din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawnhekk il-Qorti għalhekk

[9] Ara **Bradshaw and Others v. Malta**, App. Nru. 37121/15, 23.10.2018.

tirrileva li kuntrarjament għal dak li jagħti x'jifhem l-intimat Avukat tal-Istat, l-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

21. Fil-każ **James and Others v. UK**[10], il-Qorti Ewropea spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

> *"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, "depending upon the circumstances, constitutes a legitimate aim for promoting the public interest … The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".*[11]

22. Din is-silta tispjega dak l-eżerċizzju li għandha tagħmel il-Qorti fl-investigazzjoni tagħha tal-allegat ilment ta' ksur tad-drittijiet fundamentali ta' tgawdija ta' proprjetà:

> *"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see* Amato Gauci, *cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a*

[10] App. 8793/79, 21.02.1986.
[11] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, **Victor Gatt et *vs.* Avukat Generali et**, 05.07.2011, u Q.Kost. 467/1994, **Cutajar noe *vs.* Il-Kummissarju tal-Art et**, 30.11.2001.

factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see Immobiliare Saffi v. Italy, *[GC], no.* 22774/93*, §54, ECHR 1999-V, and* Broniowski, *cited above, §151)."*[12]

23. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valur lokatizju annwali ta' €3,855.51 mogħti mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tiegħu applikabbli għas-sena 1987, li hija s-sena rilevanti sabiex jitqiesu t-talbiet tar-rikorrenti fil-każ odjern, u anki l-valur lokatizju ta' €18,500 fis-sena 2021 meta daħlu fis-seħħ l-emendi leġislattivi għall-Kap. 69 permezz tal-Att XXIV tal-2021, u meħudin in konsiderazzjoni wkoll (a) il-kera miżera perċepita mir-rikorrenti u mill-antekawża tagħhom, minkejja l-awmenti minimi li tipprovdi għalihom il-L.S. 16.13, u li bl-ebda mod raġonevoli ma jista' jingħad li dawn ammeljoraw l-pożizzjoni tas-sid; u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifika għaliex il-każ odjern kien jimmerita l-indħil tal-Istat, saħansitra fi sfond fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet sostanzjalment miż-żmien li fih saret il-liġi in kwistjoni, il-Qorti tqis li jirriżulta bl-aktar mod evidenti li ma kien hemm l-ebda bilanċ bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u l-ante-kawża tagħhom. Tikkunsidra li għalkemm jista' jirriżulta li l-inkwilin ma kienx f'qagħda finanzjarja li jwettaq l-obbligi tiegħu tal-ħlas skont il-valuri lokatizji mogħtija fir-rapport peritali, tgħid li fil-każ odjern l-Istat tefa' il-piż għal kollox fuq spallejn is-sid mingħajr l-ebda ġustifikazzjoni għal dan. Tqis wkoll li r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom baqgħu matul il-perijodu sħiħ tal-lokazzjoni fi stat ta' inċertezza dwar meta huma kienu ser jieħdu lura l-pussess tal-fond proprjetà tagħhom. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar v. Malta**[13] il-Qorti Ewropea kkonkludiet li *"it is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their*

[12] Bradshaw and Others v. Malta *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, Zammit and Attard Cassar v. Malta, 30.07.2015.
[13] App. 50570/13, 30.01.2018.

property". Il-Qorti għalhekk tagħraf li d-drittijiet tar-rikorrenti u dawk tal-antekawża tagħhom ġew limitati sew permezz tal-liġijiet tal-kera. Kif irrilevat din il-Qorti hawn fuq, fil-każ odjern ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin ta' dawn id-drittijiet. Tasal biex saħansitra tgħid li fil-każ odjern ma tista' tikkonstata l-ebda għan leġittimu għal tali ndħil. Il-Qorti għalhekk qiegħda tagħraf sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom ġew kostretti li jġorru waħedhom mingħajr l-ebda għajnuna tal-Istat, piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll huma ġarrbu ksur tal-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom. F'dan il-kuntest il-Qorti tgħid li jirriżulta biċ-ċar li r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom ma setgħux jaħarbu l-effetti tal-liġijiet tal-kiri ġaladarba huma kienu għażlu li l-fond għandu jservi bħala sors ta' introjtu għalihom billi jinkera. Barra minn hekk, huma ma setgħux bassru li s-suq lokatizju maż-żmien kien ser jara valuri daqstant qawwija, li saħansitra dak li kellu jitħallas f'sena mill-inkwilin ma kienx ser ikun biżżejjed fis-suq ħieles għall-kera ta' xahar. Għaldaqstant id-disa' eċċezzjoni tal-Kumitat intimat ma tistax tintlaqa'.

24. F'dan l-istadju l-Qorti tagħmel riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ewropea fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Ghigo v. Malta**[14]:

> *"67. As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, Mellacher and Others, cited above, §45).*

[14] 26.09.2006.

68. Moreover, in situations where the operation of the rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see, mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §223).*

69. In the present case, having regard to the extremely low amount of the rental value fixed by the Land Valuation Officer, to the fact that the applicant's premises have been requisitioned for more than twenty-two years, as well as to the abovementioned restrictions of the landlord's rights, the Court finds that a disproportionate and excessive burden has been imposed on the applicant. The latter had been requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr G and his family (see, mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §225). 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."*

25. Il-Qorti għandha tqis jekk teżistix protezzjoni, inkluż dik proċedurali, sabiex tassigura ruħha li l-operat tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji tas-sid humiex ta' natura arbitrarja jew saħansitra jagħtux lok għall-inċertezza. Għalhekk il-Qorti Ewropea qieset ukoll il-funzjoni tal-Bord Li Jirregola l-Kera, fattur ieħor ferm importanti fis-sejbien ta' leżjoni, fejn sabet li filwaqt li dan il-Bord seta' offra l-protezzjoni proċedurali adegwata sabiex iħares l-operat tas-sistema ta' kontroll, dan m'għandu l-ebda effett utli għar-rikorrenti appellanti:

"61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see, mutatis mutandis*, Amato Gauci, cited above, § 62 and Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). 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 (ibid and, mutatis mutandis*, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014).”*[15]

26. L-intimat Avukat tal-Istat permezz tat-tielet eċċezzjoni tiegħu, jeċċepixxi wkoll li llum bid-dħul fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, ma jistgħux jintlaqgħu t-talbiet tar-rikorrenti, għaliex dawn l-emendi leġislattivi ħolqu rimedju ordinarju. Il-Qorti tagħraf li r-rikorrenti llum bl-applikazzjoni tal-emendi leġislattivi introdotti għall-Kap. 69, senjatament bl-introduzzjoni tal-artikolu 4A, liema emendi leġislattivi saru permezz tal-Att XXIV tal-2021, għandhom il-jedd li jressqu talba appożita quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera, fejn jistgħu jitolbu li l-kera tiżdied għal dak l-ammont li ma jkunx aktar mit-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond fl-1 ta’ Jannar tas-sena li matulha jsir ir-rikors, u sabiex anki jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kera. Jekk imbagħad l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li għandu jitwettaq mill-Bord, is-sidien għandhom id-dritt li jieħdu lura l-fond wara sentejn, fejn fil-frattemp il-kera pagabbli għandha tiġi stabbilita mill-imsemmi Bord. Il-Qorti tikkunsidra li l-emendi leġislattivi li taw lok għal bidla fil-pożizzjoni tas-sid, ġew fis-seħħ fit-28 ta’ Mejju, 2021. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw mill-fatt li wara din id-data, huma ma kellhom l-ebda rimedju effettiv mingħajr id-debita prova. Tqis li l-leġislatur fid-dawl tal-ksur tad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tat-tgawdija tal-proprjetà kif misjub u ddikjarat mill-Qrati Kostituzzjonali u anki mill-Qorti Ewropea fil-bosta sentenzi tagħhom, għaraf li tassew hemm il-ħtieġa impellenti li tiġi ndirizzata s-sitwazzjoni hekk iddikjarata żbilanċjata, sabiex filwaqt li l-inkwilin ma jitlifx id-dritt tiegħu li jkompli jgħix fil-fond fejn ikun għadda ħajtu, is-sid jingħata d-dritt li jirċievi kumpens aktar ġust jekk l-inkwilin ikun jistħoqqlu li jkompli jgħix fil-fond skont it-test tal-mezzi li għandu jitwettaq mill-Bord. Għalhekk fejn is-sid

[15] Cassar v. Malta, *Supra.*

jonqos li jipprevalixxi ruħhu mid-dritt li tah il-leġislatur, u b'hekk ukoll ikun eżawrixxa r-rimedju li tagħtih il-liġi ordinarja, dan ma jistax jersaq quddiem din il-Qorti u jikkonvinċiha li hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà wara d-data rilevanti. Iżda l-Qorti tgħid li kif sewwa josserva l-intimat Avukat tal-Istat, huwa biss wara li daħlu fis-seħħ l-emendi leġislattivi in kwistjoni, li r-rikorrenti setgħu jipprevalixxu ruħhom mid-drittijiet tagħhom taħt l-istess emendi leġislattivi, u għalhekk sad-data li ġie fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, jiġifieri fit-28 ta' Mejju, 2021, il-pożizzjoni tagħhom kienet dik kif ikkristallizzata permezz tal-Kap 69 u tal-Att X tal-2009.[16] Għaldaqstant il-Qorti tqis li għandha tilqa'din l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

27. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, il-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti u l-antekawża tagħhom kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ġew leżi fis-snin bejn l-1987 u l-2021. Hawnhekk iżżid tgħid li huwa għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, u dan filwaqt li tagħraf li sempliċi dikjarazzjoni ta' ksur ma tistax tkun rimedju suffiċjenti fejn il-leżjoni pperdurat għaldaqstant tul ta' żmien.

28. F'sentenza fl-ismijiet **Cassar Torreggiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[17], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

> *"Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma: (i) it-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul ta' żmien li r-*

[16] Ara App.30806/19, Baldacchino and Falzon v. Malta, 14.10.21.
[17] 29.04.2016.

rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom; (ii) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (iii) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ....".

29. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[18], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, ingħad illi:

"... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq *tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi."*

30. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[19], il-Qorti Kostituzzjonali rritjeniet illi,

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

31. Għalhekk il-Qorti qiegħda tieħu in konsiderazzjoni li (a) l-ammont ta' kera li r-rikorrenti u l-antekawża setgħu pperċepew li kieku l-fond kien mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ, huwa ferm akbar minn dak attwalment ipperċepit, tant hu hekk li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-kiri bejn l-1 ta' Mejju, 1987 u l-28 ta' Mejju, 2021, id-dħul li kienu jirċievu r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom, kien ikun komplessivament ta' madwar **€281,131.98**, u dan jirriżulta mill-istimi lokatizji maħduma mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju elenkati *a fol.* 89:

[18] 27.06.2019.
[19] 30.09.2016.

Sena	€
01.05.87 sa 31.12.87	321.29x8=2,570.32/5[20]=514.06
1988	3,855.51/5=771.10
01.01.89 sa 25.09.89	321.29x9=2,891.61/5=578.32
1990-1991	3,855.51x2=7,711.02
1992-1996	4,850.82x5=24,254.10
1997-2001	6,103.07x5=30,515.35
2002-2006	7,678.60x5=38,393.0
2007-2011	9,660.85x5=48,304.25
2012-2016	12,183.88x5=60,919.15
2017-2020	15,365.82x4=61,463.28
01.01.21 sa 28.05.21	1,541.67x5=7,708.35
B'kollox	**281,131.98**

huwa ferm akbar minn dak attwalment ipperċepiet mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom fis-somma ta' ċirka **<u>€12,569.78</u>**[21], kif ġej:

[20] Skont it-testment *unica charta* tal-ġenituri ta' Joseph Seychell tat-28.11.1963, huwa u l-erba' ħutu l-oħra ġew istitwiti eredi universali ta' ġidhom. Missieru miet fit-22.03.1977, u ommu mietet fit-13.03.1989. Għalhekk is-seba' eċċezzjoni tal-Kumitat intimat hija ġustifikata.
[21] Ara kopja rċevuti a *fol.* 54 *tergo et seq.*

Sena	€
01.04.87[22] sa 31.03.1988	139.76/5=27.95
01.04.1988 sa 31.03.91	139.76(Lm60)x3=419.28
01.04.91 sa 31.03.06	139.76x15=2,096.40
01.04.06 sa 31.03.14	559.05x8=4,472.40
01.04.14 sa 31.03.15	614.95
01.04.15 sa 31.03.16	676.44
01.04.16 sa 31.03.17	744.10
01.04.17 sa 31.03.18	781.30
01.04.18 sa 31.03.19	820.37
01.04.19 sa 31.03.20	861.39

[22] Skont l-iskadenza mħallsa fil-25.08,1988.

01.04.20 sa 31.03.21	904.46
01.04.21 sa 28.05.21	904.46/12x2=150.74
B'kollox	**12,569.78**

(b) li l-valur tiegħu kif sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u dawk tal-antekawża tagħhom, u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet. Għaldaqstant tikkunsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħhom, li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat.

32. Kif diġà kellha l-opportunità li tteni din il-Qorti, id-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna, tenut kont tal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu.

33. Wara li ħadet in konsiderazzjoni l-mod kif il-Qorti Ewropea ddeċidiet li għandu jiġi kkalkulat il-kumpens dovut lis-sid fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **Cauchi v. Malta**[23], liema eżerċizzju llum qiegħed ukoll jiġi applikat mill-Qrati ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali, il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta'

[23] App.nru. 14013/19, 05.06.21, §103-§105.

mija erbgħa u erbgħin elf tmien mija erbgħa u sittin Euro u tlettax-il ċenteżmu (€144,864.13) huwa wieħed xieraq u ġust. Il-Qorti tispjega li hija waslet għal din is-somma wara li qabel xejn ħadet in konsiderazzjoni (a) li l-antekawża tar-rikorrenti Joseph Seychell sar proprjetarju assolut tal-fond fil-25 ta' Settembru, 1989; (b) ir-rikorrenti martu Carmen Seychell kellha dritt għal nofs il-kera ġaladarba din kienet tappartjeni lill-komunjoni tal-akkwisti kif perċepita; u (ċ) l-imsemmija rikorrenti Carmen Seychell kellha u għad għandha d-dritt li tirċievi l-kirja sħiħa wara l-mewt tar-raġel tagħha fit-22 ta' Mejju, 2018, u dan bħala użufruttwarja ta' ġidu. Imbagħad mis-somma ta' €281,131.98 rappreżentanti l-kirjiet stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju li kellhom jiġu pperċepiti mis-sidien, (i) l-ewwel sar tnaqqis ta' 30%, jew €84,339.59, minħabba l-għan leġittimu u l-interess ġenerali li ċertament kienu eżistenti hekk kif kienet ġiet ippromulgata l-liġi llum iddikjarata leżiva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u dawk tal-antekawża tagħhom, u (ii) imbagħad sar tnaqqis ieħor ta' 20%, jew €39,358.48, għaliex mhux neċessarjament li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perijodu kollu tal-allegat ksur, u bil-kirjiet kif stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju; (iii) u anki tnaqqis ta' €12,569.78 rappreżentanti l-kera perċepita matul il-perijodu kollu kif indikat iktar 'il fuq f'din is-sentenza. Il-Qorti tikkunsidra mbagħad li kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' sitt elef Euro (€6,000.00) pagabbli lir-rikorrenti *in solidum*, għandhom ikunu kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Hawnhekk il-Qorti żżid tgħid li t-tnax-il eċċezzjoni tal-Kumitat intimat mhijiex ġustifikata, għaliex m'hemm xejn fil-liġi li b'xi mod jorbot lis-sidien li jressqu l-ilmenti tagħhom ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom fi żmien stabbilit. Tkompli tgħid li dawn id-danni kemm pekunjarji u dawk mhux pekunjarji għandhom jitħallsu lir-rikorrenti *in solidum* mill-intimat Avukat tal-Istat waħdu, stante li kif sewwa jirrileva l-Kumitat intimat, huwa ma jistax jinżamm responsabbli għal dawk il-liġijiet li l-leġislatur jogħġbu jagħmel.

L-imgħaxijiet għandhom jitħallsu mid-data ta' din is-sentenza u mhux mid-data tal-preżentata tar-rikors promotur kif mitlub mir-rikorrenti.

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1) **Tilqa' l-ewwel, it-tielet, ir-raba', is-sitt u s-seba' eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra tiegħu;**
2) **Tilqa' limitatament is-sitt eċċezzjoni tal-Kumitat intimat, u anki l-għaxar u l-ħdax-il eċċezzjoni tiegħu, filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**
3) **Tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-rikorrenti, u tiddikjara li l-fatti kif esposti minnhom fir-rikors tagħhom, in partikolari l-kontinwazzjoni tal-ħlas ta' kera kif ikkalkulata qabel id-dħul tal-liġijiet viġenti, in-nuqqas ta' provedimenti legali biex jintitolaw lir-rikorrenti jirrevedu l-istess kera, jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, li saret parti mil-liġi Maltija bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (il-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);**
4) **Tilqa' limitatament it-tieni talba tar-rikorrenti, u tiddikjara li l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema provvedimenti ġew miżmuma fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, u in kwantu jolqtu l-proprjetà tar-rikorrenti fuq imsemmija, jiksru d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni**

Ewropea, u b'hekk m'għandhom l-ebda effett fil-konfront tar-rikorrenti għar-rigward il-fond in kwistjoni;

5) **Tiċħad it-tielet talba;**

6) **Tiddikjara l-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti solidalment riżultat ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kkawżat mill-fatti spjegati minnhom, li juru li ma ġiex kreat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini għaliex il-lokazzjoni a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fost infrazzjonijiet oħra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni;**

7) **Tillikwida l-kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mill-imsemmija rikorrenti fis-somma komplessiva ta' mija u ħamsin elf tmien mija erbgħa u sittin Euro u tlettax-il ċenteżmi (€150,864.13), liema somma għandha titħallas mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti in solidum bejniethom, bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv;**

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja tagħha lill-Onorevoli Speaker tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu kwantu għal kwart (1/4) mir-rikorrenti, u kwantu għar-rimanenti tliet kwarti (3/4) mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur