QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum il-Hamis, 31 ta' Ottubru 2024

Kawza Numru: 4
Rikors Numru:- 267/2022JVC

Gemma Fenech (K.I. 504332M); u Josephine Fenech (K.I. 749057M) u Maria Pina Fenech (K.I. 776251M) u permezz tad-digriet datat 7 ta' Dicembru 2023 l-atti f'isem Gemma Fenech qed jigu legitimazzati f'isem Josephine Fenech u f'isem Maria Pina Fenech stante illi Gemma Fenech mietet fil-mori

vs

L-Avukat tal-Istat; u
Joseph Caruana (K.I. 0708537M); u

Carmen Caruana (K.I. 0133444M);

Il-Qorti,

Rat ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti Gemma Fenech et li jaqra kif isegwi:

1. 'Illi l-atturi huma l-proprjetarji tal-fond li jġib in-numru 2 gia 28B, St. Monica Street, Gwardamangia, liema fond huma wirtu mingħand Giuseppe Fenech, ir-raġel tal-attriċi Ġemma Fenech u missier l-atturi Josephine u Maria Pina Fenech, li miet fit-tmienja u għoxrin (28) ta' Marzu, elf disa mija u erbgħa u disgħin (1994) u d-denunzja relattiva (annessa u mmarkata bħala **Dok.'A'**) saret skond il-liġi b'Avviż numru mitejn u erbgħa tal-elf disgħa mija u erbgħa u disgħin (204/1994);

2. Illi l-imsemmi Giuseppe Fenech kien bena l-fond surreferit fuq sit li xtara permezz ta' kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Joseph Raymond Grech tat-tlieta ta' Marzu tal-elf disa' mija u ħamsa u ħamsin (03/03/1955), liema kuntratt qiegħed jiġi hawn anness u immarkat bħala **Dok. 'B'**;

3. Illi l-konvenuti Caruana huma l-inkwilini preżenti tal-propjetà surreferita u ilhom jokkupaw l-istess fond miż-żmien sittinijiet (1960s) taħt titolu ta' kera stabbilit u miżmum taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69, senjament artikolu 3 flimkien mad-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009, senjament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

4. Illi għaldaqstant, il-konvenuti qiegħdin igawdu kirja sfurzata fuq is-sidien, liema kirja tammonta għal mitejn u

tmenin Ewro (€280) fis-sena. Tali kirja qiegħda u ser tkompli tiġġedded *ex lege* bla prospett ta' terminazzjoni;

5. Illi l-protezzjoni mogħtija lil inkwilini bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, joħolqu żbilanċ qawwi u nuqqas ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tal-appartjenenti lill-esponenti u ċioe s-sidien u dawk tal-konvenut inkwilin u dan stante illi l-valur lokatizju tal-fond suġġett ta' din il-kawża huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk tali liġijiet u emendi effettivament saru bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea;

6. Illi għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġà ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża **Amato Gauci vs. Malta** – deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u **Zammit and Attard Cassar vs Malta** deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem;

7. Illi dan ifisser li l-esponenti ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni u jirċievu kera ġusta akkont tal-valur tal-propjetà kif hawn fuq imsemmi u lanqas qatt ma setgħu jużaw il-fond kif altrimenti kien fid-dritt tagħhom li jagħmlu bħala sidien tal-istess propjetà. Addizjonalment, l-esponenti m'għandhomx speranza reali li qatt jipperċepixxu redditu reali tal-istess fond tul ħajjithom;

8. Illi l-livell baxx ta' kera, l-istat ta' inċertezza rigward il-possibilità għat-teħid lura tal-proprjetà, in-nuqqas ta' salvagwardja proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċimi u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq l-esponenti;

9. Illi l-esponenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur veru fis-suq tal-propjetà, u dak li huma jistgħu effettivament jitolbu li jirċievu huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

10. Illi dan kollu ġja 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** nru. 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012 u **Zammit and Attard Cassar vs Malta** applikazzjoni nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015;

11. Illi r-regolamenti anke kif emendati u/jew implimentati relatati mal-kontroll tal-kera huma interferenza flagranti tad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjetà tagħhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja,jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (vide **Hutten-Czapska vs Poland** [GC], 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);

12. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġà kellha numru ta' okkażjonijiet sabiex tikkummenta fuq is-sitwazzjoni preżenti f'Malta u fuq kif għalkemm m'hemm l-ebda dubju li l-Istat għandu dover li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, dan xorta waħda m'għandux ifisser li individwu jiġi privat mill-użu liberu tal-propjetà għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera. Tali sitwazzjoni tista' biss tammonta għall-ksur tad-drittijiet tal-istess sidien kif iktar il-fuq provdut;

13. Illi b'sentenza deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18LM fl-ismijiet **Anthony Debono et vs l-Avukat Generali et**, fit-8 ta' Mejju 2019, din l-Onorabbli Qorti esprimiet ruħa wkoll fuq kif il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu l-kera ġusta fis-suq. L-istess ġie deċiż fil-kawża bl-ismijiet **Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et**, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 (Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019) u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020;

14. Illi b'hekk l-esponenti jħossu li fir-rigward tagħhom inkissru u għadhom effettivament qed jiġu miksura d-drittijiet tagħhom kif sanċiti bl-ewwel protokoll tal-

Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem, billi qed jiġu mċaħħda mill-godiment tal-propjetà tagħhom, mingħajr ma qatt ingħataw kumpens ġust u ekwu għal dan;

15. Illi għalhekk l-esponenti ma kellhomx triq oħra għajr li jintavolaw il-proċeduri odjerni sabiex jissalvagwardjaw id-drittijiet fundamentali tagħhom li ilhom jiġu leżi għal diversi snin;

16. Illi l-esponenti jiddikjaraw li huma jafu personalment b'dawn il-fatti;

Għaldaqstant, jgħidu l-konvenuti jew min minnhom, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għall-fatti, ir-raġunijiet u l-każistika hawn fuq provduti, għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandiex;

I. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tal-esponenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola it-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet vigenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Joseph Caruana (K.I. 0708537(M)) u Carmen Caruana (K.I. 0133444(M)) għall-fond bin-numru 2 gia 28B, St. Monica Street, Gwardamangia u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti kif sanċiti fl-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, l-esponenti għandhom jingħataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni;

II. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mil-esponenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 u tal-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix dik fis-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi u l-Konvenzjoni Ewropea;

III. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mil-esponenti, wkoll ai termini tal-liġi u tal-Konvenzjoni Ewropea;

IV. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom, iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi u tal-Konvenzjoni Ewropea.

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra uffiċjali 4477/21 tal-15 t'Ottubru 2021 kontra l-intimati, li minn issa huma nġunti sabiex jidhru għas-subizzjoni.'

Rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat li taqra kif isegwi:

1. 'Illi r-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond 30, St Monica Street, Gwardamangia;

2. Illi r-rikorrenti jeħtiġilhom iġibu prova wkoll li l-fond in kwistjoni huwa tassew soġġett għal kirja protetta skond il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;

3. Illi l-ewwel talba għal sejbien ta' ksur tal-**artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem**, infondata fil-fatt u fid-dritt. L-esponent jirrileva f'dan ir-rigward li l-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** għandu (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi; (ii) huwa fl-interess ġenerali għaliex jipprovdi għal akkomodazzjoni lil min jinsab fil-bżonn; u (iii) huwa proporzjonali għaliex iżomm bilanċ bejn l-interessi tas-sidien, tal-inkwilini u l-interess ġenerali;

4. Illi proprju dwar il-proporzjonalità tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, l-esponent jeċċepixxi li l-Ordinanza innifisha kienet tinkludi diversi dispożizzjonijiet li joħolqu din il-proporzjonalità:
   - l-**artikoli 4, 8 u 9** jipprovdu għaċ-ċirkostanzi fejn is-sidien jistgħu jitlobu li jieħdu l-pussess lura tal-fond mikri;
   - l-**artikoli 4A, 5, 6, 7** jipprovdu għaċ-ċirkostanzi fejn is-sidien jistgħu jgħollu l-kera;
   - apparti dan jingħad ukoll li li bis-saħħa tal-**Att X tal-2009** kif emendat bl-**Att V tal-2010**, mill-1 ta' Jannar 2013 il-valur tal-kera kienet bdiet togħla kull tliet snin skond l-**Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta)**;

   u għalhekk l-ewwel u t-tieni talbiet, u kull talba konsegwenzjali marbuta magħhom, għandhom jiġu miċħuda;

5. Illi kemm-il darba r-rikorrenti kellhom dawn ir-rimedji ordinarji disponibbli għalihom biex iżidu l-kirja jew biex jiżgumbraw lill-intimati Caruana u huma traskuraw milli jikkawtelaw dawn id-drittijiet tagħhom, dan mhu b'konsegwenza ta' ħadd aktar ħlief tagħhom stess. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom meta kienu huma stess li naqsu milli jħaddmu r-rimedji ordinarji li kienu disponibbli għalihom;

6. Illi bla preġudizzju għal dak diġà espost, fi kwalunkwe każ l-ewwel talba għal sejbien ta' ksur tal-**artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea** ma tistax tintlaqa' għal kull perjodu qabel it-**30 t'April 1987**, u dan in vista ta' dak stipulat fl-**Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta**;

7. Illi fl-istess vena wkoll, it-talba għal sejbien ta' ksur tal-**artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea** ma tistax tintlaqa' għal kull perjodu wara t-**28 ta' Mejju 2021** meta daħal fis-seħħ l-**Att XXIV tal-2021**. Jingħad f'dan ir-rigward li l-Qrati kostituzzjonali diġà ppronunċjaw ruħhom fuq il-fatt li ma tista' teżisti l-ebda leżjoni tald-drittijiet fundamentali wara l-introduzzjoni tal-emendi permezz ta' dan l-Att peress li dawk l-emendi inekwivokament joħolqu proporzjonalità bejn l-interessi kollha konċernati;

8. Illi rigward it-tieni u t-tielet talbiet jingħad li, jekk għas-saħħa tal-argument kellu jinstab li saret leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, ir-rimedju li tista' tagħti din l-Onorabbli Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili;

9. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

Għaldaqstant fid-dawl ta' dawn ir-raġunijiet l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.'

Rat ir-risposta tal-intimati Joseph Caruana et li taqra kif isegwi:

1. 'Illi, preliminarjament, l-eċċipjenti mhumiex il-leġittimi kuntraditturi għar-rimedji kostituzzjonali dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti billi tali rimedji huma ta' ordni pubblika li jinġiebu minn persuna jew persuni f'kawża kostituzzjonali kontra l-Istat jew entitajiet governattivi u/jew pubbliċi li huma kostituzzjonalment vestiti bil-garanzija tad-drittijiet u libertajiet fondamentali tal-bniedem skont il-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta. Fil-konfront tal-prezenti eċċipjenti din l-istanza ma hi xejn ħlief kawża mmirata biex iddejjaq għaliex l-istess eċċipjenti ġiet imħarrka frivolożament u inutilment.

2. Illi preliminarjament, iżda mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, ir-rikors promotur huwa monk in kwantu huwa msejjes fuq premessi ta' fatt żbaljati, ossia li l-fond fejn jirrisjedu l-eċċipjenti għandu n-numru uffiċjali tletin (30) ġewwa St Monica Street, Gwardamangia, u dan meta dan mhux l-indrizz fejn jirrisjedu l-istess eċċipjenti.

3. Illi preliminarjament, iżda dejjem mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, l-atturi għandhom jagħtu prova sħiħa u sodisfaċenti tat-titolu tagħhom fuq il-fond *de quo agitur* u b'mod partikolari dwar il-jedd tagħhom li jippromuovu l-azzjoni odjerna anki fid-dawl tal-fatt li *prima facie* l-atturi jidher li jgawdu biss minn titolu ta' sub-enfitewsi.

4. Illi, preliminarjament iżda mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, jinkombi fuq l-atturi li jispjegaw u jagħtu prova sħiħa u sodisfaċenti li l-eċċipjenti jgawdu minn titolu lokatizju regolat mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u li konsegwentement l-istess atturi jistgħu jużufruwixxu ruħhom

mill-provvedimenti tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

5. Illi, preliminarjament, l-istanza attriċi hi ġuridikament inammissibbli peress li t-talbiet attriċi huma bażati fuq premessa fattwalment erronji u ċioe li l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta qiegħdin jagħtu lill-eċċipjenti "dritt ta' rilokazzjoni indefinita" mentri effettivament il-Liġi ordinarja tal-pajjiż tipprovdi numru ta' istanzi fejn dan jista' jseħħ. Tabilħaqq bid-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69, ġew introdotti numru ta' disposizzjonijiet ġodda li jagħmluha inqas diffiċli għas-sidien sabiex jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom!

6. Illi in kwantu l-ewwel talba attriċi tista' tinkludi talba għall-iżgumbrament tal-eċċipjenti jingħad li tali talba għandha tiġi miċħuda billi mhux kompitu ta' din l-Onorabbli Qorti fil-ġurisdizzjoni kostituzzjonali tagħha illi tagħti ordni ta' żgumbrament tal-eċċipjenti mill-fond.

7. Illi l-fond *de quo agitur* sa minn dejjem kien u għadu sal-lum jikkostitwixxi r-residenza ordinarja tal-eċċipjenti, liema fond huma għadhom jokkupaw taħt titolu validu ta' kera, b'dan li l-kera (salv għal meta ġiet inġustament rifjutata) dejjem tħallset puntwalment u regolarment, inkluż iż-żidiet fil-kera. Issa tali pożizzjoni ġiet rinforzata billi r-rikorrenti rrikonoxxew it-titolu tal-inkwilinat tal-eċċipjenti anki tramite l-proċeduri fl-ismijiet *Ġemma Fenech et v Joseph Caruana et* (Ref. 473/22NB) f' liema proċeduri r-rikorrenti għażlu li jinqdew appuntu bl-emendi introdotti tramite l-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk espliċitament irrikonoxxew it-titolu lokatizju tal-eċċipjenti.

8. Illi in kwantu r-rikorrenti jistgħu jinftehmu li qiegħdin ukoll jattakkaw il-kostituzzjonalita tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jingħad li mhux konċess għalihom li l-ewwel jinqdew bil-provvedimenti tal-istess Artikolu iżda imbagħad jilmenta li dan huwa bi ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom, u dan anki in kwantu jsib l-applikazzjoni tiegħu l-prinċipju *electam una via non datum recursus ad alteram*. Dan oltre l-fatt li sabiex jilmentaw mill-kostituzzjonalita tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kien meħtieġ li tal-anqas jistennew li jaslu fi tmiemhom il-proċeduri fl-ismijiet *Ġemma Fenech et v Joseph Caruana et* (Ref. 473/22NB), b'dan li fil-preżent mhux magħruf x' ser ikun l-eżitu tal-istess.

9. Illi f' kull każ l-qrati nostrana diġa kellhom okkażżjoni jaffermaw li l-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, in kwantu huwa analogu għall-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, joħloq bilanċ ġust bejn il-jeddijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, u dan *inter alia* permezz tas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-6 ta' Ottubru, 2020 fl-ismijiet *Gerald Camilleri v Avukat Ġenerali* u b'mod aktar riċenti mill-Qorti Kostituzzjonali nhar l-4 ta' Mejju, 2022 fil-kawża fl-ismijiet *Albert Cassar et v L-Avukat tal-Istat et* (Rik. 130/2019) – liema sentenza riaffermat l-istess pożizzjoni anki wara l-pronunzjament tal-QEDB fis-sentenza tagħha tal-25 ta' Marzu, 2021 fl-ismijiet *Cauchi v Malta*.

10. Illi għalhekk ma jissussistux l-elementi meħtieġa skont l-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni u l-ġurisprudenza nostrana sabiex jiġi meqjus li bl-operat tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 qed ikompli jiġi perpetwat l-allegat teħid tat-tgawdija tal-

proprjeta', hekk kif lamentata mir-rikorrenti, bi ksur tal-istess Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni. Fil-fatt fiċ-ċirkostanzi in diżamina ma hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti taħt l-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni stante illi:

10.1. Il-miżura li tagħti dritt ta' kera lil eċċipjenti hija waħda li temerġi minn qafas legali;

10.2. L-iskop tal-istess Artikolu 4A huwa leġittimu ċioe intiż li jiżgura li jkun hemm provvista u tqassim xieraq ta' akkomodazzjoni għal min hu nieqes minnha għal raġunijiet finanzjarji u soċjali;

10.3. Il-Liġi toħloq bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-iskop soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien fid-dawl tar-rimedji ordinarji disponibli għar-rikorrenti kemm għal dak li jirrigwarda ż-żieda fl-ammont tal-kera, kemm għal dak li jirrigwarda l-obbligi tal-inkwilin versu s-sid kif ukoll għal dak illi jirrigwarda s-sitwazzjoni tar-rikorrenti fir-rigward tar-ripreża tal-fond;

11. Illi f'kull każ kienet sa minn dejjem l-għażla libera tal-ante-kawża tar-rikorrenti li jidħlu f'kuntratt ta' kera mal-eċċipjenti u anki għażla libera tar-rikorrenti li jipprevalixxu ruħhom mill-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69, b'dan li tali għażla kienet sempliċiment waħda ekonomika u li saret nonostante r-rimedji u alternattivi oħra mogħtija bil-Liġi. Tabilħaqq, d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xierqa, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali tal-istess liġi!

12. Illi, il-kumpens u danni pretiżi mir-rikorrenti ma jistgħux jissussistu fil-konfront tal-eċċipjenti iżda jekk xejn fil-konfront tal-Istat fl-eventwalita' li jirriżulta li huwa l-Istat li kiser id-drittijiet u l-libertajiet fundamentali tar-rikorrenti u għalhekk dawn it-talbiet għandhom jiġu miċħuda fil-konfront tal-eċċipjenti esponenti.

13. Illi mingħajr preġudizzju għal dak kollu suespost, ir-rikorrenti dejjem jeħtieġilhom jipprovaw bi provi tajbin u idoneji dak minnhom allegat, u dan in virtu tal-Art. 558, 559 u 562 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

14. Illi l-esponenti m'għandhomx jiġu akkollati bl-ebda spejjeż relattivi għal din il-kawża stante li din l-azzjoni ġiet skatentata fil-għama u bil-għaġġla fil-konfront tagħhom inutilment.

15. Illi l-eċċipjenti jikkonfermaw li huma jafu dawn il-fatti personalment.

16. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permess bil-Liġi.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti, li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni, u b'riżerva għal kull azzjoni spettanti lill-eċċipjenti skont il-Liġi.'

Rat l-affidavits, xhieda, certifikat tal-mewt, ricerki testamentarji pubblici u sigrieti, dikjarazzjoni *causa mortis*, testment, kuntratt, estratti minn registru elettorali, ricevuti, kopji ta' permessi, certifikat ta' non-dekontroll, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tat-18 ta' Ottubru, 2022 Dr Axl Camilleri ghar-rikorrenti talab in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond 30 fi Triq Santa Monika, Gwardamangia mis-sena 1987 u kull hames (5) snin sas-27 ta' Mejju, 2022, rat li l-kontro-partijiet irrimettew ruhhom salv ghall-ispejjez u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lil Perit Mario Cassar sabiex jirrelata fil-mori tad-differiment;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar ipprezentat fl-atti nhar it-22 ta' Frar, 2023 u mahluf nhar id-19 ta' Lulju, 2023 a fol. 265 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal tal-31 ta' Jannar, 2023 ir-rikorrenti talbu korrezzjoni fir-rikors sabiex kull fejn hemm indikat in-numru 30 b'referenza ghall-fond fi Triq Santa Monika, Gwardamangia dan ghandu jaqra numru 2 gia 28B, rat li l-kontro-partijiet m'oggezzjonawx u rat li l-Qorti laqghet it-talba u ordnat il-korrezzjoni kull fejn mitlub;

Rat illi fil-verbal tal-31 ta' Jannar, 2023 Dr Camilleri ghan-nom tar-rikorrenti ddikjara li r-rikorrenti bhala rimedju mhux qed ifittxu li l-Qorti tordna l-izgumbrament tal-intimati Caruana.

Rat illi fil-verbal tas-7 ta' Dicembru, 2023 Dr Axl Camilleri ghar-rikorrenti talab li jkun hemm il-legittimazzjoni minn fuq isem Gemma Fenech stante l-mewt taghha a favur ir-rikorrenti l-ohra Josephine Fenech u Maria Pina Fenech a bazi tad-dokumentazzjoni li giet ipprezentata permezz ta' zewg noti, rat li l-avukati tal-kontro-partijiet irrimettew ruhhom u rat li l-Qorti laqghet it-talba u ordnat l-legittimazzjoni kif mitluba;

Rat illi fil-verbal datat 7 ta' Dicembru, 2023 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Fatti fil-qosor:

Illi l-fatti fil-qosor tal-kaz odjern jikkonsistu fis-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti jippremettu li huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru 2 gja 28B fi Triq Santa Monika, Gwardamangia liema appartament gie ghandhom mill-wirt u successjoni tal-genituri taghhom Giuseppe u Gemma konjugi Fenech.

   Illi Giuseppe Fenech kien xtara l-porzjon art li fuqha nbena l-fond mertu tal-kawza odjerna b'kuntratt ta' bejgh tat-3 ta' Marzu, 1955 fl-atti tan-Nutar Joseph Raymond Grech (ara kuntratt a fol. 20 et seq tal-process).

   Illi l-imsemmi Giuseppe Fenech gie nieqes fit-28 ta' Marzu, 1994 (ara certifikat tal-mewt a fol. 52 tal-process) u l-fond in kwistjoni kien gie debitament iddenunzjat bl-avviz numru 204/1994 (ara denunzja a fol. 9 et seq tal-process). Il-wirt u successjoni tieghu kien regolat bit-testment *unica charta* datat 21 ta' Novembru, 1989 fl-atti tan-Nutar Carmel Martinelli (ara ricerki testamentarji sigrieti u pubblici a fol. 60 et seq tal-process) fejn permezz tieghu kien halla l-uzu u l-uzufrutt tal-

assi tieghu kollha favur martu Gemma Fenech u nnomina u istitwixxa bhala eredi universali tieghu lil uliedu Maria Pina Fenech u Josephine Fenech (ara testment a fol. 62 et seq tal-process).

Illi Gemma Fenech giet nieqsa fil-11 ta' Frar, 2023 (ara certifikat tal-mewt a fol. 283 tal-process) u rregolat il-wirt u successjoni bl-ahhar testment taghha tat-8 ta' Frar, 2013 fl-atti tan-Nutar Angele Rapa (a fol. 290 et seq tal-process) fejn innominat u istitwiet bhala eredi universali taghha lil bintha r-rikorrenti Josephine Fenech (ara ricerki testamentarji sigrieti u pubblici a fol. 284 et seq tal-process).

Illi b'hekk ir-rikorrenti Josephine Fenech hija proprjetarja tal-fond fil-kwota ta' ¾ indiviz u r-rikorrenti l-ohra Maria Pina Fenech hija proprjetarja tal-fond fil-kwota ta' ¼ indiviz.

2. Illi l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti kienu ghaddew il-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera lill-intimati Caruana versu l-kera ta' sittin lira (Lm 60) tal-munita l-antika fis-sena ekwivalenti ghas-somma ta' mija disgha u tletin Ewro u sitta u sebghin centezmu (€139.76) fis-sena u sussegwentement awmentat ghall-ammont ta' mija u ghoxrin lira Maltin (Lm 120) ekwivalenti ghas-somma ta' mitejn u tmenin Ewro (€280) fis-sena. L-intimati Caruana baqghu jirrisjedu fil-fond sallum ai termini tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti li tawhom dritt ta' rilokazzjoni.

3. Illi r-rikorrenti ahwa Fenech intavolaw il-kawza odjerna fejn talbu li jigi dikjarat u deciz illi fil-konfront taghhom l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola it-Tigdid

tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Joseph Caruana u Carmen Caruana ghall-fond bin-numru 2 gia 28B fi Triq Santa Monika, Gwardamangia u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom kif sanciti fl-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk ghar-ragunijiet esposti u dawk li jirriżultaw huma ghandhom jinghataw ir-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni. Talbu wkoll li jigi dikjarat u deciz li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti minnhom b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix dik fis-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi u l-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti talbu wkoll sabiex il-Qorti tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti minnhom, wkoll ai termini tal-ligi u tal-Konvenzjoni Ewropea u sabiex tikkundanna lill-intimati jew min minnhom, ihallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi u tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>Rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar:</u>

Illi permezz ta' digriet tat-18 ta' Ottubru, 2022 a fol. 39 tal-process din il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Mario Cassar sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 30 fi Triq Santa Monika, Gwardamangia mis-sena 1987 u kull 5 snin sas-27 ta' Mejju, 2022.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku Cassar gie pprezentat fl-atti nhar it-22 ta' Frar, 2023 u mahluf nhar id-19 ta' Lulju, 2023 a fol. 265 et seq

tal-process. Fir-rapport tieghu jaghti deskrizzjoni tal-proprjeta' mmobbli u sussegwentement jghaddi sabiex jaghti l-valutazzjoni tal-proprjeta' u l-valur lokatizzju tal-istess.

Il-Perit Tekniku Mario Cassar jiddikjara li bhala valur prezenti tal-proprjeta' fis-suq liberu u frank huwa ta' tlett mija u hmistax il-elf (€315,000) u dan wara li ha l-konfigurazzjoni prezenti illi qieghed jigi mikri lil inkwilini, l-kobor tal-fond, il-lok u li l-proprjeta' ghandha Gross Floor Area ta' cirka 160m.k. Ikompli billi jghaddi ghal valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni mis-sena 1987 sas-sena 2020 billi gie stmat bil-mod segwenti:

Cit-ref. JVC 267/2022				MEX1)
	Central Bank	Market value.	Period	
Sena	PPI	Dep @ 6.5%/annum	5 years	Rental value @ 3%
1987	14.6	34760	34760	1043
1988	16.7	37019	34760	1043
1989	19.7	39425	34760	1043
1990	21.3	41988	34760	1043
1991	23.6	44717	34760	1043
1992	24	47624	47624	1429
1993	28.3	50719	47624	1429
1994	33.9	54016	47624	1429
1995	36.3	57527	47624	1429
1996	39.5	61266	47624	1429
1997	42.9	65248	65248	1957
1998	45	69490	65248	1957
1999	46.5	74006	65248	1957
2000	50.3	78817	65248	1957
2001	52.9	83940	65248	1957
2002	57.4	89396	89396	2682
2003	65.1	95207	89396	2682
2004	78.5	101395	89396	2682
2005	86.5	107986	89396	2682
2006	89.7	115005	89396	2682
2007	90.5	122480	122480	3674
2008	88.2	130442	122480	3674
2009	83.8	138920	122480	3674
2010	84.6	147950	122480	3674
2011	85.7	157567	122480	3674
2012	86	167809	167809	5034
2013	88	178716	167809	5034
2014	93.9	190333	167809	5034
2015	**100**	202704	167809	5034
2016	111.2	215880	167809	5034
2017	124.2	229912	229912	6897
2018	142.2	244857	229912	6897
2019	152.5	260772	229912	6897
2020	150.9	277723	229912	6897
2021	154.6	295775	229912	6897
2022	156.3	315000	315000	9450
			€	123034

Il-Qorti rat ukoll li hadd mill-partijiet ma ressaq domandi in eskussjoni u hadd mill-partijiet ma talab il-hatra ta' periti perizjuri.

L-ewwel u t-tieni eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u t-tielet u r-raba' eccezzjoni tal-intimati Caruana:

Illi permezz ta' l-ewwel eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrenti jridu jgibu prova tat-titolu taghhom fuq il-fond bin-numru 2 gja 28B fi Triq Santa Monika, Gwardamangia. Fuq l-istess binarju hija t-tielet eccezzjoni tal-intimati Caruana fejn eccepew illi r-rikorrenti ghandhom jaghtu prova shiha u sodisfacenti tat-titolu taghhom fuq il-fond *de quo agitur*.

Fit-tieni eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrenti ghandhom igibu prova wkoll li l-fond in kwistjoni huwa tassew soggett ghal kirja protetta skont il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta. L-istess eccepew l-intimati Caruana fejn sostnew illi jinkombi fuq ir-rikorrenti li jispjegaw u jaghtu prova shiha u sodisfacenti li huma jgawdu minn titolu regolat mill-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u li konsegwentement l-istess atturi jistghu juzufruwixxu ruhhom mill-provvedimenti tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

<u>Prova dwar it-titolu tal-proprjeta':</u>

Illi dwar il-prova tat-titolu, kif gia kellha okkazzjoni tiddeciedi l-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea -vs- Avukat Generali et** deciza nhar is-7 ta' Frar, 2017 inghad:

> 'Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed

originali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaga li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.'.

Il-Qorti rat li minn ezami tal-provi jirrizulta li r-rikorrenti ressqu prova sufficjenti tat-titolu taghhom sal-grad rikjest mil-ligi ghall-finijiet ta' dawn il-proceduri, inkluz prova tad-data meta saru sidien tal-fond in kwistjoni. A skans ta' ripetizzjoni l-Qorti taghmel referenza ghal gherq tat-titolu gia elenkat aktar il-fuq fis-sezzjoni '**Fatti fil-qosor:**'. Ir-rikorrenti Josephine Fenech u Maria Pina Fenech jikkonfermaw dan bil-gurament taghhom fl-affidavits taghhom a fol. 49 et seq tal-process.

<u>Prova li din il-kirja hija mharsa bl-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta:</u>

Illi fl-atti l-intimati Caruana pprezentaw kopja tal-ktieb tal-kera a fol. 201 et seq tal-process minn fejn jirrizulta li huma kien ilhom zgur igawdu l-fond mis-sena 1979. Ipprezentaw ukoll dokument miktub bil-kitba datat 1982 fejn hemm ikkonfermat li kienu qeghdin jigu awtorizzati mis-sid Joseph Caruana jaghmlu zvilupp fil-fond in kwistjoni flimkien mal-permessi relattivi a fol. 196 et seq tal-process. Xehdu kemm l-intimat Joseph Caruana, kif ukoll l-intimata Carmen Caruana bl-uzu tal-affidavit a fol. 194 et seq u a fol. 192 tal-process fejn ikkonfermaw bil-gurament li huma ilhom jokkupaw il-fond b'titolu ta' kera mis-sena 1963. Ghalhekk m'hemmx dubju li l-kirja hija milquta mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Il-hames eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:

Illi bhala l-hames eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li kemm-il darba r-rikorrenti kellhom dawn ir-rimedji ordinarji disponibbli ghalihom biex izidu l-kirja jew biex jizgumbraw lill-intimati Caruana huma traskuraw milli jikkawtelaw dawk id-drittijiet taghhom, dan mhu b'konsegwenza ta' hadd aktar hlief taghhom stess. Ghalhekk ir-rikorrenti ma jistghux jilmentaw minn ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom meta kienu huma stess li naqsu milli jhaddmu r-rimedji ordinarji li kienu disponibbli ghalihom.

Illi minn harsa lejn it-talbiet jirrizulta li r-rikorrenti, apparti dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom kontemplati fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jitolbu wkoll kundanna ghall-hlas ta' kumpens xieraq ghas-snin kollha li huma batew u qeghdin ibatu konsegwenza tal-vjolazzjoni tad-drittijiet taghhom ai termini tal-Ligi u tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi dwar ir-rimedju ta' kumpens ghall-ksur tad-drittijiet fundamentali l-Qorti tirrileva li dan huwa kompetenza unika tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sede Kostituzzjonali taghha u ta' l-ebda Qorti ohra. Ir-rimedji disponibbli li l-intimat Avukat tal-Istat qieghed jirreferi ghalihom huma differenti minn dawk mitluba lil din il-Qorti w'ghalhekk jirrizulta li r-rikorrenti, dwar allegat ksur ta' drittijiet fundamentali ma kellhomx rimedji ohra ghajr li jipprocedu bil-kawza odjerna. Ghaldaqstant zgur li ma jistax jinghad li r-rikorrenti naqsu milli juzufruwixxu ruhhom mir-rimedji ordinarji gialadarba r-rimedju disponibbli fi ksur tad-drittijiet fundamentali setgha biss isir bil-procedura odjerna.

Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

<u>L-ewwel eccezzjoni tal-intimati Caruana:</u>
Illi preliminarjament l-intimati Caruana eccepew illi huma m'humiex il-legittimi kuntraditturi ghar-rimedji kostituzzjonali dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti billi tali rimedji huma ta' ordni pubblika li jingiebu minn persuna jew persuni f'kawza kostituzzjonali kontra l-Istat jew entitajiet governattivi u/jew pubblici li huma kostituzzjonalment vestiti bil-garanzija tad-drittijiet u libertajiet fondamentali tal-bniedem skont il-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta. Sostnew li din l-istanza ma hi xejn hlief kawza mmirata biex iddejjaq ghaliex huma gew imharrka frivolozament u inutilment.

Illi huwa accettat mill-gurisprudenza li f'kawzi ta' indoli kostituzzjonali, huwa l-Istat illi ghandu jwiegeb ghall-vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali billi huwa l-Istat illi ghandu l-obbligu li jassigura li l-ligijiet ma joholqux zbilanc jew sproporzjon ingust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-obbligi tal-Istat.

Fil-kawza odjerna r-rikorrenti jilmentaw li bl-applikazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti li jaghtu lok ghal dritt ta' rilokazzjoni qed jigu miksura u vjolati d-drittijiet fundamentali taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta' bin-numru 2 gia 28B fi Triq Santa Monika, Gwardamangia u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fondamentali.

Il-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawza fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- L-Avukat Generali et,** dwar il-kwistjoni tal-legittimu kontraddittur fejn trattat ukoll il-kwistjoni

ta' kostituzzjonalita' u spejjez f'kawza simili sostniet illi:

> '20. Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm taqbel mat-tezi li, ladarba l-kazin agixxa skont il-ligi, allura m'ghandux legalment jirrispondi ghall-inkostituzzjonalita' tal-ligi applikata minnu jew jehel spejjez tal-kawza, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-kazin stante li dan hu parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita' taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza tieghu f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integreta' tal-gudizzju. Il-kazin bhala inkwilin tal-fond ghandu interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilu direttament. Ghal din ir-raguni huwa ghandu jkun partecipi fil-gudizzju u ghalhekk huma legittimi kuntraditturi. Ghaldaqstant l-ewwel Qorti kienet korretta meta laqghet it-talba ghas-sejha fil-kawza tal-kazin intimat.'.

Din il-Qorti tqis li m'ghandhiex xi zzid ma' dak li nghad mill-Qorti Kostituzzjonali stante li taqbel mal-istess. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

<u>L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:</u>

Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi illi:

> 'Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.'.

Illi dwar dan fid-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali datata 31 ta' Jannar, 2014 fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et** inghad illi:

'...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta' (i) legalita` (lawfulness), (ii) ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust.'.

Bl-istess mod, il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi:

'*rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1*'. (ara **Hutten-Czapska v. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, u **Bittó and Others v. Slovakia**, no.30255/09, § 101, 28 January 2014).'.

Fuq l-element tal-interess generali intqal minn din il-Qorti

diversament presjeduta fid-decizjoni mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta' Mejju, 2017 fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et** illi:

> 'Illi huwa stabilit li biex indhil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta ghal dak l-indhil, u mhux semplici ipotesi ta' bzonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku ghandu jibqa' jsehh ghaz-zmien kollu tal-indhil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.'.

Illi fid-decizjoni **Joseph Brownrigg et -vs- Avukat tal-Istat et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-15 ta' April, 2021 illi:

> 'It-terminu interess pubbliku jew generali ghandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli ghandhom dikrezzjoni wiesgha f'dan il-kuntest li m'ghandhiex tigi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirrizultax li tkun irragonevoli.[1] Detto dan, din id-diskrezzjoni mhijiex wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[2]'.

Fil-kaz tal-element tal-proporzjonalita', gie deciz fil-kawza fl-ismijiet **Sporrong and Lönnroth v. Sweden** (QEDB, 12/12/1984) illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanciti permezz tal-Artikolu 2 tal-Ewwel Protokoll ma tkunx f'lezjoni tal-istess drittijiet, ghandu jirrizulta li l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun zammet:

> '[a] fair balance ... between the demands of the general

---

[1] A. Grgić *et al., The Right to Property under the European Convention of Human Rights* (CoE, 2017), 14.

[2] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et** (Kost, 31/01/2014).

interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1.'.

Dwar dan il-punt gie deciz mill-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni fl-ismijiet **Angela sive Gina Balzan -vs- L-Onorevoli Prim Ministru et** nhar is-7 ta' Dicembru, 2012 illi:

'Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat, u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu aggevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara Ii ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust.

Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc gust, u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il-Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq...'.

Illi l-isproporzjon o meno ta' mizura ghandha pero' tigi ezaminata f'kull kaz skont ir-rizultanzi fattwali tieghu.

Illi fil-kaz odjern, fl-atti gie stabilit il-valur lokatizzju fis-suq miftuh tal-fond mertu tal-kawza odjerna bin-numru 2 gia 28B fi Triq Santa Monika, Gwardamangia billi fil-mori gie nominat il-Perit Tekniku Mario Cassar ghal dan il-ghan. Il-Qorti tqis li meta jsir paragun bejn il-kera percepita mir-rikorrenti u dik stabbilita'

mill-Perit Tekniku Cassar bhala valur lokatizju fuq is-suq miftuh, tirrizulta evidenti diskrepanza sostanzjali. Jekk tinghata harsa lejn is-sena 1995 il-kera percepibbli annwali mir-rikorrenti mill-atti jirrizulta li kienet dik ta' sittin lira tal-munita l-antika (Lm 60) ekwivalenti ghas-somma ta' mija disgha u tletin Ewro u sitta u sebghin centezmu (€139.76) fis-sena, filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe' dak ta' elf erbgha mija disgha u ghoxrin Ewro (€1,429) fis-sena. Bl-istess mod il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh fis-sena 2020 kien dak ta' sitt elef tmien mija sebgha u disghin Ewro (€6,897) fis-sena filwaqt li l-kera annwali percepibbli mir-rikorrenti kienet merament dik ta' mitejn u tmenin Ewro (€280) fis-sena. Hija l-fehma ta' din il-Qorti li d-diskrepanza li tirrizulta hija wahda ferm sproporzjonata u ma tohloqx bilanc bejn l-ghan tal-mizura u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti sanciti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi dwar l-emendi ntrodotti permezz tal-Att X tal-2009, u b'mod partikolari l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili gie wkoll ritenut fid-decizjoni kwotata aktar il-quddiem fl-ismijiet **Joseph Brownrigg et -vs- Avukat tal-Istat et** illi:

> 'Fir-rigward tal-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009, u b'mod partikolari l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili, il-Qorti tosserva illi diga jinsab ritenut fil-gurisprudenza illi dawn l-emendi tejbu verament ftit il-posizzjoni tas-sidien b'mod li ma jistax jinghad li gabu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fondamentali li s-sidien kienu qed isofru. Dan b'mod partikolari ikkonsidrat illi l-fatt li l-kera toghla kull tliet snin skont id-dettami tal-Artikolu 1531C tal-istess Kodici ftit li xejn ittaffi mid-diskrepanza qawwija li tezisti bejn il-kirja attwali offerta u dik li tkun dovuta fis-suq mhux

kontrollat.[3] Inoltre, kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et** (Kost 27/03/2015):

> "Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax iddisposizzjonijiet tal-artikolu 1531, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom."

Din il-Qorti ghalhekk hija tal-fehma li dawn l-emendi ghall-Kodici Civili ma jistghux ikunu ta' konfort ghas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn kienu qed jissubixxu lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom u baqghu kostretti li jircievu kera tenwa revedibbili abbazi tar-restrizzjonijiet imposti.

Illi l-Qorti tqis ukoll li r-restrizzjonijiet taht il-Kap. 69 jikkostitwixxu wkoll ndhil fid-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom, stante li permezz taghhom nholqot "*forced landlord-tenant relationship*" ghal zmien indefinit, b'mod li r-rikorrenti sofrew minn deprivazzjoni tal-proprjeta` taghhom, stante li legalment ma setghux jiehdu lura l-proprjeta' hlief taht certi kondizzjonijiet. Illi kif qalet il-Qorti ta' Strasburgu fil-kaz **Cassar vs Malta**, (App. 50570/13):

> "*The Court observes that in the present case the lease was subject to renewal by operation of law and the applicants*

[3] **Anthony Aquilina v. Malta** (QEDB, 11/12/2014); **Joseph Falzon vs Avukat Generali** (Kost., 28/04/2017) **Catherine Tabone pro et noe vs L-Avukat Generali et** (PA, 28/05/2019).

had no possibility to evict the tenant on the basis of any of the limited grounds provided for by law. Indeed, any such request before the RRB, in the circumstances obtaining in their case, would have been unsuccessful."'.

Illi in vista tal-insenjamenti kollha suesposti din il-Qorti tqis li r-rikorrenti effettivament, certament sa qabel ma gie ntrodott l-Att XXIV tal-2021, garbu ksur tal-jedd fundamentali taghhom sancit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Rimedji:

Illi r-rikorrenti oltre t-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom, qed jitolbu li jinghataw kumpens/danni li ghandhom jithallsu lilhom mill-intimat Avukat tal-Istat.

Kumpens:

Illi dwar il-kumpens dovut il-Qorti taghmel referenza ghall-kawza fl-ismijiet **Herbert Brincat et -vs- Avukat Generali et** deciza fis-27 ta' Gunju, 2019, fejn il-Prim'Awla tal-Qorti Civili rriteniet illi d-danni pekunjarji li ghandhom jinghataw f'kawza bhal din m'ghandhomx ikunu ekwivalenti ghal danni civili:

'... 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 civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta

mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi.'.

Illi f'dan l-istadju l-Qorti taghmel referenza partikolari ghas-sentenza deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' Jannar, 2023 fl-ismijiet **Paolino sive Lino Agius et -vs- L-Avukat tal-Istat et** bir-rikors numru 246/19/1 li ghamlet referenza ghad-decizjoni **Cauchi -vs- Malta** deciza mill-Qorti Ewropea deciza fil-25 ta' Marzu, 2021. Il-Qorti tqis li l-istess principji enuncjati u r-ragunament applikat f'dak il-kaz ghandu japplika wkoll ghall-kaz odjern:

'20. Għalhekk skont l-istima tal-perit tekniku, it-total tal-kera li sid il-kera seta' jirċievi fis-suq miftuħ kien:

- 30/4/1987 sa Frar 1999 ċirka = €23,047

  u nofs dak l-ammont hu €11,523[4]

- 27/3/2015 sal-1/6/2021 ċirka = €44,970

  Total.......................................€56,493.

21. Meta tapplika l-linji gwida tas-sentenza tal-QEDB fil-każ Cauchi v. Malta,[5] irid jitnaqqas 30% (minħabba l-għan soċjali) = €39,545 u imbagħad 20% (minħabba l-inċertezza jekk il-fond kienx ikun mikri għall-perjodu kollu rilevanti) = €31,636.

22. Ir-rikorrenti ddikjaraw li l-kera kienet €163.06 fis-sena. Għalhekk fil-perjodu rilevanti 30 ta' April 1987 sal-bidu ta'

[4] Skont il-perit tekniku l-/kera fl-1987 sa 1990 = €1,600 fis-sena; 1991 sa 1995 = €2,000 fis- sena; 1996 sa 1999 = €2,329 fis-sena; 2015 = €5,400 fis-sena; 2016 sa 2019 = €6,720 u 2020 = €9,600 fis-sena.

[5] Applikazzjoni numru 14013/19 tal-25 ta' Marzu 2021.

Frar 1999 il-kera li kienu intitolati għaliha kienet ta' ċirka €2,000, minn liema somma jrid jonqos in-nofs peress li kif spjegat nofs il-qligħ kien jappartjeni lill-mara tat-testatur. Qalu li fl-2013 sal-2015 żdiedet għal €197.58 fis-sena, bejn l-2016 u l- 2018 awmentat għal €203.14, u fl-2019 reġgħet żdiedet għal €209.64. Għalhekk fit-tieni perjodu bejn is-27 ta' Mejju 2015 sal-1 ta' Gunju 2021, il-kera kienet ċirka €1,311. Total ta' €2,311. Meta tnaqqas €31,636 - €2,311 jibqa' bilanċ ta' €29,325.'.

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-inkwilini Caruana kienu ilhom igawdu l-fond il-fuq minn wiehed u sittin (61) sena precizament mis-sena 1963.

Illi l-Qorti tqis li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni l-perjodu minn Mejju 1987, cioe' is-sena li minnha l-antekawza tar-rikorrenti nghataw il-possibilita' li jaghmlu petizzjoni, filwaqt li l-perjodu ghandu jkompli sa April 2021 cioe' sa meta dahlu fis-sehh l-emendi bl-Att XXIV tal-2021. Dan ser isir fid-dawl ta' dak li nghad mill-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni moghtija fis-26 ta' Mejju, 2021 fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut et -vs- Maria Stella Dimech et** fejn irriteniet illi ghalkemm il-proprjeta' ghaddiet f'idejn l-ahwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom ma jfissirx li ghandhom jedd ghall-kumpens minn dakinhar biss.

Illi l-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Mario Cassar, jammonta komplessivament ghal dak ta' mija u hmistax il-elf hames mija wiehed u tletin Ewro u tlieta u tletin centezmi (€115,531.33). Ir-rikorrenti pprezentaw kopja tal-ktieb tal-kera a fol. 201 et seq tal-process minn fejn irrizulta li f'perjodu kienu jircievu l-ammont ta' sittin liri Maltin (Lm 60) u sussegwentement bdew jircievu l-ammont ta' mija u ghoxrin liri Maltin (Lm 120)

ekwivalenti ghas-somma ta' mitejn u tmenin Ewro (€280) fis-sena. Meta l-Qorti hadet kont tal-ammonti ndikati fl-imsemmi ktieb tal-kera dan ifisser li r-rikorrenti rcivew is-somma totali tul is-snin fl-ammont ta' sebgha't elef tmien mija u erbghin Ewro (€7,840). Ghalhekk l-ammont dovut lir-rikorrenti huwa dak ta':

€115,531.33 - €7,840 = €107,691.33

Il-Qorti tqis li, in linea mal-gurisprudenza suesposta, ghandha titnaqqas somma ulterjuri ekwivalenti ghal 30% u wkoll persentagg ulterjuri ta' 20% stante li kif inghad fil-gurisprudenza suesposta ghandu jigi tenut kont li mhux necessarjament il-proprjeta' in kwistjoni kienet ser tinkera tul il-perjodu kollu li kieku kienet libera sabiex tinkera:

€107,691.33 – 30%= €75,383.93 – 20% = €60,307.14

<u>Ammont ta' kumpens dovut</u>: sittin elf tlett mija u sebgha Ewro u erbghatax il-centezmu (€60,307.14).

In kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-*quantum* tal-kumpens moghti tibqa dejjem f'idejn il-Qrati taghna. Il-Qorti rat ukoll id-decizjoni fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020 fejn il-Qorti qieset li l-ammont ta' €500 ghal kull sena illi l-parti li tkun sofriet ksur tad-drittijiet fondamentali taghha hija korretta bhala kumpens ikkunsidrat li ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qrati Ewropea fuq dan il-punt. Ghaldaqstant in vista tal-konsiderazzjonijiet suesposti u wkoll in vista li fil-kaz citat is-somma likwidata bhala danni kienet ferm aktar ghola minn dik odjerna l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' erbat' elef Ewro (€4,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

Zgumbrament:

Fir-rigward dak eccepit mill-intimati Caruana fis-sitt eccezzjoni relatata mal-izgumbrament jigi nutat li fil-verbal tal-31 ta' Jannar, Dr Camilleri ghan-nom tar-rikorrenti ddikjara li r-rikorrenti bhala rimedju mhux qed ifittxu li l-Qorti tordna l-izgumbrament tal-intimati Caruana. Gjaladarba hemm din id-dikjarazzjoni l-Qorti m'ghandhiex ghaliex tinoltra oltre fl-imsemmija eccezzjoni.

Decizjoni:

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' w'tiddeciedi din il-kawza odjerna kif isegwi:

1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati Avukat tal-Istat u l-intimati Caruana safejn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

2. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola it-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif kienu qabel l-emendi li saru fl-Ordinanza dwar it-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta bis-sahha tal-Att XXIV tal-2021 taw dritt ta' rilokazzjoni ndefinita lill-intimati Joseph Caruana u martu Carmen Caruana ghall-fond bin-numru 2 gia 28B fi Triq Santa Monika, Gwardamangia u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta), u b'hekk ghar-ragunijiet esposti u dawk li rrizultaw waqt it-trattazzjoni tar-rikors, ir-rikorrenti sejrin jinghataw ir-rimedji fil-paragrafi segwenti;

3. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta kif kienu qabel l-emendi li saru fl-Ordinanza dwar it-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta bis-sahha tal-Att XXIV tal-2021 talli ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti kif indikat ma kinitx tirrifletti dik fis-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi u l-Konvenzjoni Ewropea;

4. Tilqa' t-tielet talba u tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-ligi u tal-Konvenzjoni Ewropea fl-ammont kumplessiv ta' erbgha u sittin elf, tlett mija u sebgha Ewro u erbghatax-il centezmu (€64,307.14);

5. Tilqa' r-raba' talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi u tal-Konvenzjoni Ewropea.

Bl-ispejjez kollha nkluz dawk tal-ittra ufficjali ndikata bin-numru 4477/21 tal-15 ta' Ottubru, 2021 interament a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat nkluz l-ispejjez tal-inkwilini intimati.

In vista li din il-Qorti sabet lezjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti tordna notifika tad-decizjoni odjerna lill-Onorevoli Speaker tal-Parlament Malti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
31 ta' Ottubru, 2024

Cora Catania
Deputat Registratur
31 ta' Ottubru, 2024