QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar il-Ħamis
Sebgħa (7) ta' Novembru 2024

Rikors Numru 74/2022 FDP

Fl-ismijiet

Hugh Attard Montalto K.I. 150350 (M), li l-atti tiegħu ġew assunti minn Therese Attard Montalto (ID 710752M) u Paul Theodore Attard Montalto (ID 562594M) b'digriet tas-27 ta' Lulju 2023 wara il-mewt ta' Hugh Attard Montalto
Richard Attard Montalto K.I. 334856(M)
Simone Tassone K.I. 776854(M)
Angela Tassone K.I.15349(M)
Hugh Naudi K.I. 711330(M)
John Attard Montalto K.I. 177457(M)
Michael Attard Montalto K.I.67260(M)
Anthony Attard Montalto K.I. 631154(M)
Marcelline Luppino K.I. 690755(M)
Jacqueline Micallef K.I. 124263(M)
Christine Attard Montalto K.I. 85559(M)
Dr Stephen Attard Montalto K.I. 253469(M)

vs

Mabel Mary Darmanin K.I. 413932(M)
L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 7 ta' Frar 2022, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond bl-indirizz numru 22, ġja 47, Triq il-Kwartier, Birgu.*

2. *Illi dan il-fond kien jappartjeni lil Annetta Attard Montalto nee' Bugeja li mietet fit-22 ta Marzu 1963.*

3. *Illi skont kif jirriżulta mir-riċerki testamentarji pubbliċi u sigrieti (kopja annessa bħala* ***Dok HA1A u Dok HA1B*** *rispettivament) l-imsemmija Annetta Attard Montalto rregolat il-wirt tagħha permezz ta' testment datat 11 ta' Mejju 1959 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino (kopja annessa* ***Dok HA2****).*

4. *Illi ai termini tat-testment Dok HA2, Annetta Attard Montalto ddisponiet mill-wirt tagħha billi inter alia innominat lill-erba' uliedha u ċioe' lil Anthony, Alexander, Joseph u May Naudi aħwa Attard Montalto bħala l-eredi universali taghha.*

5. *Illi l-wirt tad-defunta Annetta Attard Montalto inkluż il-fond surreferit kien ġie debitament denunzjat kif jidher mid-denunzja hawn annessa* ***Dok HA3.***

6. *Illi r-rikorrenti huma s-suċċessuri fit-titolu tal-eredi tal-mejta Annetta Attard Montalto hekk kif il-partijiet inbidlu minħabba trasferimenti causa mortis.*

7. *Illi dan il-fond kien ġie konċess b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal 17–il sena dekoribbli mill-14 ta' Ġunju 1963 versu ċens ta' LM 34 (ekwivalenti għal EUR 79.20) fis-sena pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem a favur Thaddeus Darmanin (il-predeċessur fit-titolu tal-intimata Darmanin) u dan skont kif jidher mill-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Alexander Sceberras Trigona datat it-22 ta' Ġunju 1963 (kopja annessa* ***Dok HA4****).*

8. *Illi wara li sar il-kuntratt Dok HA4 il-leġislatur ta' dak iż-żmien permezz tal-Att XXIII tas-sena 1979 introduċa, liġijiet li inter alia illum jinsabu ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 fejn in forza tal-Artikolu 12(2) et seq tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-utilista tal-fond li kien qiegħed jokkupa l-fond bħala r-residenza tieghu u kien ċittadin Malti (bħalma kien Thaddeus Darmanin) ġie awtomatikament intitolat skont il-liġi jibqa' jokkupa l-fond wara l-egħluq tal-konċessjoni enfitewtika b'titolu ta' kera.*

9. *Illi għalhekk mal-iskadenza taċ-ċens u ċioe' fit-13 ta' Ġunju 1980, in forza tal-artikolu 12(2) tal-Kap 158 dan iċ-ċens ġie konvertit f'kera liema kera ntirtet mill-intimata Darmanin in segwitu tal-mewt tal-imsemmi Thaddeus Darmanin hekk kif hi rikonoxxuta bħala inkwilina protetta skont il-liġi.*

10. *Illi għalhekk bit-tħaddim tal-provvedimenti tal-Kap 158 partikolarment bl-Artikolu 12(2), l-intimata Darmanin baqgħet tokkupa dan il-fond b'titolu ta' kera filwaqt li r-rikorrenti (u l-predeċessuri tagħhom qabilhom) ġew għal kollox imġiegħla jibqgħu jirċievu ammont ta' kera ferm baxx mingħajr ebda possibilta' li jżidu l-ammont tal-istess hekk kif il-kontroll ta' din il-kirja huwa kompletament f'idejn l-Istat.*

11. *Illi kien biss fis-sena 2009 jiġifieri ċirka 29 sena wara l-iskadenza taċ-ċens in kwistjoni, li l-Gvern irrikonoxxa l-preġudizzju serju li kienu qegħdin ibatu s-sidien privata bħalma huma r-rikorrenti u għalhekk fid-dawl ta' dan ir-rikonnoximent ġie fis-seħħ l-Att tal-2009, permezz ta' liema ġew introdotti provvedimenti sabiex il-kera tiżdied.*

12. *Illi minkejja dawn l-emendi, ir-rikorrenti baqgħu ibatu l-preġudizzju serju sal-ġurnata tal-lum hekk kif ma nżammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-allegat għan pubbliku intiż u d-drittijiet fundamentali tas-sidien għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom, liema drittijiet ma ġewx imħarsa u prottetta skont kif trid il-liġi.*

13. *Illi lanqas l-emendi ntrodotti fis-sena 2018 permezz tal-Att XXVII (27) ma għamlu wisq sabiex itaffu l-preġudizzju li qegħdin isofru r-rikorrenti hekk kif minkejja li din il-liġi provdiet għaż-żieda fil-kirja xorta waħda ma għamlet xejn fir-rigward tar-ritorn tat-tgawdija u l-pussess lura lir-rikorrenti u ma għamlet ebda provvediment sabiex is-sid jieħu kumpens għas-sid passati ta' kera miżera, filwaqt li l-kera baqgħet kontrollata u limitata sa 2% tal-valur tal-proprjeta`.*

14. *Illi preżentement l-intimata Darmanin qiegħda tħallas kera ta' EUR 220 u/jew somma verjuri biss fis-sena u dan skont kif jirriżulta mill-estratt tal-ledger tal-kirja hawn anness u mmarkat* ***Dok HA5****, iżda r-rikorrenti fetħu wkoll proċeduri quddiem il-Bord tal-Kera sabiex jitolbu żieda fil-kera skont il-liġi.*

15. *Illi oltre' hekk ir-rikorrenti m'għandhomx għad-disposizzjoni tagħhom rimedju effettiv li jieħdu lura ħwejjiġhom u ma jistgħux iżidu l-kera skont il-valur tas-suq hekk kif l-ammont ta' kera li effettivament jistgħu jirċievu huwa dak kif kostrett bit-tħaddim tal-liġi u li jista' jiġi ffissat mill-Bord.*

16. *Illi r-rikorrenti jagħmlu referenza għall-kawża* ***Amato Gauci vs Malta*** *numru 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u għal sensiela ta' kawżi oħra rilevanti inkluż il-kawża* ***Zammit and Attard Cassar vs Malta*** *(30 ta' Lulju 2015) li tittratta fattispecie simili għal dawk odjerni u fejn il-Qorti ta' Strasburg sabet vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid minkejja l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009.*

17. *Illi jirriżulta b'mod ċar u manifest li d-disposizzjonijiet dwar it-tiġdid awtomatiku tal-kera u dwar il-kontroll tal-ammont tal-kera jikkostitwixxu interferenza fl-użu tal-proprjeta` tar-rikorrenti u naqsu milli jżommu bilanċ ġust bejn l-allegat għan pubbliku ntiż u d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom. Il-fatt li bilanċ ċertament m'hemmx f'dan il-każ jirriżulta mid-diskrepanza konsiderevoli li hemm bejn il-kera li titħallas lir-rikorrenti u dik li s-sid seta' jikseb jekk krew il-fond fis-suq miftuħ li mhuwiex regolat mill-protezzjoni li l-Kap. 158 jagħti lill-inkwilin.*

18. *Illi r-rikorrenti jagħmlu referenza għas-sentenzi li jitrattaw fatti simili għall-kawża de quo fl-ismijiet* ***"Louise Ann Gauci Borda vs l-Avukat tal-Istat et"*** *(89/2020JVC) deċiża fl-24 ta' Ġunju 2021 u* ***"Lilian Martinelli vs Avukat tal-Istat"*** *(116/2020JVC) deċiża fit-23 ta' Marzu 2021 fejn ġie*

deċiż inekwivokabbli li l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta jikser l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.

19. *Illi ssir referenza wkoll għal numru ta' sentenzi oħrajn fejn ġie kkonfermat li din il-liġi ċertament ma tistax titqies bħala waħda li żammet qies xieraq bejn dawk l-interessi u l-jeddijiet tas-sidien privati u l-interess pubbliku u ġenerali inkluż '**George Olof Attard et vs Avukat Ġenerali et'** (rikors 39/118FDP) deċiża fil-21 ta' Novembru 2019 mogħtija minn din l-Onorabbli Qorti, **'Dorothy Mifsud vs Avukat tal-Istat et'** (rikors 139/2019LM) deċiża fid-29 ta' Jannar 2021, **'Louis Apap Bologna vs L-Avukat tal-Istat et'** (rikors 64/2019/1) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Settembru 2020 u '**John Pace et vs L-Avukat tal-Istat'** (rikors 107/2018/1) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta' Jannar 2021.*

20. *Illi aktar minn hekk fir-rigward tal-kontroll fil-quantum tal-kera, il-provvedimenti tal-Artikolu 1531C għamlu ftit li xejn sabiex jindirizzaw il-piż sproporzjonat li qegħdin ibatu sidien privati bħalma huma r-rikorrenti. Skont l-istess Artikolu, il-kera żdiedet biss għal EUR 185 fis-sena 2010 u kompliet tiżdied bi ftit skont l-applikazzjoni tal-istess.*

21. *Illi fil-każ* ***Zammit and Attard Cassar vs Malta*** *(App 1046/12) hawn fuq ċitat, il-Qorti rrimarkat:*

"While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government"

Għalhekk huwa ċar li l-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 m'għamlu xejn fir-rigward biex jgħin is-sid privat u jibillanċja l-piż impost mill-provvedimenti tal-Kap 158 hekk kif iż-żieda miżerja ma għamlitx wisq sabiex il-kirja ma tibqax staġnata.

22. *Illi agħar minn hekk, ir-rikorrenti ma jistgħux ma jinnutawx li minkejja l-allegat għan pubbliku tal-provvedimenti tal-liġi li jipproteġu din il-kirja u jitfgħu piż sproporzjonat u qawwi fuq ir-rikorrenti a benefiċċju tal-inwkilina, il-Gvern tul dawn is-snin kollha ma kkontribwixxa bl-ebda mod sabiex itaffi jew iġorr dan it-toqol għall-allegat għan pubbliku.*

23. *Illi għalhekk jirriżulta b'mod ċar li r-rikorrenti sofrew u għadhom qegħdin isofru vjolazzjoni tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea kif ratifikata u tagħmel parti integrali mil-Liġijiet ta' Malta f'Kap 319 hekk kif huma ġew sforzati jibqgħu jikru l-fond tagħhom favur l-intimata Darmanin versu kera baxxa ferm liema kera hi kompletament ikkontrollata mill-Istat u liema kontroll għadu hekk persistenti sal-ġurnata tal-lum.*

24. *Illi minkejja li riċentement il-leġislatur introduċa l-Att XXIV tas-sena 2021 liema emendi jinsabu inter alia taħt l-Artikolu 12B tal-Kap 158, b'din il-liġi:*

a. *Il-kera kienet u għadha limitata sa massimu ta' 2% tal-valur tal-fond*
b. *L-intimata Darmanin baqgħet tiġi rikonoxxuta bħala inkwilina protetta għal żmien indefinit*
c. *Il-leġislatur naqas għal kollox milli jintroduċi rimedju effettiv għas-snin gja passati ta' kera miżera u interferenza fid-drittijiet tar-rikorrent għat-tgawdija libera tal-proprjeta' tiegħu.*

25. *Illi in vista tas-suespost, ir-rikorrenti għalhekk qegħdin jitolbu dawk ir-rimedji kollha xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi, inkluż iżda mhux limitatament:*

a. *Dikjarazzjoni li l-provvedimenti tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta inkluż l-artikolu 12(2) qegħdin iwasslu għas-sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti qegħdin jiġu mġiegħla jibqgħu jirrikonoxxu lill-intimata Darmanin bħala inkwilina protetta u ġew sforzati jibqgħu jġeddu l-kera tal-fond bir-rata miżera prevista fil-liġi u dan bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom.*

b. *Kumpens xieraq pekunjarju u non-pekunjarju inkluż it-telf ta' kera li sofrew u għadhom qegħdin isofru minħabba t-tħaddim tal-liġi kontestata mit-13 ta' Ġunju 1980 sal-lum.*

26. *Illi filwaqt li din il-kawża hi ta' natura kostituzzjonali u ta' ilment rigwardanti d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, l-intimata Darmanin qiegħda wkoll tiġi konvenuta f'din il-kawża għal kull interess li jista' jkollha stante li r-riżultanzi ta' din il-kawża sejrin jaffetwaw it-titolu li abbażi tieghu l-istess intimata qiegħda tokkupa l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u għalhekk għandha kull interess li tkun parti f'dawn il-proċeduri. Illi għalhekk l-ispejjeż tal-konvenuta Darmanin għandhom jitħallsu fl-intier tagħhom mill-konvenut Avukat tal-Istat u/jew mill-konvenuta stess iżda ċertament mhux mir-rikorrenti.*

27. *Illi in vista tas-suespost, ir-rikorrenti ma kellhomx għażla oħra għajr li jintavolaw dawn il-proċeduri.*

Għaldaqstant ir-rikorrenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja jogħġobha taqta' u tiddeċiedi billi:

1. *Tiddikjara li l-provvedimenti tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta inter alia l-Artikolu 12(2) jiksru u jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom tal-fond 22 gja 47, Triq il-Kwartier, Birgu u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja għall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali, (li tifforma parti integrali tal-liġijiet domestiċi tal-Kap 319);*

2. *Tiffissa u tillikwida kumpens xieraq (sia pekunjarju u mhux pekunjarju) għas-snin kollha li r-rikorrenti batew mit-13 ta' Ġunju 1980 u/jew data verjuri u għadhom qegħdin ibatu vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom u dan prevja jekk hemm bżonn billi tappunta perit nominandi;*

3. *Tikkundanna lill-intimati u/jew min minnhom, sabiex iħallsu dak il-kumpens xieraq hekk likwidat mill-Qorti skont it-tieni talba, bl-imgħaxijiet legali.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni u bl-imgħaxijiet legali. B'riżerva għad-drittijiet kollha spettanti lir-rikorrenti u mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe proċeduri pendenti inkluż dawk intavolati quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

2. Rat illi fl-7 ta' Marzu 2022, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

1. *Illi permezz tar-rikors promotur, ir-rikorrenti qegħdin jallegaw li sofrew leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom għall-proprjetà kif sanċit mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem minħabba "l-provvedimenti tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta inter alia l-Artikolu 12(2)" fir-rigward tal-fond bl-indirizz 22 gja 47, Triq il-Kwartier, Birgu. Il-pretensjonijiet rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin.*
2. *Illi preliminarjament ir-rikorrenti jridu jġibu prova:*
    a. *tat-titolu tagħhom għall-fond in kwistjoni;*
    b. *tal-allegat ftehim tal-kirja u li tali kirja hija soġġetta għal kirja regolata bil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*
3. *Illi jibda billi jingħad li r-rikorrenti ma kinux wisq ċari fit-talbiet tagħhom dwar liema disposizzjoni tal-liġi allegatament qed twassal għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Dan jingħad peress li fl-ewwel talba tagħhom kienu ġeneriċi għall-aħħar meta attakkaw "il-provvedimenti tal-Kap. 158" filwaqt li speċifikaw artikolu wieħed tal-imsemmi Kapitolu. Konsegwentement, l-esponent qiegħed minn issa jirriżerva li jippreżenta risposta ulterjuri f'każ li f'stadju ulterjuri r-rikorrenti jindikaw xi artikolu jew artikoli li ma jkunux indirizzati b'din ir-risposta.*
4. *Illi billi l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, għandu jingħad li skond il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali.*
5. *Illi di più, sa fejn l-ilment jirreferi għal allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Prokotoll, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tieħu konjizzjoni taż-żmien qabel it-30 ta' April 1987.*[1]
6. *Illi kif diġà ngħad, l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament tal-ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li*

[1] *Ai termini* tal-Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta: *Ebda ksur tal-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba' Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5 (inklużi) tas-Seba' Protokol li jsir qabel l-1 ta' April 2002, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4.*

għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri jikkontrollaw l-użu tal-proprjetà. Tali diskrezzjoni m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli. F'dan il-każ, l-esponent jisħaq li hemm bażi raġonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna.

7. *Illi di più, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa l-liġijiet attakkati fil-kuntest ta' spekulazzjoni tal-proprjetà iżda għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi f'qafas aktar wiesgħa u cioè mill-aspett ta' proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika, soċjali u storika tal-pajjiż. Huwa f'dan il-kuntest li jridu jitqiesu ukoll l-obbligi tal-Istat li jiżgura li kull persuna jkollha akkomodazzjoni xierqa, li jipproteġi nies vulnerabbli minn homelessness u li jissalvagwardja d-dinjità ta' inkwilini b'mezzi limitati.*

8. *Illi tajjeb jingħad ukoll li bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, mill-10 ta' Lulju 2018 'il quddiem, ir-rikorrenti ċertament ma jistgħux jilmentaw aktar dwar il-mod ta' kif il-kirja tista' tiġi awmentata. Bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti setgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matula tigi mressqa t-talba ghaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrejja u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet simili, il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejgu jiġbed lejh ammont li jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Jidher li r-rikorrenti fetħu proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fid-19 ta' Jannar, 2022 fl-ismijiet Hugh Attard Montalto et vs. Mabel Mary Darmanin et [Rikors 50/2022 JD] preċiżament sabiex ikun hemm dan l-awment. L-esponent b'ebda mod ma huwa responsabbli għall-intransiġenza tar-rikorrenti u cioè li damu kważi erba' (4) snin minn meta daħlu l-emendi surreferiti biex jistitwixxu dawn il-proċeduri.*

9. *Illi b'żieda ma' dan kollu, l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jagħti s-setgħa lir-rikorrenti jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilina f'każ li jintwera li l-istess inkwilina ma ħaqqiex il-protezzjoni mill-Istat.*

10. *Illi meqjus dan kollu, ma seħħ ebda ksur Konvenzjonali u għaldaqstant, it-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda.*

11. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ li din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u li tali ksur għandu jiġi rimedjat bl-għoti ta' kumpens pekunjarju, dan il-kumpens irid jirrifletti:*

    a. *Il-fatt li l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjetà hi ġustifikata minn raġunijiet ta' interess pubbliku, u cioè li jiġu salvagwardjati persuni vulnerabbli minn homelessness;*

b. Il-fatt li anke kieku l-proprjetà in kwistjoni kienet fil-pussess tagħhom, ma hemm ebda ċertezza li r-rikorrenti kien jirnexxielhom jżommu l-fond in kwistjoni mikri lil terzi f'kull stadju;

c. Il-fatt li anke kieku r-rikorrenti kienet krew il-proprjetà in kwistjoni lil terzi, kwalsiasi kera li kienu jipperċepixxu kienet tkun suġġetta għat-taxxa;

d. Il-fatt li matul iż-żmien, ir-rikorrenti xorta waħda rċevew xi kirjiet mill-inkwilina.

12. Illi di più, għandu jkun hemm tnaqqis addizzjonali fil-kumpens jekk jirriżulta li kien hemm ċirkostanzi li abbażi tagħhom ir-rikorrent setgħu jeżawrixxu ruħhom mir-rimedji ordinarji mogħtija mil-Liġi sabiex jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilina.[2]

13. Illi in linea mal-premess, in kwantu għal danni morali, għandu jittieħed in kunsiderazzjoni il-fatt li r-rikorrenti għamlu snin sħaħ mingħajr ma fittxu rimedju u għalhekk jixhed il-fatt li ma ħassux wisq il-ksur tad-drittijiet tagħhom.[3]

14. Illi di più, kwalsiasi kumpens dovut lir-rikorrenti għandu jkun limitat ***biss*** *għall-perjodu li huma kienu* ***legalment entitolati jirċievi l-kera*** *tal-fond in kwistjoni u skond sehemhom fl-imsemmija proprjetà, sa mhux aktar tard mid-data li huma setgħu japplikaw għal reviżjoni tal-kera quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, u cioè, l-10 ta' Lulju 2018, u apparti minn hekk m'għandhomx ikunu entitolati għal kumpens tal-antekawża tagħhom.*

15. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponent jissottometti li ma kien hemm u ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u għalhekk din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad it-talbiet rikorrenti.

Bl-ispejjeż.

3. Rat illi, fit-13 ta' Ġunju 2022, l-intimata **Mabel Mary Darmanin**, laqgħet għal dak mitlub billi qajjmet is-segwenti difiżi:

1 Illi preliminariament jingħad illi l-esponenti m'hijiex il-leġittimu kontradittur tat-talbiet tar-rikorrenti għaliex ċertament ma jistax jiġi dikjarat li hija b'xi mod qed tilledi d-drittijiet kostituzzjonali u dawk imħarsa mill-Konvenzioni Ewropea tar-rikorrenti stante li hija ma kellhiex u ma għandhiex l-ebda poter leġiżlattiv u ċertament ma hemm l-ebda ness bejn il-ksur tad-drittijiet lamentat mir-rikorrenti u l-aġir tal-esponenti:

2 Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti dejjem aġixxiet fil-parametri tal-ligi, u għalhekk jekk se mai hemm xi vjolazzjoni, dan għandu jwieġeb għaliha l-istat u mhux l-esponent:

[2] Ara wkoll: *Carmel Apap Bologna Sceberras d'Amico Inguanez vs. Avukat Ġenerali et*, Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar is-27 ta' Ottubru 2021.
[3] Ara wkoll: *John Pace et vs. L-Avukat tal-Istat et*, Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar it-28 ta' Jannar 2021.

3 *Illi mingħajr preġudizziu għas-suespost, ma huwiex minnu li r-rikorrenti sofrew xi leżjoni tad-drittijiet kostituzzjonali jew konvenzjonali tagħhom.*

4 *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-ebda waħda mit-talbiet ma hija diretta kontra l-esponenti u għalkemm wieħed jifhem għalfejn ġew inklużi f'dawn il-proċeduri, l-esponenti ċertament m'għandhomx ibagħtu l-ispejjeż ta' din il-proċedura.*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Tant għandha x'tissottometti l-esponenti għas-savju ġudizzju ta' din l-Onorabbli Qorti.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li huma minn issa nġunti in subizzjoni u b'riserva ta' kull azzjoni ulterjuri fil-liġi spettanti lill-esponenti.

Provi

4. Rat id-dokumentazzjoni ppreżentata mir-rikorrenti flimkien mar-rikors promotur.

5. Rat illi fl-24 ta' Jannar 2023, il-Qorti appuntat lill-**Perit Nicholas Vella Gatt** sabiex jaċċedi fuq il-fond meritu tal-kawża odjerna, u, fuq talba tar-rikorrenti, jqis il-valur lokazzjoni ta' l-istess fond mis-sena 1987 'il quddiem, kif mitlub mir-rikorrenti.

6. Rat l-affidavit tar-rikorrenti **Hugh Attard Montalto** ippreżentat fl-14 ta' Ġunju 2022 flimkien ma' dokumentazzjoni varja. (fol 51 sa 86)

7. Rat illi fis-26 ta' April 2023 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fl-4 ta' Lulju 2023. (fol 102)

8. Rat illi domandi in eskussjoni ma sarux.

9. Rat illi fit-30 ta' Novembru 2023, ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.

10. Rat illi fit-30 ta' Novembru 2023, l-intimata Darmanin dikjarat illi salv għall-preżentata ta' kopja ta' ktieb tal-kera, hija ma kellhiex provi x'tippreżenta.

11. Rat illi fit-30 ta' Novembru 2023, bi ftehim mal-partijiet, il-kawża ġiet differita għas-sottomissjonijiet rikorrenti.

12. Rat is-sottomissjonijiet tar-rikorrenti ppreżentati fit-12 ta' Frar 2024.

13. Rat is-sottomissjonijiet ta' l-intimata Mabel Mary Darmanin ippreżentati fil-21 ta' Frar 2024.

14. Rat is-sottomissjonijiet ta' l-Avukat tal-Istat ippreżentati fl-10 ta' April 2024.

15. Rat illi fit-3 ta' Settembru 2024, il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Fatti tal-każ

16. Jirriżulta li r-rikorrenti wirtu mingħand Annetta Attard Montalto, nee Bugeja, li mietet fit-22 ta' Marzu 1963, il-fond meritu tal-kawża odjerna, ossija 22, ġia 47, Triq il-Kwartier, Birgu.

17. Jirriżulta illi permezz ta' kuntratt iffirmat fit-22 ta' Ġunju 1963 fl-atti tan-Nutar Alexander Sceberras Trigona , il-fond fuq imsemmi ġie konċess b'titolu ta' emfitewżi temporanja ta' sbatax-il sena lil Thaddeus Darmanin b'effett mill-14 ta' Ġunju 1963.

18. Jirriżulta illi fit-13 ta' Ġunju 1980, hekk kif skadiet il-lokazzjoni ta' emfitewżi, bl-opra tal-liġi kif applikabbli tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, it-titolu li kellu Thaddeus Darmanin ġie awtomatikament u ex lege konvertit f'titolu ta' lokazzjoni lil Mabel Mary Darmanin, illi kienet wirtet il-kirja wara il-mewt ta' Thaddeus Darmanin.

19. Jirriżulta illi l-intimata Mabel Mary Darmanin għadha tgħix fil-fond u fil-mument tal-preżentata tal-kawża qed tħallas €220 fis-sena.

20. Jirriżulta illi, permezz ta' sentenza datata 25 ta' Marzu 2024, il-Bord li Jirregola l-Kera, filwaqt illi ddikjara illi l-intimata kellha dritt tibqa' tirrisjedi fil-fond, żiedet il-kera pagabbli għal €7,200 fis-sena – kopja ta' tali deċiżjoni ma ġietx mogħtija lil dina l-Qorti iżda ġiet misjuba minn din il-Qorti waqt riċerki illi hija għamlet.

21. Jirriżulta illi permezz tal-azzjoni odjerna, r-rikorrenti qed jitolbu kumpens mis-sena 1987 'il quddiem.

Rapport Peritali

22. Jirriżulta li l-Qorti appuntat lill-**Perit Tekniku Nicholas Vella Gatt** illi rrediġa r-rapport tiegħu, fejn għamel is-segwenti kostatazzjonijiet:

    Il-Perit sottoskritt qed jissottometti l-konklużjoni tiegħu, liema konklużjoni tindirizza punti tekniċi li setgħu jinġibdu biss minn osservazzjonijiet li saru waqt l-ispezzjoni tas-sit, minn informazzjoni ppovduta minn terzi u l-interpretazzjoni professjonali tas-sottoskritt.

    Wara li spezzjona l-proprjeta' u ħa in konsiderazzjoni l-fatturi kollha relatati f'dan ir-rapport, il-valur tas-suq kurrenti ta' 22, gja 47, Triq il-Kwartier, Birgu, Malta, ħieles minn kull pussess u spazju ta' madwar 280.50 metru kwadru b'valur ta' tlett mija u sittin elf ewro (€ 360,000.00) u kirja annwali (esklużi oġġetti mobbli) hija ta' tmintax-il elf ewro (€ 18,000.00).

    Il-valuri tal-kera annwali indikati huma riżultat ta' data statistika derivata mill-indiċi tal-prezz tal-proprjeta' kif ukoll riċerka mwettqa fil-gazzetta lokali biex taġġusta għal ċirkostanzi speċifiċi tas-sit li affettwaw il-valur tal-proprjeta' f' din iż-żona.

1.Il-valur lokatizzju għas-snin ta' 2022 huwa ta' tmintax -il elf ewro (€ 18,000.00).

2.Il-valur lokatizzju għas-snin ta' 2017-2021 huwa ta' ħmistax -il elf, tlett mija u sittin ewro (€ 15,360.00).

3.Il-valur lokatizzju għas-snin ta' 2012-2016 huwa ta' ħdax -il elf sitt mija u erbgħin ewro (€ 11,640.00).

4.Il-valur lokatizzju għas-snin ta' 2007-2011 huwa ta' ħdax —il elf ħames mija u tmenin ewro (€ 11,580.00).

5.Il-valur lokatizzju għas-snin ta' 2002-2006 huwa ta' sebat elef, ħames mija tnejn u sebgħin ewro (€ 7,572.00).

6. Il-valur lokatizzju għas-snin ta' 1997-2001 huwa ta' sitt elef, mija u għoxrin ewro (€ 6,120.00).

7. Il-valur lokatizzju għas-snin ta' 1992-1996 huwa ta' tlett elef, erba' mija u għoxrin ewro (€ 3,420.00).

8. Il-valur lokatizzju għas-snin ta' 1987-1991 huwa elfejn u sittax-il ewro (€ 2,016.00).

Daqstant ghandhu x'jirrelata l-esponenti ghas-savju konsiderazzjoni ta' din il-Qorti.

13. Jirriżulta illi, fil-każ odjern, lill-Perit Tekniku ma sarulux domandi in eskussjoni, u għalhekk il-Qorti ma tara ebda raġuni 'l għaliex ma għandhiex tistrieħ fuq il-konklużjonijiet minnu milħuqa.

Difiżi mqajjma

14. Jirriżulta illi l-intimata Mabel Mary Darmanin, fost id-difiża tagħha, apparti varji difiżi mqajjma mill-Avukat tal-Istat ukoll, tinsisti illi hija ma kinetx il-leġittimu kontradittur u ma kellhiex tiġi mġiegħla tħallas kumpens u wisq anqas spejjeż.

15. Jirriżulta illi l-Avukat tal-Istat mill-banda l-oħra oġġezzjona għat-talba kif redatta mir-rikorrenti fejn, prinċipalment, saħaq ma huwiex minnu li bit-tħaddim tal-Artikolu 12 u 12B tal-Kap 158, qed jiġu leżi lir-rikorrenti d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetàjiet in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Huwa saħaq ukoll illi bl-emendi li saru bl-Att XXVII tal-2018, dawn jipprovdu għodda suffiċjenti lir-rikorrenti biex jipproteġi d-drittijiet tagħhom.

<u>Każ kontra Mabel Mary Darmanin</u>

16. Kif ġia fuq osservat, fost id-difiżi tagħha, l-intimata saħqet illi ma kellha ebda responsabbilta', peress illi hija dejjem mxiet skond il-Liġi u ħallset dak li kellha tħallas, u għalhekk ma kellhiex tagħmel tajjeb għad-danni.

17. Hawnhekk, il-Qorti jidhrilha illi huwa opportun illi tagħmel referenza għal dak illi qalet l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawża fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- l-Avukat Ġenerali et,** fejn dwar il-kwistjoni tal-leġittimu

kontradittur ġie trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjeż f'kawża simili u sostniet is-segwenti:

> *20. Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mat-teżi li, ladarba l-każin aġixxa skont il-liġi, allura m'għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita' tal-liġi applikata minnu jew jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffettwaw lill-każin stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'liġi li l-kostituzzjonalita' tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f'dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integreta' tal-ġudizzju. Il-każin bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f'din il-kawża peress li l-meritu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huma leġittimi kuntradittur. Għaldaqstant l-ewwel Qorti kienet korretta meta laqgħet it-talba għas-sejħa fil-kawża tal-każin intimat.*

18. Għalhekk, ma hemm ebda raġuni għaliex din il-Qorti għandha tilqa' tali linja difensjonali.

19. Il-Qorti tqis ukoll illi għandha tagħmel referenza għal dak illi ntqal mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Louis Apap Bologna vs Kalċidon Ciantar et** deċiża fl-24 ta' Frar 2012 fejn dwar difiża simili, kien intqal is-segwenti:

> *... kumpens bħal dak għandu jbagħtih biss l-Istat minħabba li l-ksur li qed iġarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-1979. L-intimati Ganado nqdew b'liġi li tathom jeddijiet ġodda li ma kellhomx fiż-żmien meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika, iżda ma għamlu xejn biex jiksbu dan il-jedd b'mod illegali. Fid-dawl tal-massima qui suo jure utitur neminem laedere videtur, l-Qorti ma tistax issib li l-intimati Ganado jridu jagħmlu tajjeb huma wkoll għall-ħlas tal-kumpens lir-rikorrent minħabba s-sejbien ta' ksur tal-jedd fundamentali tiegħu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid;*
>
> *Fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.*

20. Il-Qorti, għalhekk, ma għandha ebda dubju illi l-intimata Mabel Mary Darmanin kienet biss benefiċċjarja minn Liġi u ma ġiex ippruvat illi b'xi mod kienet qiegħda tabbuża minnha, u għalhekk ċertament hija ma għandhiex tbagħti ebda spejjeż f'każ illi jinstab ksur a favur tar-rikorrenti. Madanakollu, il-Qorti tqis illi, tenut kont tal-fatti u tal-benefiċċji konsiderevoli illi gawdiet l-intimata riżultat ta' tali leġislazzjoni, huwa ġust u ekwu illi <u>għall-anqas</u> hija tbagħti l-ispejjeż tagħha!

21. L-intimata qajjmet ukoll varji difiżi oħra, illi anke l-Avukat tal-Istat qajjem, u għalhekk ikun opportun illi jiġu kkunsidrati flimkien mad-difiżi tal-Avukat tal-Istat.

Każ kontra l-Avukat tal-Istat

Meritu Prinċipali – jekk hemmx ksur jew le

22. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi ta' l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, billi qed jiġi sostnut li qed jiġu vvjolati d-drittijiet tar-rikorrenti bl-operazzjonijiet tal-12 u 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u bil-liġijiet viġenti, meta kien qed jingħata d-dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilina, l-intimata Mabel Mary Darmanin, u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa.

23. Il-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra dan il-każ, fl-ottika tad-difiżi mqajma mill-intimat l-Avukat tal-Istat.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

24. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem jgħid illi:

> *"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possediment 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."*

25. Fl-eċċezzjonijiet l-Avukat tal-Istat saħaq li l-marġini tal-Istat huma wiesgħa u l-Istat għandu jedd li jilleġisla biex jikkontrolla l-wirt tal-proprjeta` għall-interess ġenerali, u sabiex ikun hemm tqassim xieraq tad-djar peress li l-Istat huwa fil-liberta`, li jekk meħtieġ jgħaddi liġijiet biex jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta` għall-interess ġenerali. Madanakollu, korrettement, l-istess Avukat tal-Istat aċċetta illi l-ġurisprudenza nostrana ta' llum il-ġurnata ma tagħtihx konfort f'tali argumentazzjoni.

26. Ir-rikorrenti, mill-banda l-oħra, b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, sostnew illi l-Att XXIII tal-1979 ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini. F'dan is-sens, ġie sottomess mir-rikorrenti, li m'hemmx dubju li bis-saħħa tal-Kap 158, u bil-liġijiet viġenti, seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-ħwejjeġ tar-rikorrenti, b'mod li ma nżammx il-bilanċ u l-proporzjonalita` meħtieġa.

27. Il-Qorti, f'dan l-istadju, jidhrilha xieraq illi tagħmel referenza għal dak dikjarat mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fis-sentenza **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-25 ta' Frar 2016, fejn ingħad hekk:-

> *"Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. L-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li: "(1) Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph. covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the contracting states are entitled, inter alia, to*

control the use of property in accordance with the general interest. Three rules are not however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see among other authorities, James and others vs the United Kingdom, 21 Feb 1986 § 37, Series A no.98, which reiterates in part the principles laid down by the court in Sporrong and Lonnroth vs Sweden, 23 September 1982, § 61 series A no. 52; see also Broniowski vs Poland (GC), no 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten Czapska vs Poland - (App No. 35015/97 -19 June 2006).”

28. Kif tajjeb ribadit fil-każ reċenti deċiż mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et**, fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħux ikunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn € 215 fis-sena, b'mod li għadu l-bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu.

29. Fil-każ suċitat ingħad:

“Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni”.

30. Fis-sentenza reċenti tal-Qorti Ewropea **Aquilina vs Malta** – 40246/18 tad-9 ta' Ġunju 2020.

“However, the Court has already held that the 2009 and 2010 amendments affecting different controlled rent regimes had only slightly improved the situation of landlords and such rents remained in stark contrast with the market values of the property……..”(See, for example, Anthony Aquilina vs Malta no. 3851/12, § 63, 11 December 2014; Montanaro Gauci & others vs Malta, 31454/12, § 54-55, 30 August 2016; and Zammit and Attard Cassar vs Malta, cited above § 62).

31. F'dan il-kuntest huwa relevanti wkoll dak li ntqal fil-każ tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem **Amato Gauci vs Malta** 47045/06:

“In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was placed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation.”

32. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera protetta, u għalhekk koperta bil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, peress illi kienet kera li ilha

għaddejja sa mis-sena 1963 u għalhekk ma hemm ebda dubju illi dina kienet kirja protetta mil-Liġi a tenur tal-Artikolu 12 tal-Kap 158.

33. Ir-rikorrenti jikkontendu illi l-kera li kienu qed jitħallsu hija waħda miżera, fejn jiddikjaraw illi kienu jipperċepixxu kera ta' €220 fis-sena filwaqt illi jidher mil-leġiju minnhom ppreżentati, illi bejn is-snin 1987 u is-sena 2018, ipperċepew kera fl-ammont ta' €3,524. Jirriżulta illi, permezz ta' sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera datata 25 ta' Marzu 2024, il-kera żdiedet għal €7,200 fis-sena.

34. Fil-każ in eżami, l-ilment tar-rikorrenti huwa bbażat fuq in-nuqqas ta' proporzjoni bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin, matul is-snin, u l-kera baxxa u mhux xierqa perċepita matul is-snin li kienet konsegwenza ta' l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini li kkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

35. Relevanti huwa l-każ **Cassar vs Malta** (950570/13) deċiż mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Jannar 2018, fejn ingħad:

> *In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It further notes that from 2008 onwards, the Court found the legitimacy of the aim pursued highly questionable and thus does not justify a reduction compared with the free market rental value." (Ara wkoll Sergio Falzon et vs L-A.G. et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Jannar 2018).*

36. Meta tistħarreġ dak li ngħad b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti tqis li t-test tal-bilanċ u proporzjonalita` ma ġiex sodisfatt. Infatti, is-setgħa tal-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid għall-għan soċjali trid titwettaq b'mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta' ħwejġu, u fin-nuqqas ta' dan, jkun hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

37. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-operazzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-liġijiet viġenti, aktar preċiżament l-Artikolu 12, ħalqu sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, seħħet vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrent.

38. Għalhekk, il-Qorti ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>Kumpens</u>

39. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti, talbu lill-Qorti sabiex tipprovdilhom rimedji xierqa u opportuna sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi.

40. Ġaladarba instab li hemm ksur tad-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, il-Qorti tqis li t-talba għal danni, kemm pekunarji kif ukoll non pekunarji, hija mistħoqqa li tiġi kkunsidrata.

41. Konsegwentement, din il-Qorti ser tipprovdi għal danni u dan a tenur ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

42. Jirriżulta li r-rikorrenti talbu għall-ħlas ta' kumpens, li l-Qorti tifhem li jfisser pretenzjoni għal danni pekunarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunarji għal leżjoni sofferta.

Data ta' Leżjoni

43. Il-Qorti tosserva li l-ewwel li għandha tistabilixxi hija minn meta għandu jiġi kkalkulat il-kumpens.

44. Jirriżulta illi l-fond meritu tal-kawża odjerna huwa propjeta' tar-rikorrenti kollha hekk kif intiret mingħand Anetta Attard Montalto inghata b'titolu ta' cens temporanju ta' sbatax-il sena, illi eventwalment skada fit-13 ta' Ġunju 1980.

45. Jirriżulta illi, wara li skada ċ-ċens temporanju, l-intimata Mabel Mary Darmanin baqgħet tirrisjedi fil-fond bl-applikazzjoni tal-Kap 158.

46. Jirriżulta illi r-rikorrenti qed jitlobu illi jinstab ksur, kemm abbażi tal-Kostituzzjoni, kif ukoll abbażi tal-Konvenzjoni, kif fuq aħjar deskritt.

47. Jirriżulta illi l-Konvenzjoni daħlet in vigore f'Malta b'effett mit-30 ta' April 1987, u għalhekk kwalsiasi kumpens jista' jitqies mill-1 ta' Mejju 1987 'il quddiem.

48. Filwaqt illi l-Qorti tifhem illi nstab ksur kemm taħt il-Konvenzjoni kif ukoll taħt il-Konstituzzjoni, hija tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jingħata mis-sena 1987 'il quddiem stante illi dina l-Qorti ngħatat stejjem biss minn dik is-sena 'l quddiem.

49. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri minn **April tas-sena 1987** 'il quddiem.

50. Jirriżulta wkoll illi l-kawża odjerna saret fis-7 ta' Frar 2022, ossija ferm wara d-dħul tal-Att XXVII tal-2018 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap 158.

51. Hawnhekk, il-Qorti tagħmel referenza għal osservazzjoni illi għamlet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża '**Josephine Azzopardi et vs l-Onorevoli Prim Ministru et**' (Ċit Nru 78/14) deċiża fit-12 ta' Lulju 2019, illi kellha dan xi tgħid:

> *17. Illum bl-emendi introdotti fil-Kap.158, senjatament l-Artikolu 12B ix-xenarju legali inbidel fis-sens li l-Att XXVII tas-sena 2018, applikabbli mill-10 ta' April 2018, jagħti rimedju lis-sidien li jressqu l-każ tagħhom quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li bis-saħħa ta' dawk l-emendi l-funzjonijiet tiegħu ġew esteżi bil-għan li r-rapport bejn is-sid u l-inkwilin ikun aktar ġust. Fil-funzjonijiet tiegħu, l-Bord issa għandu is-setgħa li jeżamina l-każijiet li jkollu quddiemu fid-dawl tal-prinċipju tal-proporzjonalita` bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini, saħansitra għandu s-setgħa, dejjem fid-dawl tal-imsemmi prinċipju, li jbiddel il-kondizzjonijiet tal-kirja sabiex jagħmilhom aktar xierqa.*

18. Din il-Qorti llum ma tistax tinjora l-eżistenza ta' dan ir-rimedju mogħti mill-liġi ordinarja, u għalhekk fid-dawl ta' dawn l-emendi l-aggravju in diżamina jitlef ħafna mir-rilevanza tiegħu in kwantu fl-eżami tal-proporzjonalita` u wkoll tenut kont ta' dak li jgħid l-Artikolu 12B dwar il-mezzi, l-Artikolu 12A, mid-data tal-10 ta' April 2018 kif ukoll meħud b'referenza għall-Artikolu 12B, ma jistax jibqa' jingħad li fuq bażi ġenerali hu vjolattiv tal-Kostituzzjoni u/jew tal-Konvenzjoni. Naturalment, mill-aspett kostituzzjonali u konvenzjonali kull każ għandu jiġi eżaminat fuq il-fatti specie tiegħu wara d-deċiżjoni tal-imsemmi Bord.

52. Il-Qorti tifhem illi l-emendi li għalihom jagħmel referenza l-Avukat tal-Istat daħlu fis-seħħ b'effett mill-10 ta' April 2018.

53. Ikkunsidrat illi mill-10 ta' April 2018, ir-rikorrenti kellhom id-dritt illi jissanaw il-vjolazzjoni illi ġiet stabbilita minn dina l-Qorti, filwaqt illi tqis illi ksur tal-Att XXIV tal-2021 kif mitlub mir-rikorrenti ma jistax jirriżulta, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jingħata sal-10 ta' April 2018, peress illi wara dakinhar, ir-rikorrenti kellha kull dritt illi tipproteġi d-drittijiet tagħha u titlob għal kera ogħla.

54. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi f'dan il-każ, il-kumpens għandu jiġi meqjus sa' **April 2018**, u dan għar-raġunijiet fuq stabbliti.

55. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn **April 1987 sa April 2018**, ossija **wieħed u tletin (31)** sena.

Kumpens - Danni Pekunarji u Non-Pekunjarji

56. Dwar danni pekunarji, f'dan l-istadju tagħmel referenza għas-sentenza **Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża fil-31 ta' Ottubru 2014, fejn f'materja ta' komputazzjoni ta' kumpens għal leżjoni ta' dritt fundamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:

"Issa għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjoni 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 (1) it-tul taż-żmien li ilha isseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet Kostituzzjonali tagħhom: (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jigi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, ikkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti, ikkunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li jagħmlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu il-fond abitabbli u (4) l-ordni li se tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-artikolu 5 tal-Kap 158."

57. Dwar kif għandu jinħadem il-kumpens, din il-Qorti ser issegwi l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn il-każijiet skont kif komputat mill-Qorti Kostituzzjonali, fejn

f'dawn il-każijiet isegwi il-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu 2021. Kif qalet il-Qorti fis-sentenza **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022:

> *"Illum il-ġurnata il-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Cauchi vs Malta (QEDB 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in succinct li sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' circa 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attriċi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-attriċi kien irnexxielha żżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha imbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attriċi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."*

58. Abbażi ta' tali direzzjoni għandu jsir tnaqqis ta' ċirca 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza li l-atturi kien irnexxelhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Minn tali somma, għandu imbagħad jitnaqqas il-kera ppercepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

59. Dwar id-danni non-pekunjarji, din il-Qorti tagħmel referenza għall-każ **Henry Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, fejn il-Qorti qieset li d-danni pekunarji kellhom ikunu fl-ammont ta' €300,000 u rigward id-danni non-pekunarji ta' € 9,000 kif likwidata mill-ewwel Qorti, li tissarraf fl-ammont ta' € 500 għal kull sena li l-appellant sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, hija ikkunsidrata illi ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.

60. Madanakollu, il-Qorti tagħmel ukoll referenza għas-sentenza riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **B. Tagliaferro & Sons Limited (C-817) v. L-Avukat tal-Istat et** fejn intqal illi:

> *Dwar il-kumpens non-pekunarju, il-Qorti tibda billi tirrileva li huwa żbaljat l-argument tal-attriċi li fil-ġurisprudenza ġiet stabbilita xi regola fissa li l-kumpens non-pekunarju għandu jiġi kkalkolat fis-somma ta' €500 għal kull sena li tkun damet għaddejja l-leżjoni. Il-kumpens non-pekunarju jirrifletti t-tbatija morali li tkun ġiet sofferta mill-vittma minħabba l-leżjoni li tkun ġiet konstatata mill-Qorti, u għalhekk huwa neċessarjament kwistjoni suġġettiva li tiddependi fuq iċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ.*

61. Il-Qorti tagħmel ukoll referenza għal dak dikjarat mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Carmelina Bugeja vs Nazzareno Spiteri** deċiża fit-30 ta' Marzu 2022, fejn kellha dan xi tgħid:

> *Huwa minnu li m'hemmx lok għal tnaqqis fil-kumpens pekunarju minħabba l-passivita` tas-sid ġaladarba l-azzjoni ma tkunx ġiet preskritta u allura d-dritt ta' azzjoni jkun għadu sħiħ u mhux mittiefes.*

Dan ma jgħoddx ukoll pero` għal-likwidazzjoni tal-kumpens non-pekunarju, l-għan ta' liema huwa li jikkumpensa lis-sid għat-tbatija morali li jkun sofra matul iż-żmien relevanti. F'dan ir-rigward il-passivita` tas-sid issir għalhekk relevanti. <u>L-ewwelnett għaliex il-passivita` tindika li t-tbatija morali tas-sid kienet limitata tant li għażel li ma jagħmel xejn dwar is-sitwazzjoni għal snin twal. Inoltre l-individwu għandu obbligu legali li kemm jista' jkun inaqqas id-dannu soffert minnu, ħaġa li s-sid ċertament m'għamilx.</u> (sottolinjar ta dina l-Qorti)

62. Fil-każ odjern, wara illi qieset il-fatti kollha tal-każ inkluż il-quantum tal-kera perċepita, il-Qorti tqis illi, fejn jirrigwarda kumpens non-pekunjarju, tenut kont tal-fatt illi r-rikorrenti, ma għamlu xejn biex jipproteġu d-drittijiet tagħhom, ikun ġust u ekwu illi l-kumpens ikun ta' €100 għal kull sena, filwaqt illi tqis, bħalma ġia osservat aktar 'il fuq, illi kwalsiasi danni non-pekunjarji għandhom jingħataw għall-perjodu fuq indikat.

63. Ikkunsidrat il-metodoloġija fuq imsemmija kif ukoll il-konsiderazzjonijiet dwar danni non-pekunarji, il-kalkolu tad-danni kemm pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji għandu jkun is-segwenti:

<u>**Danni Pekunjarji**</u>									
Kera Percepibbli (vide para 23)									
Minn	**Sa**	**Kera Percepibbli (€)**	**Snin**	**Xhur**	**TOTAL**				
April	April								
1987	1991	2016	4		8064				
1992	1996	3420	5		17100				
1997	2001	6120	5		30600				
2002	2006	7572	5		37860				
2007	2011	11580	5		57900				
2012	2016	11640	5		58200				
2017	2018	15360	2		30720				
	Numru ta' Snin		31						
				TOTAL	240444				
			Naqqas 30%		72133.2				
		Bilanċ				168310.8			
			Naqqas 20%			33662.16			
				TOTAL Danni Pekunjarji			134648.64		
Kera Mħallsa	(vide para 33)								
Minn	**Sa**	**Kera**		**TOTAL**					
1987	2018	3524	1	3524					
	Numru ta' Snin		1						
		TOTAL		3524					
				Naqqas Kera Mħallsa			3524		
				BILANĊ Danni Pekunjarji				131124.64	
<u>**Danni Non Pekunjarji**</u>									
Kumpens €	**Snin**	**Total**							
100	31	3100							
				ŻID Danni Non Pekunjarji				3100	
			<u>**TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji**</u>					**134224.64**	

64. Il-Qorti tosserva li tali somma ċertament tinkorpora fiha l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku l-konsegwenza ta' tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

65. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrenti għal fond meritu tal-kawża odjerna għandu jkun ta' **mija u erbgħa u tletin elf, mitejn u erbgħa u għoxrin Euro (€134,224).**

Rimedju Ulterjuri

66. Din il-Qorti tosserva illi ġia ttieħdu rimedji fil-konfront ta' l-intimata, kif fuq aħjar deskritt, u għalhekk ma hija ser tagħti ebda rimedju ieħor.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali ppreżentati quddiemha;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-Avukat tal-Istat u tal-intimati.

Tilqa' t-talbiet rikorrenti għal dak li jirrigwarda ksur ikkawżat mill-operat tal-Artikolu 12 tal-Kap 158, u dan kif ġej:

Tilqa' l-**Ewwel Talba** billi:

Tiddikjara illi l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009, iżda mhux l-Att XXIV tal-2021 u senjatament l-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-propjeta' tagħhom u speċifikament tal-fond 22, ġia 47,Ttriq il-Kwartier, Birgu u dan bi ksur tad-drittijiet sanċiti fl- Artikolu wieħed (1) tal-Ewwel Protokol mal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali;

Tilqa' t-**Tieni u t-Tielet Talba**, u dana billi:

Tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti minħabba t-telf ta` kontroll, użu u t-tgawdija tal-proprjetà de quo, u l-kumpens dovut lilhom, u;

Tillikwida l-kumpens li għandha titħallas lir-rikorrenti fis-somma ta' **mija u erbgħa u tletin elf, mitejn u erbgħa u għoxrin Euro (€134,224)** u għalhekk:

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' **mija u erbgħa u tletin elf, mitejn u erbgħa u għoxrin Euro (€134,224)** kif hekk likwidata.

Dwar spejjeż l-Avukat tal-Istat għandu jerfa' l-ispejjeż tiegħu u tar-rikorrenti. L-intimata Mabel Mary Darmanin għandha tbagħti l-ispejjeż tagħha hi.

Imgħax mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur