MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-6 ta' Diċembru, 2024

Rikors Kostituzzjonali Numru 417/2023 LM

Joseph Falzon (K.I. numru 301857(M)) u
Josephine Falzon (K.I. numru 49659(M))

vs.

L-Avukat tal-Istat,
Frans Bugeja (K.I. numru 426340(M))

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors mressaq fit-22 ta' Awwissu, 2023, mir-rikorrenti **Joseph Falzon (K.I. numru 301857(M))** u **Josephine Falzon (K.I. numru 49659(M))** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettew dan li ġej:

"Jesponu bir-rispett:

1. *Illi r-rikorrenti huma ko-propjetarji tal-fond ossia dar bin-numru 117 (ġia 59), Triq il-Kulleġġ, Rabat (Malta) bid-drittijiet, ġusitjiet u l-pertinenzi kollha tiegħu li ġie akkwistat in parti ossia nofs indiviż (1/2) mill-wirt ta' missierha Giuseppe* sive *Joseph Inguanez li miet nhar fl-20 ta' Novembru 1980 (*vide *kopja taċ-ċertifikat tal-mewt u*

riċerka testamentarja ta' Joseph Inguanez – ***Dok A****) u in parti ossia nofs indiviz (1/2) permezz ta' kuntratt ta' kompravendità in atti Nutar Joseph Spiteri datat 11 ta' Ottubru 1990 fejn l-istess rikorrenti Josephine Falzon akkwistat sehem oħtha Vincenza Agius née Inguanez (*vide *kopja tal-kuntratt mmarkat bhala* ***Dok B****);*

2. *Illi l-imsemmi fond kien originarjament propjetà tad-defunt missier r-rikorrenti ossia Giuseppe sive Joseph Inguanez u tali propjetà ġiet trasferita fuqu mingħand il-ġenituri tiegħu Giuseppe u Rosina, miżżewgin Inguanez permezz ta' donazzjoni fl-atti ta' Nutar Joseph Spiteri datat 9 ta' Jannar 1977 (*vide ***Dok Ċ****).*

3. *Illi sussegwentement Giuseppe* sive *Joseph Inguanez* [recte] *miet mingħajr testment nhar l-20 ta' Novembru 1980 u l-wirt tiegħu ddevolva fuq r-rikorrenti Josephine Falzon u oħtha Vincenza Agius (*vide ***Dok A****).*

4. *Illi sussegwentement r-rikorrenti akkwistat sehem Vincenza Agius (*vide ***Dok B****) u ġiet padruna assoluta tal-proprjetà in kwistjoni.*

5. *Illi l-Artikoli 5 u 12 tal-Kap. 158 kif imdaħħal bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979 ivvjola d-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà* de quo agitur sancit *fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) għaż-żmien minn meta skadiet il-konċessjoni enfitewtika sal-ġurnata illi daħħlu fis-seħħ l-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018 (i.e., l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta).*

6. *Illi permezz tal-protezzjoni offruta taħt il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ir-rikorrenti ġew inabilitati milli jieħdu lura f'idejhom il-pussess tal-proprjetà tagħhom wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja, stante l-fatt li l-kera li rċevew ir-rikorrenti kif kalkulata skont l-Artikolu 13 tal-istess Kapitolu u sussegwentement skont l-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili li daħal fis-seħħ bl-Att X ta' l-2009 kif emendat bl-Att V tal-2010, hija rriżorja u ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-proprjetà matul is-snin mid-data tal-iskadenza tal-imsemmija konċessjoni enfitewtika. Ir-rikorrenti jilmentaw, għalhekk, li b'dan il-mod huma ġarrew piż sproporzjonat u nġust u leżiv tal-jeddijiet fundamentali tagħhom. (*vide *kopja tal-irċevuta* ***Dok D****).*

7. *Illi dawn ir-restrizzjonijiet fl-Ordinanza u/jew l-operazzjoni tagħhom jiksru d-drittijiet fundamentali tal-esponenti għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tiegħu, għal smigħ xieraq, għal rimedju effettiv u għall-protezzjoni minn diskriminazzjoni kif protetti bl-artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikoli 6, 13 u 14 u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).*

8. *Illi dan l-istat ta' fatt ikkawża mhux biss telf ta' redittu iżda kien ta' ostaklu biex l-istess proprjetà tkun tista' tingħadda għall-utilità tagħhom u tal-familjari.*

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi u dawk l-oħra li jirriżultaw fil-kors tas-smigħ ta' din il-kawża, l-esponent jitlob bir-rispett lil din il-Qorti jogħġobha, prevja kull ordni jew provvediment ieħor opportun:

i) Tiddikjara u tiddeċiedi li l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Ordinanza Att XXIII tal-1979, illum Kap. 158) u senjatament l-artikoli 3, 4, 5 u 9 tal-istess Ordinanza u/jew l-applikazzjoni tagħhom għall-kirja msemmija tal-fond 117 (gia 59), Triq il-Kulleġġ, Rabat (Malta), jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom kif fuq ingħad u senjatament dawk protetti bl-artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni u bl-artikoli 6, 13 u 14 u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;

ii) Konsegwentement u għar-raġunijiet premessi, tiddikjara u tiddeċiedi illi ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom ossia l-fond 117 (ġia 59), Triq il-Kulleġġ, Rabat (Malta) bi ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li jibqgħu inġunti minn issa għas-subizzjoni."

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fit-13 ta' Settembru, 2023, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

*1. Illi sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu jġibu **l-aħjar prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà in kwistjoni**, saħansitra tal-użufrutt. Di più, ir-rikorrenti jrid jġibu prova wkoll li din il-**kirja kienet verament mħarsa bl-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta)**, senjatament li japplika l-Artikolu 5 tal-istess Kap. 158;*

2. Illi mingħajr preġudizzju għal premess, jingħad illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perijodi qabel ma huma kellhom titolu fuq il-proprjetà inkwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment;

3. Illi ma jidhirx li r-rikorrenti utilizzaw ir-rimedji ordinarji disponibbli sabiex jirriprendu l-pussess tal-fond inkwistjoni jew sabiex ikollhom awment fil-kera liema nuqqas irendi din l-azzjoni intempestiva. F'dan ir-rigward tajjeb li jingħad ukoll li l-ilment konvenzjonali tar-rikorrenti m'għandux jitqies għal perijodu wara l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u ċjoe wara l-4 ta'

Lulju 2018 għaliex b'dana l-artikolu, ir-rikorrenti ngħataw rimedju effettiv u adegwat (ara ***D. Peak Limited vs Avukat tal-Istat*** *deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' Jannar 2023, Rik Nru. 6/2021/1 TA);*

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jirrespinġi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti stante *li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għal diversi raġunijiet, fosthom is-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

5. Illi l-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrenti mhumiex mistħoqqha għaliex mhux minnu li l-artikoli tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, bl-Att X tal-2009, bl-Att XXVII tal-2018 u l-Att XXIV tal-2021 għamilha impossibli għalihom li jieħdu lura l-post f'idejhom minħabba l-obbligu tar-rilokazzjoni. Qari kontestwali ta' dawn id-dispożizzjonijiet mat-tifsira ta' kerrej kif misjuba fl-artikolu 2 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jurik li t-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja u mhux perpetwa. Infatti, l-Artikoli 12B u 12Ċ tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhux talli ma jikkonċedux dritt ta' rilokazzjoni indefinita imma talli jipprovdu rimedju ieħor sabiex ir-rikorrenti setgħu jawmentaw il-kirja u anki jirriprendu l-pussess tal-fond inkwistjoni (fn. 1: Ara s-sentenza fl-ismijiet "Maria Fatima Vassallo vs Avukat Ġenerali" deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Ġunju 2020 (129/2019);

6. Illi magħdud mas-suespost u mingħajr preġudizzju, jingħad li ***l-Artikoli 3, 4 u 9 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta*** *li jissemmew mir-rikorrenti fl-ewwel talba tagħhom m'għandhomx x'jaqsmu mar-reġim tal-allegata kirja stante li dawn jirrigwarda biss d-dekontroll ta' dar t'abitazzjoni u mhux kwalunkwe tiġdid ta' kirjiet jew enfitewsi. Anzi jingħad li dawn l-imsemmija artikoli pjuttost huma favur is-sidien għax filfatt jirrigwardaw il-fatt li fond dekontrollat ma jistax jiġi rekwiżizzjonat. Għalhekk l-ewwel talba, sa fejn tattakka dawn l-artikoli partikolari wkoll ma tistax tintlaqa';*

7. Illi safejn l-azzjoni tar-rikorrenti hija mibnija fuq ***l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta*** *wkoll ma tistax tintlaqa' minħabba li skont l-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;*

8. Dejjem bla ħsara għal premess, ***l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni*** *mhux applikabbli għaliex il-Kap. 158 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u dan skont ma jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, "*<u>**Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962**</u> jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li

minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)...";

*9. Illi magħdud u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilità tal-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà, fatt li ċertament ma seħħx fil-każ odjern. Infatti, t-talbiet mibinija fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni hija wkoll insostenibbli għaliex f'dan il-każ l-iStat ma kiseb jew ħa l-ebda pussess ta' xi ġid li huwa tar-rikorrenti;*

*10. Illi f'kull każ l-ewwel u t-tieni talba mhumiex siewja għaliex kemm taħt **il-Kostituzzjoni ta' Malta u kif ukoll taħt il-Konvenzjoni Ewropea**, l-iStat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-iStat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għal ħarsien tal-interess ġenerali;*

*11. Illi fil-fehma tal-esponent miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Taħt dan il-profil l-artikoli tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta mdaħħla fis-sistema legali permezz tal-Att XXIII tal-1979, u kif emendati fl-2018 u l-2021 u l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009, li huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi, ma jistgħux jiġu klassifikati li mhumiex leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali. Għalhekk meta wieħed iqis li l-emendi tal-1979 kienu ġew introdotti bi skop li l-Gvern tal-ġurnata jimplimenta l-politika tiegħu soċjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-esponent ma jarax li l-artikoli tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009 għandhom jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imħarsin **bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**;*

*12. Illi stabbilit li l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali, b'dana li ma hemm xejn ħażin li l-liġi Maltija tiddisponi li l-okkupant li jkun qed juża dik id-dar bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera, allura din l-Onorabbli Qorti ma għandhiex tiddikjara li l-liġi tikser **il-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea**;*

13. Illi subordinatament u mingħajr ħsara għas-suespost dwar l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jissokta jingħad li bil-miġja tal-Artikolu 39(4A) tal-Att X tal-2009, il-valur tal-kera ma baqgħetx togħla biss kull ħmistax-il sena, iżda kull tliet snin skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Jingħad ukoll li permezz tal-Artikolu 12 u kif ukoll bil-miġja tal-Artikoli 12B u 12Ċ, ir-rikorrenti kellhom kull

dritt li jipproċedu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilin jew/u awment fil-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles. Barra minn hekk, anki wara li l-Bord li Jirregola l-Kera ikun awmenta l-ammont tal-kirja, kull sitt snin, is-sidien jistgħu jerġgħu jsaqsu lil Bord li Jirregola sabiex jerġa' jawmenta l-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles;

14. Illi fir-rigward ta' proprozjonalità, tajjeb li wieħed ma jinsix li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma hawn f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq, u dan ukoll huwa konformi mal-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu;

15. Illi magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taħt il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex perpetwa u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li kienu jolqtu l-post kienu jmissu biss lill-inkwilin u mhux lis-sidien;

16. Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke din il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhijiex ġustifikata u ma hemm l-ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Konvenzjoni Ewropea. Għalhekk it-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda u kull talba għal kumpens jew rimedju ieħor magħmula minnhom mhix mistħoqqa wkoll;

17. Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz ***tal-Att X tal-2009****, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippubblikata l-*White Paper *li ġġib l-isem:* "Liġijiet tal-Kera; Il-ħtieġa ta' Riforma" *f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;*

18. Illi rigward ***l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea****, l-esponent jirrileva li ma hemm l-ebda ksur ta' dan l-Artikolu u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Dan l-Artikolu jissottolinea li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni Ewropea għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħal ma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta'* status *kif mitlub sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk dan l-ilment għandu jiġi miċħud;*

19. Illi sabiex ir-rikorrenti jistgħu jallegaw li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom ***ai termini tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea****, huma jridu jipprovaw ukoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta'* like with like, *u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;*

20. Illi ***l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta*** *wkoll mhuwiex applikabbli minħabba li l-imġiba diskriminatorja mixlija mir-rikorrenti ma ġietx inkwadrata taħt waħda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li għalihom jirreferi l-****Artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni****. Ir-raġuni ta' diskriminazzjoni f'allegazzjoni ta' ksur ta' dan il-jedd fundamentali trid ta' bilfors taqa' taħt waħda mir-raġunijiet imsemmija f'dan is-subartikolu. Appuntu fil-kwistjoni kostituzzjonali li għandna quddiemna, ir-rikorrenti ma rabtux l-allegat ilment tagħhom ta' diskriminazzjoni ma' xi wieħed mill-motivi li nsibu tassattivament imsemmija fl-Artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni viż, razza, post ta' oriġini, fehmiet politiċi, kulur, fidi, sess jew orjentament sesswali. Għalhekk dan in-nuqqas għandu jwassal għaċ-ċaħda tal-ilment tagħhom.*

21. Illi dwar l-ilment mibni fuq ***l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea****, l-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta' smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġi sostantiva jew mal-prinċipji tal-ermenewtika legali iżda huwa mixħut esklussivament fuq il-"*procedural fairness*" ta' kawża. L-aċċess għall-qorti ma jfissirx li l-liġi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. Billi għalhekk l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut ma' xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll;*

22. Illi sa fejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab imsejjes fuq ***l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea*** *dan huwa wkoll konċettwalment ħażin. Barra mill-fatt, li skont id-dispożizzjonijiet tal-****Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta****, ir-rikorrenti għandhom rimedji quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u l-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri), jissokta jingħad li dawn il-proċeduri kostituzzjonali stess għandhom is-saħħa li jagħtu rimedju lir-rikorrenti jekk jinstab li verament ġew miksura lilhom xi drittijiet li huma mħarsa taħt il-****Konvenzjoni Ewropea****;*

*23. Illi l-****Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea*** *ma jeżiġix xi proċedura partikolari dwar kif għandu jingħata r-rimedju. L-importanti huwa li jingħata rimedju effettiv quddiem awtorità nazzjonali. Fil-fehma tal-esponent din l-Onorabbli Qorti fis-sede kostituzzjonali tagħha hija awtorità nazzjonali li tista' tagħti rimedju effettiv lir-rikorrenti jekk jinstab li tassew seħħew infrazzjonijiet konvenzjonali. Fuq kollox imbagħad wieħed ma jridx jinsa li r-rikorrenti qegħdin jattakkaw is-siwi u l-applikazzjoni tal-liġi u qegħdin iressqu ilmenti li huma mħarsa biss bil-Kostituzzjoni ta' Malta u bil-Konvenzjoni Ewropea, b'dan għalhekk li huma ma jistgħux jippretendu li azzjoni bħal din ma tkunx fil-forum kostituzzjonali. Għalhekk dan l-ilment għandu jiġi skartat ukoll u kull talba marbuta ma' dan l-Artikolu għandha tiġi miċħuda ukoll;*

*24. Illi fir-rigward tat-tielet talba u f'kull każ, minn kif inhu magħruf fil-ġurisprudenza tagħna, din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-*forum *addattat sabiex tiddeċiedi dwar it-talba għall-iżgumbrament tal-inkwilin mill-imsemmija proprjetà. Konsegwentament, jekk ir-rikorrenti qegħdin jippretendu t-tali rimedju, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll. F'dan ir-rigward jingħad ukoll li, f'każ ipotetiku fejn dina l-Onorabbli Qorti ssib li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija jew in-nullità tal-liġi attakkata għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli;*

25. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso *li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti, liem dikjarazzjoni għandha tkun limitata għal kif kienet il-liġi* in vigore *sal-4 ta' Lulju 2018 u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;*

26. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

GĦALDAQSTANT, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante *li r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti."*

3. Rat ir-Risposta tal-intimat **Frans Bugeja (K.I. numru 426340(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Bugeja'], li ġiet ippreżentata fid-29 ta' Settembru, 2023, fejn eċċepixxa kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. Illi l-esponent kien iżżewweġ lil Rose Ebejer f'Novembru 1967 u immedjatament wara daħlu jgħixu fil-post mertu ta' din il-kawża ossia 59 Triq il-Kulleġġ, Rabat Malta billi ħaduh b'kera li ħadu minn għand missier Joseph Inguanez. In-numru tal-bieb maż-żmien inbidel għal 117, u meta mietu l-ġenituri ta' Joseph Inguanez il-kera bdiet titħallas lilu.

2. Illi huwa dejjem ħallas il-kera dovuta, u kull meta s-sidien infurmawh li bil-ligi il-kera kellha togħla, huwa dejjem ħallas dak kollu mitlub mis-sidien.

3. Illi l-ligijiet pertinenti kienu jirriflettu l-ħtieġa tal-popolazzjoni ta' dak iz-zmien biex tkun tista' tikri post ta' abitazzjoni affordabbli skont il-pagi ta' dak iz-zmien, u

l-esponent ma jaħti xejn għal dak li seta' kien neċessarju li jsir dak iż-żmien, kif anqas jaħti għal-liġijiet kif promulgati.

4. Illi għaldaqstant, bit-talbiet kif dedotti, l-esponent għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju stante li huwa mhux responsabbli għall-promulgazzjoni tal-liġijiet li qed jiġu attakkati fil-kawża odjerna.

5. Illi in kwantu dawn il-proċeduri qed jattakkaw il-liġi pertinenti, il-kirja innifisha li għandu l-esponent m'għandhiex tiġi preġudikata b'dawn il-proċeduri.

6. Illi in kwantu l-esponenti ma jistax jinstab responsabbli għal kwalunkwe dannu li l-atturi jirreklamaw, huwa m'għandux ibati spejjeż konnessi ma' dawn il-proċeduri."

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tat-18 ta' Ottubru, 2023, ġie maħtur **il-Perit Konrad Xuereb** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, li ppreżenta r-rapport tiegħu fid-9 ta' Novembru, 2023, u ħalfu fl-1 ta' Diċembru, 2023.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-15 ta' Mejju, 2024, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

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

4. Jirriżulta li r-rikorrenti huma ko-proprjetarji tal-fond bin-numru mija u sbatax (117), qabel disgħa u ħamsin (59), f'Triq il-Kulleġġ, ir-Rabat, Malta, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], wara li r-rikorrenti Josephine Falzon kienet wirtitu mingħand missierha Joseph Inguanez li miet intestat[1], fl-20 ta' Novembru, 1980,[2] u dan flimkien ma' oħtha Vincenza Agius, li mingħandha l-imsemmija rikorrenti waqt iż-żwieġ tagħha mar-rikorrenti Joseph Falzon, xtrat in-nofs indiviż li kien

[1] Ara kopja riċerki testamentarji 'Dok. A' *a fol.* 5 u 6 tal-proċess.
[2] Ara kopja estratt mill-att tal-mewt 'Dok. A' *a fol.* 4.

jappartjeni lilha permezz ta' kuntratt ta' kompravendita fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri tal-11 ta' Ottubru, 1990.[3] Jirriżulta wkoll mill-istess kuntratt ta' kompravendita, li l-fond kien soġġett għal ċens annwu u temporanju ta' għaxar Liri Maltin (Lm10) għal mija u ħamsin (150) sena, liema perijodu beda jiddekorri mis-27 ta' April, 1966. Ir-rikorrenti jikkontendu li l-artikoli 5 u 12 tal-Kap. 158 li ġew fis-seħħ permezz tal-Att XXIII tal-1979, jiksru d-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà kif protett mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea matul iż-żmien kollu wara li skadiet il-konċessjoni enfitewtika, sal-ġurnata li fiha daħlu fis-seħħ l-emendi leġislattivi ppromulgati permezz tal-Att XXVII tal-2018, jiġifieri l-artikolu 12B tal-Kap. 158. Jissottomettu li l-protezzjoni li l-Kap. 158 jipprovdi lill-inkwilin, żammithom milli jieħdu lura l-pussess tal-fond wara li spiċċat il-konċessjoni enfitewtika temporanja. Jgħidu li l-kera li huma kienu jirċievu skont l-artikolu 13 tal-istess liġi, u sussegwentement taħt l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili li daħal fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, kif emendat bl-Att V tal-2010, hija waħda miżera u mhux skont il-valur lokatizju tal-fond. Ir-rikorrenti jgħidu li għalhekk huma ġarrew piż sproporzjonat u inġust, li jikser id-drittijiet fundamentali tagħhom. Ir-rikorrenti jinsistu wkoll li r-restrizzjonijiet imposti mill-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Att XXIII tal-1979, illum Kap. 158), iwasslu għal ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom, għal smigħ xieraq, għal rimedju effettiv u għall-protezzjoni minn diskriminazzjoni kif protetti mill-artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Artikoli 6, 13 u 14 u bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti jirrilevaw li dan kollu wassal għal telf ta' introjtu, iżda wkoll żammhom milli huma u l-familjari jgawdu l-fond. Għal dawn ir-raġunijiet kollha, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex tiddikjara u tiddeċiedi li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158, u senjatament l-artikoli 3, 4, 5 u 9,

[3] Ara kopja 'Dok. B' *a fol.* 7.

u/jew l-applikazzjoni tagħhom fil-konfront tal-kirja in kwistjoni, jiksru d-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-artikoli 6, 13 u 14 tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti jitolbu wkoll sabiex il-Qorti tagħmel dawk id-dikjarazzjonijiet, tagħti dawk l-ordnijiet, ir-rimedji u l-provvedimenti neċessarji sabiex taċċerta li jitħarsu d-drittijiet fundamentali tagħhom, fost affarijiet oħra billi tillikwida u tikkundanna lill-istess intimati jew min minnhom iħallsu kumpens xieraq għall-vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom, bl-ispejjeż kontrihom ukoll.

5. L-intimat Avukat tal-Istat qiegħed jeċċepixxi s-segwenti: (a) ir-rikorrenti għandhom iġibu l-aħjar prova tat-titolu tagħhom, inkluż ukoll tal-użufrutt, u saħansitra li l-kirja kienet tassew mħarsa mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158, senjatament mill-artikolu 5; (b) ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar iż-żmien qabel ma huma kienu akkwistaw it-titolu fuq il-fond; (ċ) ir-rikorrenti naqsu milli jirrikorru għar-rimedji ordinarji tagħhom, u f'dan ir-rigward l-ilment ma jistax jiġi kkunsidrat fejn jolqot iż-żmien wara li ġie fis-seħħ l-artikolu 12B tal-Kap. 158; (d) l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt għal dawn ir-raġunijiet li ser isegwu; (e) għal dak li jirrigwarda l-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrenti, mhux minnu li l-artikoli tal-Kap. 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, l-Att X tal-2009, l-Att XXVII tal-2018 u l-Att XXIV tal-2021, għamluha impossibbli għalihom sabiex jieħdu lura l-pussess tal-fond, għaliex il-miżura hija waħda temporanja u hawnhekk l-artikoli 12B u 12C tal-Kap. 158 jipprovdu rimedju fejn is-sid jista' jgħolli l-kera u anki jirriprendi l-pussess tal-fond; (f) mingħajr preġudizzju, l-artikoli 3, 4 u 9 tal-Kap. 158 msemmija fl-ewwel talba tar-rikorrenti, jirrigwardaw id-dekontroll ta' dar ta' abitazzjoni u mhux kwalunkwe tiġdid ta' kirjiet jew enfitewsi; (ġ) safejn l-azzjoni tar-rikorrenti tistrieħ fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, din ma tistax

tintlaqa' a tenur tal-para. (f) tas-subartikolu 37(2) tal-Kostituzzjoni; (g) l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli *ai termini* tas-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni għaliex il-Kap. 158 u l-Kap. 16 daħlu fis-seħħ qabel l-1962; (għ) l-inapplikabbiltà tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li dan jiswa biss fejn hemm teħid forzuż; (ħ) l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali, u l-ġurisprudenza kostanti turi li hawnhekk l-iStat għandu diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika dak li huwa neċessarju fl-interess ġenerali, u x'miżuri għandhom jittieħdu; (h) miżuri soċjali ntiżi sabiex jipprovdu abitazzjoni għal nies fil-bżonn, għandhom jiġu kkunsidrati li jaqgħu taħt il-kappa tal-interess ġenerali, u għalhekk l-emendi leġislattivi li ġew ippromulgati fl-1979, saru sabiex il-Gvern jimplimenta l-politika soċjali u ekonomika tiegħu fil-qasam tal-akkomodazzjoni soċjali, u għalhekk m'għandhomx jitqiesu bħala leżivi tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem; (i) ġaladarba jirriżulta li l-Kap. 158 għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali, il-Qorti m'għandhiex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-liġi iledu l-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea; (j) permezz tad-dħul fis-seħħ tas-subartikolu 39(4A) tal-Att X tal-2009, il-kera bdiet togħla kull tliet snin, u skont l-artikoli 12, 12B u 12Ċ tal-Kap. 158, ir-rikorrenti kellhom id-dritt li jirrikorru quddiem il-Bord sabiex jitolbu għall-iżgumbrament tal-inkwilin u/jew awment fil-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq ħieles; (k) fil-każ ta' għanijiet leġittimi ta' interess pubbliku bħal dak odjern, anki l-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu tissenjala li l-kumpens dovut lis-sid huwa ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq; (l) il-protezzjoni tal-kirja li jipprovdi l-Kap. 158 mhijiex waħda perpetwa, u t-tiswijiet huma kollha responsabbiltà tal-inkwilin; (m) għalhekk l-ilment dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex ġustifikat; (n) l-emendi leġislattivi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009 saru wara bosta konsultazzjonijiet fejn ipparteċipaw il-partijiet kollha

interessati; (o) fejn l-ilment jolqot l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni, ma jista' jkun hemm l-ebda ksur għaliex m'hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti *ai termini* tad-dispożizzjonijiet ta' dak l-Artikolu; (p) taħt l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, mhux kull aġir huwa diskriminatorju, u r-rikorrenti għandhom jippruvaw li saret diskriminazzjoni magħhom *like with like*; (q) barra minn hekk, l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli ġaladarba l-imġiba lmentata mir-rikorrenti ma tinkwadrax ruħha taħt id-dispożizzjonijiet tiegħu; (r) għal dak li jirrigwarda l-ilment fejn dan jistrieħ fuq l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, il-kunċett ta' smigħ xieraq jistrieħ fuq *'procedural fairness',* u peress li l-ilment ma jolqotx xi nuqqas proċedurali, f'dan ir-rigward dan għandu jiġi miċħud; (s) l-ilment mhux ġustifikat fejn dan jistrieħ fuq l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea, għaliex ir-rikorrenti għandhom rimedju quddiem il-Bord, u anki permezz tal-preżenti proċeduri, jekk jinstab li tassew ġew leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom; (t) l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jitlobx li tiġi segwita xi proċedura partikolari sabiex jinkiseb rimedju; (u) dwar it-tielet talba, il-ġurisprudenza turi li din il-Qorti mhijiex il-*forum* addattata sabiex tiġi deċiża talba għall-iżgumbrament, u fl-eventwalità li jiġi stabbilit ksur, dan ma jistax jiġi ndirizzat billi tiġi ddikjarata nulla l-liġi attakkata; (v) jekk il-Qorti tistabbilixxi ksur, dikjarazzjoni għandha sservi bħala rimedju suffiċjenti, u din limitatament sal-4 ta' Lulju, 2018; (w) salv eċċezzjonijiet ulterjuri, u bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

6. L-intimat Bugeja qiegħed jeċċepixxi dan li ġej: (a) huwa kien iżżewweġ lil Rose Ebejer f'Novembru 1967, u huma daħlu mill-ewwel joqgħodu fil-fond b'kera mingħand missier Joseph Inguanez; (b) huwa dejjem ħallas il-kera dovuta, anki meta s-sidien tal-fond infurmawh li din kienet ġiet awmentata bil-liġi; (ċ) il-liġijiet in kwistjoni kienu xhieda tal-ħtiġijiet tan-nies f'dak iż-żmien, u

huwa ma kienx jaħti għall-bżonnijiet u anki għal-liġijiet li saru; (d) għalhekk huwa għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju; (e) il-kirja m'għandhiex tiġi ppreġudikata; (f) huwa ma jistax jinstab responsabbli għal xi dannu allegat, u għalhekk lanqas għall-ispejjeż tal-preżenti proċeduri.

Provi u riżultanzi

7. Flimkien mar-rikors promotur, ir-rikorrenti esebew is-segwenti dokumenti: (a) kopja tal-estratt taċ-ċertifikat tal-mewt ta' Joseph Inguanez, flimkien mar-riċerki testamentarju tiegħu[4]; (b) kopja ta' att ta' kompravendita tal-11 ta' Ottubru, 1990, fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri, bejn oħt ir-rikorrenti Vincenza Agius u r-rikorrenti stess[5]; (ċ) kopja ta' att ta' donazzjoni tad-9 ta' Jannar, 1977, fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri, fejn Giuseppe u Rosina konjuġi Inguanez ittrasferew il-fond b'titolu ta' donazzjoni lil binhom Giuseppe Inguanez[6]; u (d) kopja ta' rċevuta ta' kera flimkien ma' ittra dikjaratorja maħruġa mil-Land Valuation Office fil-21 ta' Ġunju, 2023, fejn ġie dikjarat li l-fond kien ġie reġistrat fil-15 ta' Novembru, 1984, bħala wieħed dekontrollat *ai termini* tal-artikolu 3(A) tal-Ordinanza.[7]

8. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Konrad Xuereb** ippreżenta r-rapport tiegħu fid-9 ta' Novembru, 2023.[8] Wara li ddikjara li huwa kien aċċeda fil-fond fid-19 ta' Ottubru, 2023, spjega li dan jikkonsisti f'*maisonette* fil-pjan terran sottopost għal fond ieħor. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarja spjega fil-qasir kif inhu mqassam l-imsemmi fond, u anki kif inhu mibni. Osserva li l-fond qiegħed isir użu minnu għal skop ta' abitazzjoni, filwaqt li ddikjara li dan jinsab fi stat ġeneralment

[4] 'Dok. A' *a fol.* 4 *et seq.*
[5] 'Dok. B' *a fol.* 7.
[6] 'Dok. 'C' *a fol.* 11.
[7] 'Dok. D' *a fol.* 13.
[8] *A fol.* 34 *et seq.*

tajjeb, imma daqsxejn għajjien. Imbagħad il-Perit Konrad Xuereb għadda sabiex spjega l-metodu ta' valutazzjoni addottat minnu, li huwa dak komparattiv, fejn qal li huwa għamel ukoll riferiment għall-*Appraisal and Valuation Manual* kif ippubblikat mir-*Royal Institute of Chartered Surveyors,* u għad-dokument intestat *Valuation Standards for Accredited Valuers* ippubblikat mill-Kamra tal-Periti fl-2012. Qal li b'hekk huwa kien wasal għall-valur ta' €180,000, u wara li għamel riferiment għall-*Property Price Index* ippubblikat mill-Bank Ċentrali ta' Malta, liema valur imbagħad qal li ġie applikat sabiex b'hekk ġie stabbilit il-valur lokatizju tal-fond f'intervali ta' ħames snin kull wieħed bejn l-1 ta' Awwissu, 1987, u l-2021.

9. Waqt l-udjenza tas-17 ta' April, 2024, ir-rikorrenti ppreżentaw nota li permezz tagħha esebew affidavit tar-rikorrenti **Josephine Falzon**. Fl-affidavit tagħha, stqarret li hija kienet tiġi bint il-mejtin Joseph u Maria Carmela Inguanez. Spjegat li missierha kien akkwista l-fond mingħand missieru u ommu Giuseppe u Rosina Inguanez permezz ta' att ta' donazzjoni tad-9 ta' Jannar, 1977, fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri. Meta mbagħad miet missierha, qalet li l-fond wirtuh hija u oħtha Vincenza Agius, li mingħandha sussegwentement xtrat is-sehem ta' nofs indiviż permezz ta' att ta' kompravendita tal-11 ta' Ottubru, 1990, waqt iż-żwieġ tagħha mar-rikorrent. Ir-rikorrenti qalet li hija kienet minn dejjem taf lill-intimat Bugeja jgħix fil-fond, u li dan kien iħallas il-kera lil missierha u lil ommha. Qalet li llum huwa jħallas lilha u lir-raġel tagħha kera ta' €108.50 kull sitt xhur. Iddikjarat li huma kienu minn dejjem imxew mal-liġi, u li ma kien hemm l-ebda raġunijiet li permezz tagħhom huma setgħu jitterminaw il-kirja, jew li jgħollu l-kera skont il-valuri tas-suq miftuħ.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

10. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimati. Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat isostni li r-rikorrenti għandhom iġibu l-aħjar prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond, anki dak tal-użufrutt. Jikkontendi wkoll li r-rikorrenti għandhom iġibu prova li l-kirja hija tassew imħarsa bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158, senjatament l-artikolu 5 tiegħu. Il-Qorti tgħid li huwa ferm stabbilit fil-ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati, li fi proċeduri bħal dawk odjerni, mhijiex neċessarja l-prova assoluta tat-titolu ġaladarba tali titolu mhux is-soġġett tal-imsemmija proċeduri. Għalhekk il-preżentata tal-kopja tal-att ta' akkwist tan-nofs indiviż tal-fond mir-rikorrenti Josephine Falzon mingħand oħtha Vinċenza Agius, isservi ta' prova tal-fatt li hija u żewġha huma tassew ko-proprjetarji tal-fond. Għal dak li jirrigwarda l-kwistjoni tal-allegat użufrutt issollevata mill-intimat Avukat tal-Istat, il-Qorti tirrileva li minn imkien ma jirriżulta li l-fond kien jew huwa soġġett għal titolu ta' użufrutt. Fejn imbagħad l-intimat Avukat tal-Istat qiegħed jinsisti fuq il-prova li l-kirja hija waħda regolata mill-Kap. 158, il-Qorti tagħraf li l-ittra dikjaratorja maħruġa mill-*Land Valuation Office,* turi kemm tassew il-kirja in kwistjoni mhijiex soġġetta għal-liġijiet l-oħra li jirregolaw il-kirjiet, iżda biss mid-dispożizzjonijiet ta' din l-imsemmija liġi. Għaldaqstant l-eċċezzjoni miġjuba mill-intimat Avukat tal-Istat ma tiswiex. Iżda mhux l-istess jista' jingħad fir-rigward tas-sitt eċċezzjoni tiegħu, għaliex bla dubju l-artikoli 3, 4 u 9 tal-Kap. 158 ma jolqtu l-ebda aspett tal-kirja in kwistjoni.

11. Permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jirrileva li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar iż-żmien qabel huma akkwistaw it-titolu tagħhom fuq il-fond, jew meta huma ma kellhom l-ebda pussess. Il-Qorti tikkunsidra li missier ir-rikorrenti miet fl-20 ta' Novembru, 1980, u jirriżulta mill-

att ta' kompravendita fejn hija akkwistat in-nofs indiviż tal-fond mingħand oħtha Vinċenza Agius, li d-denunzja tal-wirt ta' missierhom kienet ġiet debitament ippreżentata taħt in-numru 258/1981, u l-permess relattiv numru 1949/1990 inħareġ ukoll. Għalhekk tagħraf li fid-dawl tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, din l-eċċezzjoni hija irrilevanti fil-konfront tal-allegat ksur tad-dritt fundamentali għat-tgawdija tal-fond kif protett mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea [minn issa 'il quddiem 'il-Konvenzjoni Ewropea']. Irrilevanti wkoll hija fil-konfront tal-allegat ksur tal-imsemmi dritt taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'il quddiem 'il-Kostituzzjoni'] għaliex il-Kap. 158 huwa mħares mid-dispożizzjonijiet tas-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti kif imsejsa fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kostituzzjoni, ma jistgħux jirnexxu. Il-Qorti b'hekk ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni tagħhom.

12. Permezz tat-tielet eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat qiegħed jinsisti li r-rikorrenti m'eżawrewx ir-rimedji ordinarji tagħhom. Jikkontendi wkoll li l-ilment tagħhom m'għandux jiġi kkunsidrat fir-rigward taż-żmien sussegwenti għall-introduzzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, li pprovda għal rimedju effettiv u adegwat. Il-Qorti tikkunsidra li lment ta' ksur ta' drittijiet fundamentali kif sanċiti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea, jista' skont l-istess Kostituzzjoni u l-Kap. 319, jitressaq biss quddiem qorti mogħnija b'setgħat kostituzzjonali jew konvenzjonali. Għaldaqstant ma jistax jingħad li r-rikorrenti naqsu milli jeżawrixxu xi rimedji oħra li kellhom għad-disposizzjoni tagħhom, u b'hekk il-Qorti tiċħad din l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat. Iżda min-naħa l-oħra l-Qorti tagħraf li r-rikorrenti llum bl-applikazzjoni tal-emendi leġislattivi introdotti fil-Kap. 158, għandhom il-jedd li jressqu talba appożita quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, fejn jistgħu jitolbu li l-kera tiżdied

għal dak l-ammont li ma jkunx aktar mit-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond, jekk l-inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi, altrimenti s-sid għandu dritt jitlob l-iżgumbrament. Għalhekk din l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat tirriżulta ġustifikata, kif huma wkoll il-ħames eċċezzjoni, it-tieni parti mit-tlettax-il eċċezzjoni, il-ħmistax-il eċċezzjoni u t-tnejn u għoxrin-il eċċezzjoni tiegħu, u l-Qorti tilqagħhom.

13. Permezz tar-raba' eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Bugeja jikkontendi li huwa mhuwiex il-leġittimu kontradittur għat-talbiet magħmulin mir-rikorrenti, għaliex huwa mhuwiex responsabbli għall-promulgazzjoni tal-liġijiet li qegħdin jiġu attakkati permezz tal-preżenti proċeduri. Il-Qorti tikkondividi r-raġunament tiegħu, iżda ma tistax tilqa' it-talba u teħilsu mill-osservanza tal-ġudizzju għaliex tikkunsidra li huwa għandu kull interess li jipparteċipa fil-proċeduri odjerni ġaladarba dawn jolqtu t-titolu tal-kera miżmum minnu, u saħansitra l-kera li titħallas lir-rikorrenti. Għaldaqstant il-Qorti tiċħad din l-eċċezzjoni.

14. Il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet l-oħra ssollevati mill-intimati, dan hekk kif jolqtu l-ilment prinċipali tar-rikorrenti. Kif ġie kkonstatat minn din il-Qorti aktar 'l fuq, ir-rikorrenti qegħdin jikkontendu li riżultat tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158, senjatament l-artikoli 3, 4, 5 u 9 tiegħu, u/jew l-applikazzjoni tagħhom għall-kirja in kwistjoni, qegħdin jiksru id-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom kif protetti mill-artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni, u mill-Artikoli 6, 13 u 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, flimkien mal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-istess Konvenzjoni. Kif diġà ġie osservat minn din il-Qorti iktar 'il fuq f'din is-sentenza, kif sewwa jirrileva l-intimat Avukat tal-Istat permezz tat-tmin eċċezzjoni tiegħu, it-talbiet tar-rikorrenti kif imsejsa fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kostituzzjoni ma jistgħux jirnexxu fid-dawl tad-dispożizzjonijiet tas-subartikolu 47(9) tal-

Kostituzzjoni. Għalhekk il-Qorti sejra tikkunsidra biss l-ilment tagħhom *ai termini* tal-artikoli l-oħra ċitati mill-Konvenzjoni. Għall-istess raġuni wkoll, tastjeni milli tieħu konjizzjoni tas-seba', id-disa' u l-għoxrin-il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, u kull fejn huwa fin-nota ta' eċċezzjonijiet tiegħu jagħmel riferiment ulterjuri għall-ilment kif mibni fuq il-provvedimenti tal-Kostituzzjoni. Il-Qorti tagħraf ukoll li t-talbiet tar-rikorrenti kif imsejsa fuq l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, għandhom ukoll jiġu miċħuda. Tagħraf li d-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu jolqtu kwistjonijiet marbutin ma' proċeduri quddiem qorti, u ma jirriżultax minn dak kollu premess mir-rikorrenti, li huma qegħdin jilmentaw minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom f'dan ir-rigward. Għaldaqstant il-wieħed u għoxrin eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat għandha tiġi milqugħha

15. Fil-każ odjern jirriżulta minn dak li stqarr l-intimat Bugeja fit-tweġiba tiegħu, li l-fond in kwistjoni kien inkera minn Giuseppe Inguanez lilu u lil martu Rose Ebejer ftit wara li dawn iżżewwġu f'Novembru 1967. B'hekk il-kera bdiet titħallas lill-imsemmi Giuseppe Inguanez, u sussegwenti għall-mewt tiegħu u tal-mara tiegħu, lit-tifel tiegħu Joseph Inguanez, jiġifieri missier ir-rikorrenti. Mal-mewt ta' dan tal-aħħar li miet intestat, il-fond iddevolva għal fuq uliedu l-imsemmija rikorrenti u oħtha Vinċenza Agius, u iktar tard din tal-aħħar ittrasferiet sehemha mill-fond lil oħtha r-rikorrenti. Sadanittant il-fond ġie reġistrat bħala dekontrollat fil-15 ta' Novembru, 1984, *ai termini* tal-artikolu 3(A) tal-Ordinanza, u b'hekk il-kirja ġiet soġġetta għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158.

16. Il-Qorti tqis li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi kif ġej:

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

17. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [hawnhekk 'il-Qorti Ewropea'], il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[9]

18. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158, kif emendat minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhux ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed leġittimu. Dan għaliex il-provvista ta' akkomodazzjoni socjali hija d-dmir tal-Istat, li għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li l-interess pubbliku jintleħaq anki fis-settur tal-akkomodazzjoni soċjali. Madankollu din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawnhekk il-Qorti tirrileva li l-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà, kuntrarjament għal dak li

---

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

jissuġġerixxi l-intimat Avukat tal-Istat, huwa m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

19. Fis-sentenza fl-ismijiet **James and Others *v.* UK**[10], il-Qorti Ewropea spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

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

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

> *"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see* Amato Gauci, *cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of."*[12]

21. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valur lokatizju annwali ta' €579.00 mogħti mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tiegħu għas-sena 1987, li hija s-senaa rilevanti a tenur tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 7 tal-Kap. 319, u dan kif awmentat skont is-suq għal €4,576.00 sas-sena 2018, meta mbagħad ġew fis-seħħ id-disposizzjonijiet

[10] App. 8793/79, 21.02.1986.
[11] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, **Victor Gatt et *vs.* Avukat Generali et**, 05.07.2011, u Q.Kost. 467/1994, **Cutajar noe *vs.* Il-Kummissarju tal-Art et**, 30.11.2001.
[12] **Bradshaw and Others v. Malta** *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, **Zammit and Attard Cassar v. Malta**, 30.07.2015.

tal-Att XXVII tal-2018, u meħuda in konsiderazzjoni wkoll (a) il-kera annwali baxxa perċepita mir-rikorrenti; u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifika għaliex il-każ odjern kien jimmerita l-indħil tal-Istat saħansitra fi sfond fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet sostanzjalment miż-żmien meta saret il-liġi in kwistjoni, il-Qorti tqis li jirriżulta bl-aktar mod evidenti li ma kien hemm l-ebda bilanċ bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dan filwaqt li tqis wkoll li r-rikorrenti mingħajr dubju dejjem għexu fi stat ta' inċertezza dwar meta u jekk qatt jerġgħu jieħdu lura l-pussess tal-fond proprjetà tagħhom. Fil-każ **Cassar *v.* Malta**[13], il-Qorti Ewropea kkonkludiet li *"it is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property".* Il-Qorti għalhekk tagħraf li d-drittijiet tar-rikorrenti ġew limitati sew permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158. Kif irrilevat din il-Qorti hawn fuq, ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni fil-każ odjern għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin ta' dawn id-drittijiet. Saħansitra tasal biex tgħid li ma tista' tikkonstata l-ebda għan leġittimu għal tali ndħil. Il-Qorti għalhekk qiegħda tagħraf sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti ġew kostretti li jġorru piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, huma ġarrbu ksur tal-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom.

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

> *"67. As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their*

[13] App. 50570/13, 30.01.2018.
[14] 26.09.2006.

implementation. The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, Mellacher and Others, cited above, §45).

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

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

23. Il-Qorti għandha tqis ukoll jekk kienx hemm protezzjoni fiż-żmien rilevanti, inkluż dik proċedurali, sabiex tassigura ruħha li l-operat tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji tas-sid kienux ta' natura arbitrarja jew saħansitra ħallewx lok għall-inċertezza. Għalhekk il-Qorti Ewropea qieset ukoll il-funzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera, fattur ieħor ferm importanti fis-sejbien ta' leżjoni, fejn sabet li filwaqt li dan il-Bord seta' offra l-protezzjoni proċedurali adegwata sabiex iħares l-operat tas-sistema ta' kontroll, dan ma kellu l-ebda effett utli għar-rikorrenti:

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

> *2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and,* mutatis mutandis*, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014).”*[15]

24. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, ġew leżi l-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Iżda l-intimat Bugeja m'għandux iwieġeb għall-ilmenti u t-talbiet tar-rikorrenti, għaliex huwa ma kienx l-awtur tal-liġijiet leżivi tad-drittijiet fundamentali tal-istess rikorrenti. Il-Qorti issa sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, u dan filwaqt li tagħraf li sempliċi dikjarazzjoni ta' ksur ma tistax tkun rimedju suffiċjenti.

25. F'sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[16], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

> *“Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma: (i) it-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni kkonsidrat ukoll fid-dawl tat-tul ta' żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom; (ii) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (iii) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ....”.*

26. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[17], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, ingħad illi:

---

[15] Cassar v. Malta, *Supra.*
[16] 29.04.2016.
[17] 27.06.2019.
[26] 30.09.2016.

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

27. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[26], il-Qorti Kostituzzjonali rritjeniet illi,

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

28. Għalhekk il-Qorti qiegħda tieħu in konsiderazzjoni li (a) l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħu pperċepixxu li kieku l-fond kien mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ, huwa ferm akbar minn dak li attwalment ġie pperċepiet minnhom, tant hu hekk li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-kiri bejn l-1 ta' Mejju, 1987, u l-1 ta' Awwissu, 2018, meta daħlu fis-seħħ permezz tal-A.L. 259 tal-2018 l-emendi fil-liġi tal-Att XXVII tal-2018, id-dħul kien ikun ta' madwar €65,185.66, u dan jirriżulta mill-istimi lokatizji maħduma mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju elenkati a *fol.* 67:

Sena	**€**
01.05.87 sa 31.12.87	539/12x8=359.33
1988-1991	539x4=2,156
1992-1996	884x5=4,420
1997-2001	1,580x5=7,900

2002-2006	2,115x5=10,575
2007-2011	3,336x5=16,680
2012-2016	3,170x5=15,850
2017	4,576
01.01.18 sa 31.07.18	4,576/12x7=2,669.33
B'kollox	**65,185.66**

Dan l-ammont huwa ferm akbar minn dak attwalment ippercepiet mir-rikorrenti, fejn ir-rikorrenti Josephine Falzon fl-affidavit tagħha stqarret li llum l-intimat Bugeja jħallas €108.50 kull sitt xhur, kif muri mill-kopja tal-irċevuta esebita minnhom; u (b) il-valur tiegħu kif sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tas-sidien tal-fond, inklużi dawk tar-rikorrenti, u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċertu liġijiet kif jissuġġerixxi l-intimat Bugeja, u għaldaqstant tikkunsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat.

29. L-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li ma jirriżulta l-ebda ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, għaliex ma saret l-ebda allegazzjoni ta' diskriminazzjoni fil-parametri tad-dispożizzjonijiet tiegħu, u lanqas ma rriżulta li kien hemm diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Il-Qorti tagħraf li skont l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, it-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħal ma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma'

minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew *status* ieħor. Ma jistax jingħad li teżisti diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti fil-parametri stabbiliti, u għalhekk il-Qorti tilqa' l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, kif ukoll l-erbatax-il eċċezzjoni li ssegwiha.

30. Kif diġà kellha l-opportunità li tteni din il-Qorti, id-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali, mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna, tenut kont tal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi.

31. Fil-każ odjern, għajr għall-fatt li kien hemm telf sostanzjali fil-kera li setgħet ġiet ipperċepita, ma jirriżultawx danni pekunjarji oħra li jistgħu jiġu faċilment ikkomputati. Imbagħad il-Qorti tqis li għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, stante li l-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrent hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u jemenda l-qafas legali li jirregola l-kirjiet protetti, u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordinat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

32. Wara li ħadet in konsiderazzjoni l-mod kif il-Qorti Ewropea ddeċidiet li għandu jiġi kkalkulat il-kumpens dovut lis-sid fid-deċiżjoni tagħha f'**Case of Cauchi *v.* Malta**[18], liema eżerċizzju llum qiegħed ukoll jiġi applikat mill-qrati ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali, il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju pagabbli lir-rikorrenti fl-ammont ta' wieħed u tletin elf ħames mija u tliet Euro u sebgħa u disgħin ċenteżmu (€31,503.97), wara li mis-somma ta' €65,185.66

[18] App.nru. 14013/19, 25.06.21, §103-§105.

rappreżentanti l-kirjiet stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju li kellhom jiġu pperċepiti mis-sidien li kieku l-fond inkera fis-suq miftuħ, (i) l-ewwel sar tnaqqis ta' 30% jew €19,555.70 minħabba l-għan leġittimu u l-interess ġenerali li ċertament kienu eżistenti hekk kif kienet ġiet ippromulgata l-liġi llum iddikjarata leżiva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, (ii) u mbagħad sar tnaqqis ieħor ta' 20% jew €9,125.99 stante li mhux neċessarjament il-fond kien ser ikun mikri matul il-perijodu kollu tal-allegat ksur u bil-kirjiet kif stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju; (iii) u anki tnaqqis ta' €5,000 rappreżentanti l-kera perċepita matul il-perijodu kollu, kif fin-nuqqas ta' prova qiegħed jiġi likwidat minn din il-Qorti fid-diskrezzjoni tagħha meħud in konsiderazzjoni każijiet oħra simili għall-istess żminijiet. Il-Qorti tikkunsidra mbagħad li kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' disgħat elef Euro (€9,000.00), ċjoé €300 fis-sena għall-istess ammont ta' ġranet u fl-istess proporzjon li bih ġie kkomputat il-qligħ potenzjal tar-rikorrenti, għandu ikunu kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Dawn id-danni kemm pekunjarji u dawk mhux pekunjarji, għandhom jitħallsu lill-imsemmija rikorrenti solidalment mill-intimat Avukat tal-Istat.

33. Hawnhekk il-Qorti ser tikkunsidra l-erbgħa u għoxrin eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, fejn qiegħed jikkontendi li jekk ir-rikorrenti qegħdin jippretendu li jingħataw ir-rimedju tal-iżgumbrament tal-inkwilin, it-talba tagħhom ma tistax tiġi deċiża minn din il-Qorti. Jikkontendi wkoll li fl-eventwalità li din il-Qorti ssib li seħħ ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, dan ma jistax jissewwa billi tiġi ddikjarata nulla jew titneħħa l-liġi attakkata. Il-Qorti tikkunsidra li l-ebda wieħed minn dawn ir-rimedji qegħdin jiġu mitluba mir-rikorrenti, u għaldaqstant hija ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ta' din l-eċċezzjoni mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat, u anki l-ħames eċċezzjoni tal-intimat Bugeja.

<u>Decide</u>

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

1) **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tieni, is-seba', id-disa', l-għoxrin u l-erbgħa u għoxrin-il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, tilqa' it-tieni parti tat-tielet u tat-tlettax-il eċċezzjoni tiegħu, flimkien mal-ħames, is-sitt, it-tmint, il-ħmistax, it-tmintax, id-dsatax, il-wieħed u għoxrin, it-tnejn u għoxrin, it-tlieta u l-għoxrin eċċezzjoni tiegħu, filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**
2) **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ħames eċċezzjoni tal-intimat Bugeja, filwaqt li tilqa' l-ewwel, it-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet tiegħu, u tiċħad ir-raba' eċċezzjoni tiegħu;**

3) **Tilqa' l-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrenti limitatament għall-perijodu li beda jiddekorri fil-1 ta' Mejju, 1987, u li jispiċċa fil-31 ta' Lulju, 2018, fir-rigward tal-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-fond kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan riżultat tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jew l-applikazzjoni tal-istess għall-kirja in kwistjoni, u dan filwaqt li tillikwida kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mill-imsemmija rikorrenti fis-somma komplessiva ta' erbgħin elf ħames mija u tliet Euro u sebgħa u disgħin ċenteżmu (€40,503.97), liema somma għandha titħallas mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti solidalment, bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal- pagament effettiv.**

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

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu kwantu għal terza parti (1/3) mir-rikorrenti solidalment, u kwantu għar-rimanenti żewġ terzi (2/3) mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur