MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-26 ta' Marzu, 2025

Rikors Kostituzzjonali Numru 86/2021/1 LM

Frank Borg (K.I. nru. 37056M), John Mary Borg (K.I. nru. 875754M), u Joseph Borg (K.I. nru. 213662M)

vs.

L-Avukat tal-Istat
u Lea Radivogcevic Galea (K.I. nru. 148074M)

Il-Qorti,

1. Reġgħet rat ir-Rikors imressaq fit-18 ta' Frar, 2021, mir-rikorrenti **Frank Borg (K.I. nru. 37056M), Mary Borg (K.I. nru. 875754M)** u **Joseph Borg (K.I. nru. 213662M)** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettew dan li ġej:

> *"Jesponu bir-rispett:*
>
> *Illi l-esponenti huma proprjetarji tal-fond ossija terran bin-numru 71, bl-isem Holy Family fi Triq San Ġwann, il-Fgura flimkien mal-*garage *magħruf bl-isem Husky, fi Triq Gallu, l-Fgura illi huma akkwistaw in parti minn ommhom Josephine Borg u in parti minn missierhom Emanuel Borg;*

Illi dan il-fond kien inkera minn missier l-esponenti, Emanuel Borg lil missier l-intimata Leone Galea permezz ta' kuntratt ta' kera ta' nhar it-30 t'Awwissu tas-sena elf, disa' mija u ħamsa u sittin (1956), kopja ta' liema qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala ***Dokument FB1****;*

Illi fil-kors ta' din il-kirja, il-leġiżlatur emenda l-artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta permezz tal-Att XXIIII tal-1979 u dan ikkapovolġa r-rapport ġuridiku bejn is-sid u l-inkwilin peress li daħħal b'effett immedjat kontroll fuq it-tiġdid tal-kera u illimita ż-żieda tal-kera fuq proprjetajiet li sa dak iż-żmien kienu meqjusa bħala iddekontrollati u dana sakemm l-inkwilin kien ċittadin Malti u l-fond kien ir-residenza ordinarja tal-inkwilin. Dana sar permezz taż-żieda tal-artikolu 5(2), (3), (4) u (5) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, illi prattikament neħħa l-vantaġġi kollha illi kien igawdi sid il-fond u irripristina r-restituzzjonijiet [sic!] *imposti mill-Kap. 69 tal-Liġjiet ta' Malta u ħoloq żbilanċ a skapitu tas-sid;*

Illi bħala riżultat ta' dan u ta' operator [sic!] *tal-liġi hija llum madwar mitejn u għoxrin (€220) fis-sena u hija ferm u ferm inqas minn dik xierqa, tenut anke kont tal-karatteristiċi tal-fond, tal-lokalità, tal-kundizzjonijiet tas-suq ħieles u tal-valur lokatizju biex ma jissemmiex ukoll il-potenzjal ta' żvilupp tal-istess proprjetà u tenut kont ukoll illi b'mitejn u għoxrin euro (€220) fis-sena lanqas jinkera garaxx ta' karozza waħda;*

Illi l-esponenti huma obbligati bil-liġi illi jġeddu l-kirja indefinittivament minħabba l-provvediment tal-Kap. 158 b'mod partikolari l-artikolu 5 tal-Kap. 158 u għalhekk huma la jistgħu jirriprendu pussess tal-fond tagħhom u lanqas għandhom aspettattiva raġonevoli meta l-pussess ta' tali fond jista' qatt jingħata lilhom;

Illi dina l-Onorabbli Qorti ġja ddikjarat l-emendi li saru lill-artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta permezz tal-Att XXIII tas-sena elf disa' mija sebgħa u sebgħin (1977) jiġifieri l-artikolu 5(2), (3), (4) u (5) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jiksru l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni tal-Ewropa tad-Drittijiet tal-Bniedem u dana fi tliet sententi mogħtija waħda nhar it-28 ta' Ġunju, 2019 fl-ismijiet ***Mary Lourdes Cilia Scapellato vs l-Avukat Ġenerali et****, it-tieni waħda nhar is-27 ta' Frar, 2019* ***fl-ismijiet Pauline Cilia v. L-Avukat Ġenerali et*** *u t-tielet waħda nhar il-15 ta' Jannar, 2020 fl-ismijiet* ***Philip Cilia v. L-Avukat Ġenerali et****.*

Illi l-kera hija ffissata mil-liġi u ma tistax tinbidel, minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem jogħlew u llum il-ġurnata teżisti diskrepanza bejn il-kera annwali mill-fond in kwistjoni u d-dħul li l-istess fond jista' jġib fis-suq miftuħ;

Illi anke kieku japplika l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponenti huma obbligati bil-liġi illi jġeddu l-kirja indefinittivament minħabba l-provvediment tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari l-artikolu 3 tal-istess Kap u l-kirja hija wkoll iffissata bil-liġi;

Illi minkejja d-dħul fis-seħħ tal-Att X tas-sena 2009, inkluż l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġjiet ta' Malta, sabiex tiġi mtaffija l-inġustizzja li l-liġjiet speċjali tal-kera ħalqu versu s-sidien tal-proprjetà, dan l-Att effettivament ma jgħinx lill-esponenti għar-raġuni illi l-kera massima permessa hija xorta waħda ferm baxxa bid-diskrepanza enormi msemmija fil-paragrafu preċedenti;

Illi l-kirja in kwistjoni tibqa' tiġġedded minkejja r-rieda tas-sidien u f'dawn iċ-ċirkostanzi bl-istat li hija l-liġi, l-esponenti effettivament ma għandhom ebda tama reali li qatt jiksbu jew dħul reali mill-fond in kwistjoni jew il-pussess effettiv tal-istess fond u dana billi, kif ingħad, l-istess kirja tiġġedded awtomatikament bis-saħħa tal-liġijiet spjeċjali tal-kera u l-esponenti ma għandhom l-ebda dritt illi jirrifjutaw li jġeddu l-kirja;

Illi b'dan il-mod u fiċ-ċirkostanzi minħabba l-istess liġjiet speċjali tal-kera, inkluż il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari l-artikolu 5(2), (3), (4) u (5) tal-Kap. 158 u l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari l-artikolu 3 tal-istess, u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponenti ġew u qegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma qegħdin jingħataw kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess proprjetà tagħhom.

Illi għalhekk fil-konfront tal-esponenti ġie miksur, qiegħed ikompli jiġi miksur u x'aktarx ser ikompli jiġi miksur l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittiijet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta u dana prinċiparjament billi:

1. Ir-relazzjoni lokatizja bejn l-esponenti u l-intimata Lea Radivogvcevic Galea ġiet u baqgħet tiġi imposta fuq l-esponenti b'mod obbligatorju; u
2. L-kera hija waħda ferm baxxa kif hawn fuq spjegat;

Illi l-esponenti umilment jirrilevaw ili din is-sitwazzjoni irregolari bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom hawn fuq invokati temani mit-tħaddim tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari l-artikolu 5(2), (3), (4) u (5) tal-Kap. 158 tal-istess jew, jekk applikabbli tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari l-artikolu 3 tal-istess u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u dina l-Onorabbli Qorti ma tistax tkompli tawtorizza t-tħaddim ta' liġi fejn l-applikazzjoni tagħha kienet, għadha u se tibqa' tkun leżiva tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

Għal dawn ir-raġunijiet kollha, l-esponenti umilment jitolbu illi dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha[1]*:*

---

[1] It-talbiet kif oriġinarjament magħmula mir-rikorrenti fir-rikors promotur ġew sostitwiti permezz ta' korrezzjoni awtorizzata b'digriet ta' din il-Qorti tas-16 ta' Ottubru, 2024.

*1. Tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Art. 12(2) u 12B tal-Kap. 158 jiksru u jivvjolaw id-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom u senjatament tal-fond 71, bl-isem Holy Family, fi Triq San Ġwann il-Fgura flimkien mal-*garage *magħruf bħala 'Husky' fi Triq Gallu, il-Fgura, u dan bi ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-artikolu wieħed (1) tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali, liema Konvenzjoni Ewropea ġiet ratifikata u saret parti integrali tal-liġijiet domestiċi bis-saħħa tal-Kap. 319, u dan prevja, occorrendo, in-nomina ta' periti nominandi sabiex jagħmlu l-opportuni stimi relattivi għall-fond de quo, u konsegwentement tiddikjara tali dispożizzjonijiet tal-liġi bħala nulli u bla effett;*

2. Konsegwentement tiddikjara li l-intimata Lea Radivogcevic Galea m'għandhiex il-jedd li tibqa' tokkupa l-fond 71, bl-isem Holy Family, fi Triq San Ġwann, il-Fgura flimkien mal-garage magħruf bħala 'Husky', fi Triq Gallu l-Fgura, b'titolu ta' kirja li ġiet maħluqa permezz ta' provvediment reż bla effett;

3. Tiffissa kumpens xieraq għal tali vjolazzjoni oltra għal kumpens għal danni morali, liema vjolazzjoni ilha tipperdura sa mis-sena elf disa' mija u tnejn u tmenin (1982) sal-lum u sa tibqa' hekk tipperdura sakemm ir-rikorrenti jingħataw il-pussess tal-fond de quo;

4. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-kumpens lill-esponenti, oltre l-imgħax;

5. Tagħti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji l-oħra kollha li jidhrilha li huma xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi;

Bl-ispejjeż kontra l-intimati."

2. Reġgħet rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fit-12 ta' Marzu, 2021, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. *Illi in linea preliminari, u fid-dawl tad-dokument FB1 anness mar-rikors promutur, l-azzjoni tar-rikorrenti ma tidhirx li tinkwadra la f'artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u bil-wisq anqas f'Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, għaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti ma jistgħux ikunu milqugħa u għandhom jiġu respinti;*
2. *Illi in linea preliminari wkoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti għandhom jindikaw taħt liema Kap. tal-liġi qegħdin jintavolaw din il-kawża u dan anke b'referenza lejn l-ewwel u t-tieni talba mressqa minnhom;*

3. *Illi in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà in kwistjoni. F'dan ir-rigward jingħad ukoll li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perijodi qabel ma huma kellhom titolu fuq il-proprjetà u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertamnet li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment;*

4. *Illi r-rikorrenti għandhom jindikaw ukoll jekk kienx hemm xi kontroll jew dekontroll fuq il-proprjetà;*

5. *Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għal kull kjarifika li trid issir sabiex l-esponent ikun jista' jiddefendi ruħhu aħjar, u anke għal dak suespost, l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrent bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u in ogni caso l-esponent jeċċepixxi 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 fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Però ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa' sid tal-proprjetà tali żvestiment ma jsirx;*

7. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li din il-Qorti m'għandhiex tikkunsidra l-ebda żmien qabel l-1987 stante li Malta ma kinitx firmatarja tal-Konvenzjoni;*

8. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u b'referenza wkoll lejn l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont il-proviso ta' dan l-Artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa u għandu marġini ta' apprezzament wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

9. *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestement mingħajr bażi raġonevoli. Magħdud ma' dak li ġie spjegat aktar 'il fuq f'din ir-risposta l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġonevoli u li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;*

10. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wkoll peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa biss li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu*

tal-ġid komuni b'dana però li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tar-rikorrent bħala sid qua proprjetarju tal-fond in kwistjoni;

11. *Illi b'referenza lejn it-tielet talba, stante li ma hemm l-ebda ksur it-tielet talba għandha tiġi miċħuda in toto. Però* dato ma non concesso *li din l-Onorabbli Qorti ssib li hemm xi lanjanza, din l-istess Onorabbli Qorti għandha, jekk tkun ħa tagħti xi kumpens, tagħti dan l-istess kumpens in proporzjoni mal-fatti tal-kawża odjerna hekk kif iridu għandhom jiġu provati mir-rikorrenti stess;*
12. *Illi l-esponent umilment itenni li din il-kawża mhijiex kawża sabiex ikun hemm irkupru ta' allegat telf u r-rikorrenti ma jistgħux jippretendu li jekk jingħata xi kumpens dan ser jagħmel tajjeb għal kull allegat telf, mhux biss għaliex din ma hijiex kawża ta' natura ċivili iżda waħda kostituzzjonali, iżda għaliex l-għan wara l-liġijiet indagati huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċioe li jipprovdu dar ta' abitazzjoni;*
13. *Jiġi anke rilevat l-ammont tal-kera li qegħdin jipperċepixxu r-rikorrenti mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizju tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti;*
14. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti għandhom rimedji oħra sabiex jawmentaw il-kera tagħhom;*
15. *Di più u b'referenza lejn it-talba għall-iżgumbrament, ormai ġie stabbilit fil-ġurisprudenza li Qrati ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali ma għandhomx il-kompetenza li jordnaw l-iżgumbrament tal-inkwilin, u dan għaliex l-ordinament ġuridiku nostran ikkonferixxa tali kompetenza lil organi ġuridiċi oħra;*

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 promutur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fundamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri considerando *anke l-imressqa talbiet."*

3. Reġgħet rat ir-Risposta tal-intimata **Lea Radivogcevic Galea** [minn issa 'l quddiem 'l-intimata Galea'], li ġiet ippreżentata fid-29 ta' Ottubru, 2021, fejn eċċepiet kif ġej:

"Tesponi bir-rispett:

1. Illi preliminarjament, u għal kull buon fini, tajjeb jingħad li ż-żewġ indirizzi indikati mir-rikorrenti fir-rikors promutur, u ċioe t-terran bl-indirizz 71, Holy Family, Triq San Ġwann, Fgura u l-garaxx bl-indirizz Husky, Triq Gallu, Fgura, jinfdu għal xulxin u ilhom hekk għal ħafna snin.

2. Illi l-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u qed jistħoqq li jiġu miċħuda fl-intier tagħhom;

3. Illi in vista tal-fatt li r-rikorrenti qegħdin jippostulaw l-azzjoni tagħhom fuq allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, l-esponenti bħala ċittadina privata ma tistax tinstab responsabbli għall-allegat ksur tal-istess drittijiet fundamentali;

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti għandhom jipprovaw kif il-Liġijiet attakkati minhom, u dejjem tenut kont taċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, huma b'xi mod jew ieħor: illegali, mhux fl-interess pubbliku u soċjali u inġustifikabbli f'soċjetà demokratika li tħares u tħaddan is-sigurtà u l-ħarsien soċjali taċ-ċittadin;

5. Illi di più s-sottomissjoni tar-rikorrenti li huma ma għandhom ebda tama li jirriprendu l-pussess battal tal-fond tistona meta wieħed iqis il-fatt li fl-istess ħin huma fetħu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet ***Frank Borg et vs. Lea Radivogcevic Galea (Rikors 139/2019NB)*** *fejn qed jitolbu t-terminazzjoni tal-kirja u l-iżgumbrament tal-esponenti. Għal kull buon fini, jiġi rilevat li l-esponenti qed tikkontesta dawk il-proċeduri u fil-preżent, ir-rikorrenti għadhom qed iġibu l-provi tagħhom.*

6. Illi t-titolu li l-esponenti tgawdi fuq il-fond in kwistjoni mhuwiex riżultat tal-operazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jew tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif indikat minhom, u abbażi ta' dan il-fatt biss, it-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda;

7. Illi in kwantu għar-rimedji mitluba, senjatament għal dik it-talba fejn ir-rikorrenti talbu lil din l-Onorabbli Qorti tordna l-iżgumbrament tal-esponenti mill-fond in kwistjoni, din m'għandhiex tintlaqa' billi huwa paċifiku li din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tużurpa l-funzjoni ta' tribunali oħra u tiddetermina hi jekk l-esponenti għandhiex titolu għall-fond.

8. Illi finalment u fi kwalunkwe każ, l-esponenti m'għandhiex tbati l-ispejjeż jew tiġi kkundannata tħallas danni ta' kwalsiasi xorta in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri u dan billi l-esponenti ma tista' qatt tiġi kkastigata sempliċiment talli użufruwixxiet mid-drittijiet mogħtija lilha mil-Liġi.

9. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponenti umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti ***tiċħad*** *it-talbiet tar-rikorrrenti.*

Bl-ispejjeż."

4. Fis-sentenza mogħtija fid-19 ta' Ottubru, 2022, din il-Qorti ddeċidiet illi:

"Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u s-sitt eċċezzjoni tal-intimata Radivogcevic Galea, filwaqt li tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti, bl-ispejjeż kollha tal-proċeduri odjerni kontra tagħhom."

5. Ir-rikorrenti appellaw minn din is-sentenza fis-7 ta' Novembru, 2022. Il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza tagħha tad-29 ta' April, 2024, iddeċidiet illi:

"9. L-ewwel żewġ aggravji tal-atturi huma fis-sens illi, ukoll jekk il-kiri tal-konvenuta Radivogcevic Galea ma kienx kiri protett, xorta kien hemm kiri protett favur omm il-konvenuta bejn meta wirtu l-fond u s-sena 2018, meta ġiet nieqsa omm il-konvenuta. Ifissru dawn l-aggravji hekk:

»L-appellanti se jittrattaw l-ewwel żewġ aggravji tagħhom flimkien.
»i. Il-Qorti ... injorat għal kollox il-fatt li r-rikorrenti akkwistaw parti mill-fond fis-sena 1982 mill-wirt ta' missierhom u akkwistaw is-sehem ta' ommhom mis-sena 2012 (fn. 1: Fil-fatt l-omm mietet fl-1982 u l-missier fl-2012) u li omm l-intimata baqgħet tgawdi l-fond sas-sena 2018 u b'hekk l-appellanti xorta ... bis-saħħa tal-liġijiet ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-fond in kwistjoni;
»u
»ii. Il-Qorti ... injorat għal kollox illi l-appellanti bejn is-sena 1982 meta akkwistaw is-sehem ta' ommhom wara mewtha u mis-sena 2012 meta akkwistaw is-sehem ta' missierhom wara mewtu sas-sena 2018 meta omm l-intimat kienet għadha tirrisjedi fil-fond, id-drittijiet fundamentali tagħhom ġew miksura peress illi huma ma setgħux jgħollu l-kera tal-fond.
»... ... ...
»Minn dak li ġie prodotti fix-xhieda tar-rikorrenti Frank Borg permezz tal-affidavit tiegħu jidher illi "... hu flimkien ma' ħutu huma l-uniċi proprjetarji tal-fond ... liema fond huma kienu wirtu mingħand il-ġenituri tagħhom stess skont il-liġi stante li mietu mingħajr testment. Iddikjara li ommu kienet mietet fid-29 ta' Marzu, 1982, u missieru fit-13 ta' Settembru, 2012."
»Mix-xhieda tal-intimata jidher li omm l-intimata mietet fis-sena 2018 u għalhekk bejn is-sena 1982 meta r-rikorrenti akkwistaw is-sehem ta' ommhom mill-fond u mis-sena 2012 meta akkwistaw is-sehem ta' missierhom wara mewtu u għalhekk akkwistaw il-fond kollu sas-sena 2018 meta mietet omm l-intimata Lea, ir-rikorrenti

xorta kienu kostretti li ma jgħollux il-kera tal-fond b'effett tal-emendi tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta introdotti bl-Att XXIII tal-1979, liema emendi ġew promulgati wara li sar il-preċitat kuntratt ta' ċens temporanju, inter alia b'effett tal-artikoli 5 u 12 tal-istess Kap. 158, li jidħlu f'rapport lokatizju forzat miċ-ċenswalist temporanju mal-iskadenza tal-istess ċens temporanju u ġew kostretti li jaċċettaw kera li kienet ferm inqas mill-valur lokatizju tal-imsemmi fond.

»Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, 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 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 liema għan ma ntlaħaqx f'dan il-każ.

»M'hemm l-ebda dubbju li d-dispożizzjonijiet 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 soċjali hija d-dmir tal-istat, fejn l-Istat għandu jassigura li l-interess pubbliku jintlaħaq anki fis-settur tal-akkomodazzjoni soċjali. Madankollu d-drittijiet fundamentali taċ-ċittadini għandhom jiġu ukoll osservati. L-istat m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

» … … …

»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 l-ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom.

»… … …

10. Dan huwa minnu. Bla ma nidħlu fil-kwistjoni jekk il-kiri favur il-konvenuta Radivogcevic Galea kienx protett jew le, għax mill-parti tas-sentenza li tgħid li ma huwiex ma sar ebda appell, xorta jibqa' l-fatt illi l-atturi u l-awturi tagħhom kienu marbutin b'kiri ex lege *– tad-dar biss jew tad-dar u tal-*garage *– wara li ntemmet l-enfitewsi sa ma ġiet nieqsa omm il-konvenuta, u għalhekk għadha meħtieġa deċiżjoni dwar jekk fiċ-ċirkostanzi tal-każ hemmx ksur tal-jedd tal-atturi għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom u jekk dan il-ksur seħħx bil-kiri kontrollat tad-dar biss jew bil-kiri tad-dar u tal-*garage *flimkien.*

11. Is-sentenza appellata għalhekk għandha titħassar safejn tolqot iż-żmien bejn meta ntemmet l-enfitewsi u meta ġiet nieqsa omm il-konvenuta.

12. Li iżda jgħidu ħażin l-atturi fir-rikors promutur hu illi l-kiri nħoloq bis-saħħa tal-art. 5 tal-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar ["Kap. 158"], għax fil-fatt id-dispożizzjoni rilevanti hija dik tal-art. 12 tal-Kap. 158.

13. Għalhekk, fid-dawl ukoll ta' dak li trid it-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, hija meħtieġa korrezzjoni fit-talbiet tal-atturi sabiex jissemmew sewwa d-dispożizzjonijiet tal-liġi impunjati u sabiex il-konvenuti jkunu jistgħu jwieġbu għat-talbiet kif korretti.

14. Il-Qorti għalhekk tirriforma s-sentenza appellata, tikkonfermaha fejn ma sabitx ksur tal-jedd tal-atturi fiż-żmien wara li ġiet nieqsa omm il-konvenuta, billi ma sarx appell minn din il-parti tas-sentenza, u tħassarha fil-bqija. Tibgħat l-atti lura lill-ewwel qorti sabiex jitkompla s-smigħ.

15. Billi dan l-episodju nħoloq minħabba formulazzjoni ħażina tar-rikors promotur, l-ispejjeż kemm tal-ewwel grad u kemm tal-appell iħallsuhom l-atturi.".

6. Rat ir-rikors tar-rikorrenti ppreżentat quddiem din il-Qorti fil-15 ta' Lulju, 2024, fejn spjegaw illi:

"Illi fil-kawża fl-ismijiet premessi l-Qorti tal-Appell irriformat is-sentenza appellata, kif ukoll ikkonfermat fejn ma sabitx ksur tal-jedd tal-atturi fiż-żmien wara li ġiet nieqsa omm il-konvenuta billi ma sarx appell minn din il-parti tas-sentenza u tħassarha fil-bqija. Illi l-Qorti bagħtet l-atti lura lill-ewwel qorti sabiex jitkompla s-smigħ.

Illi b'referenza għall-paragrafu tlettax (13) tas-sentenza, il-Qorti tal-Appell talbet sabiex issir korrezzjoni fit-talbiet tal-atturi sabiex jissemmew sewwa d-dispożizzjonijiet tal-liġi impunjati u sabiex il-konvenuti jkunu jistgħu jwieġbu għat-talbiet kif korretti.

Għaldaqstant u in vista tas-suespost, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu korrezzjoni fit-talbiet tagħhom liema talbiet għandhom jinqraw kif ġej:

1. *Tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Art. 12(2) u 12B tal-Kap. 158 jiksru u jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom u senjatament tal-fond 71, bl-isem Holy Family, fi Triq San Ġwann il-Fgura flimkien mal-*garage *magħruf bħala 'Husky' fi Triq Gallu, l-Fgura u dan bi ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Artikolu wieħed (1) tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, liema Konvenzjoni Ewropea ġiet ratifikata u saret parti integrali tal-liġijiet domestiċi bis-saħħa tal-Kap. 319, u dan prevja, occorrendo, in-nomina ta' periti nominandi sabiex jagħmlu l-opportuni stimi relattivi għall-fond de quo, u konsegwentement tiddikjara tali dispożizzjonijiet tal-liġi bħala nulli u bla effett;*

2. *Konsegwentement tiddikjara li l-intimata Lea Radivogcevic Galea m'għandhiex il-jedd li tibqa' tokkupa l-fond 71, bl-isem Holy Family, fi Triq San Ġwann, il-Fgura flimkien mal-*garage *magħruf bħala 'Husky' fi Triq Gallu, l-Fgura, b'titolu ta' kirja li ġiet maħluqa permezz ta' provvediment reż bla effett;*
3. *Tiffissa kumpens xieraq għal tali vjolazzjoni oltre għal kumpens għal danni morali, liema vjolazzjoni ilha tipperdura sa mis-sena elf disa' mija u tnejn u tmenin (1982) sal-lum u sa tibqa' hekk tipperdura sakemm ir-rikorrenti jingħataw il-pussess tal-fond de quo;*
4. *Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-kumpens lill-esponenti, oltre l-imgħax;*
5. *Tagħti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji l-oħra kollha li jidhrilha li huma xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati."

7. Rat ir-risposta tal-intimata **Lea Radivogcevic Galea (K.I. nru. 148074M)**, għall-imsemmi rikors, li ġiet ippreżentata fid-29 ta' Lulju, 2024, li eċċepiet illi:

"Umilment tesponi bil-qima u bir-rispett:

1. *Illi fil-kawża fl-ismijiet premessi l-Qorti tal-Appell talbet sabiex issir korrezzjoni fit-talbiet tal-atturi sabiex jissemmew sewwa d-dispożizzjonijiet tal-liġi impunjati u sabiex il-konvenuti jkunu jistgħu jwieġbu għat-talbiet kif korretti;*
2. *Illi għaldaqstant u in vista tas-suespost, ir-rikorrenti talbu lil din l-Onorabbli Qorti jitolbu korrezzjoni fit-talbiet tagħhom;*
3. *Illi rigwardanti t-talbiet tar-rikorrenti, l-esponent intimata umilment tirribadixxi lil din l-Onorabbli Qorti illi hija dejjem aderixxiet mal-liġi u qiegħda biss tagħmel użu mid-drittijiet tagħha hekk kif tipprovdi l-liġi;*
4. *Illi ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponenti intimata tissottometti mill-ġdid illi ċertament illi hija m'għandhiex tbati spejjeż għaliex din il-kawża hi waħda relattiva għal lanjanza kostituzzjonali dwar liġijiet tal-Istat u kif dawn allegatament qed iledu d-drittijiet tar-rikorrenti, xi ħaġa li l-esponenti intimata m'għandha l-ebda kontroll fuqha, stante li hi ma hiex il-leġiżlatur u anzi dejjem ottemperat ruħha mal-liġijiet viġenti;*
5. *Illi fl-umili fehma tal-esponenti intimata l-Artikolu 12B tal-Liġijiet ta' Malta introdott bl-emendi fil-Kap. 158 bl-Att XXVII tal-2019 kif sostitwit bl-Att XXIV tal-2021 ġie ripetutament ikkonfermat mill-ġurisprudenza nostrana bħala rimedju xieraq stante illi huwa intiż bħala miżura soċjali implimentata mil-liġi sabiex ikun*

ipprovdut akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn u li huwa wieħed leġittimu u fl-interess ġenerali;

6. *Illi finalment l-esponent intimata tirrimetti ruħha għad-deċiżjoni ta' din l-Onorabbli Qorti rigwardanti r-rikors hekk kif intavolat mir-rikorrenti.*

   Għaldaqstant, l-esponent intimata filwaqt illi tagħmel referenza għar-risposta hekk kif oriġinarjament intavolata minnha tirrimetti ruħha għad-deċiżjoni ta' din l-Onorabbli Qorti rigwardanti r-rikors hekk kif intavolat mir-rikorrenti u dan bl-ispejjeż marbuta ma' din il-kawża a karigu tal-Istat jew ir-rikorrenti."

8. Rat ir-risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** għall-imsemmi ppreżentata fit-30 ta' Settembru, 2024, fejn ġie eċċepit illi:

"Jesponi bir-rispett:

1. *Illi preliminarjament, fir-rigward tat-talbiet relatati ma' nullità tal-liġijiet in kwistjoni mressqa permezz tar-rikors tal-15 ta' Lulju, 2024, l-esponent jirrileva li azzjoni dwar validità o meno ta' liġi ma tistax tintalab permezz ta' dawn il-proċeduri kostituzzjonali iżda permezz ta' kawża intavolata taħt l-artikolu 116 tal-Kostituzzjoni (*actio popularis*) u huwa għalhekk li t-talbiet għal nullità u invalidità tal-liġijiet imsemmija mir-rikorrenti huma improponibbli u mhumiex permissibbli f'tali proċeduri;*
2. *Illi in linea preliminari ukoll u mingħajr preġudizzju, il-proċedura intiża sabiex ir-rikorrenti jistabbilixxu jekk inkwilina għandhiex jedd li tibqa' tokkupa l-fond in kwistjoni mhix il-proċedura quddiem din l-Onorabbli Qorti, iżda hija l-proċedura quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u għalhekk ir-rikorrenti għandhom rimedju ordinarju quddiem tali Bord, liema proċedura fil-fatt ġiet utilizzata mir-rikorrenti, qed tinstema' quddiem il-Maġistrat Charmaine Galea u qiegħda differita għall-24 ta' Ottubru, 2024 għar-rapport tal-Periti. Għaldaqstant, f'dan ir-rigward, din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha;*
3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, għal dak li jirrigwarda l-mertu, filwaqt li jirreferi għar-risposta kostituzzjonali inizjali tiegħu għal dak li jirrigwarda nuqqas ta' ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jinsisti li t-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

4. *Illi t-talba għas-sejbien ta' ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ma tistax tintlaqa' għall-perijodu qabel it-30 ta' April, 1987, u dan in vista ta' dak li jistipula l-Artikolu 7 tal-Kap. 319. Huwa minnu illi l-Konvenzjoni Ewropea ġiet ratifikata fit-23 ta' Jannar, 1967, iżda r-ratifika saret bl-eċċezzjoni ta' żewġ artikoli ċioe tal-Artikolu 25 – li jagħti dritt lil persuna sabiex tressaq talba għal-leżjoni fid-drittijiet tagħha quddiem il-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Artikolu 46 – li jagħti ġurisdizzjoni lill-istess Qorti Ewropea. Dawn iż-żewġ artikoli ġew speċifikament ratifikati fit-30 ta' April, 1987. Għalhekk, kwalunkwe kumpens li jista' jingħata għandu jingħata mit-30 ta' April, 1987 u mhux qabel;*

5. *Illi għal dak li jirrigwarda l-artikolu 12B tal-Kap. 158, ġie kkonfermat kemm mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija nhar il-25 ta' Ottubru, 2023 fl-ismijiet <u>Tabib Dottor Jacob Vella et vs Paul Magro et</u> kif ukoll mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza <u>Rizzo and Others v. Malta</u> (Application No. 36318/21), li r-rimedju mogħti bl-artikolu 12B tal-Kap. 158 huwa rimedju adegwat:*

   "... it suffices for the Court to hold, for the time being, that a new potentially effective procedure capable of evicting the tenant or putting in place a higher future rent was open to the applicants following a finding by the Constitutional Court (ibid). ... 46. It follows from all the above that, in 2021, the applicants had an available remedy in theory as well as in practice, which was accessible, capable of providing redress and offered reasonable prospects of success for their complaint under Article 1 of Protocol No. 1". (*<u>Rizzo and Others v. Malta</u>);*

6. *Illi l-artikolu 12, u partikolarment l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, huwa maħsub sabiex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt taċ-ċens. B'hekk dan l-artikolu żgur ma jistax jiġi kklassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dan l-artikolu m'għandux jitqies li jmur kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem – jiġifieri, la kontra l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u lanqas kontra l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*

7. *Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu ma tistax tpoġġi fl-istess keffa tal-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta'* social housing. *Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' "<u>Amato Gauci vs Malta</u>" rrikonoxxiet li: "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable." *Illi għalhekk anke jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur*

lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar;

8. *Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi l-ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt allura fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta'* social housing *żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;*

9. *Illi fi kwalunkwe każ, il-kirjiet għolew drastikament dawn l-aħħar snin u ċertament li ma kien hemm l-ebda żbilanċ mis-sena 1987 u s-snin disgħin u kwindi fil-fehma tal-esponenti, il-kumpens se mai għandu jingħata minn meta jibda jirriżulta l-iżbilanċ fil-kera (wara s-sena 2000) sad-data tal-mewt ta' omm l-inkwilina jiġifieri sas-sena 2018. Ta' min jgħid ukoll li ma jista' jingħata l-ebda kumpens wara l-2018 u dan ai termini tal-paragrafu 14 tas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet premessi tad-29 ta' April, 2024 fejn ġie ddikjarat li:* "14. Il-qorti għalhekk tirriforma s-sentenza appellata; tikkonfermaha fejn ma sabitx ksur tal-jedd tal-atturi fiż-żmien wara li ġiet nieqsa omm il-konvenuta, billi ma sarx appell minn din il-parti tas-sentenza, u tħassarha fil-bqija. Tibgħat l-atti lura lill-ewwel qorti sabiex jitkompla s-smigħ." (*enfasi miżjud)*

10. *Fid-dawl ta' dan, it-talba numru 3 tar-rikorrenti rigward l-iffissar ta' kumpens xieraq ma kellha qatt issir b'dak il-mod iżda kellha tintalab sa meta ġiet nieqsa omm il-konvenuta, ġaladarba l-Qorti Kostituzzjonali diġà ppronunzjat ruħha dwar tali kwistjoni. Għalhekk, kull talba tar-rikorrenti rigwardanti kumpens wara ż-żmien li ġiet nieqsa omm il-konvenuta ma tistax tiġi milqugħa minn din l-Onorabbli Qorti;*

11. *Illi l-esponent iqis li ġaldarba diġà tqabbad perit għal dan il-każ, m'għandux jerġa' jitqabbad ieħor;*

12. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors odjern tal-15 ta' Lulju, 2024 bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofrew ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u libertajiet fondamentali. Bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti."

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat illi permezz tad-digriet mogħti minnha fil-15 ta' Diċembru, 2021, ġie maħtur **il-Perit Ġorġ Cilia** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju "... *sabiex wara li jaċċedi fil-*

fond mertu ta' dawn il-proċeduri jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-istess fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà mis-sena 1982 sat-18 ta' Frar, 2021, b'intervalli ta' ħames snin kull wieħed. ..." L-imsemmi Perit Tekniku Ġudizzjarju kien ippreżenta u ħalef ir-rapport tiegħu fil-11 ta' Marzu, 2022.

Rat illi fl-udjenza tas-16 ta' Ottubru, 2024, kien hemm qbil bejn il-partijiet li l-kawża titħalla għas-sentenza, bil-fakultà li fil-mori tad-differiment jiġu skambjati noti ta' sottomissjonijiet. L-ebda waħda mill-partijiet f'dawn il-proċeduri ma ressqet nota ta' sottomissjonijiet.

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

9. Jirriżulta li r-rikorrenti Frank Borg, Mary Borg u Joseph Borg huma l-proprjetarji, bħala eredi tal-ġenituri tagħhom, l-omm li ġiet nieqsa fl-1982 u l-missier fl-2012, tal-fond 71, Holy Family, Triq San Ġwann, il-Fgura, u tal-garaxx bl-isem 'Husky', Triq Gallu, il-Fgura, liema fondi jinfdu ma' xulxin [minn issa 'il quddiem 'il-fond'], liema fond kien inkera lill-ġenituri tal-intimata permezz ta' kuntratt ta' subenfitewsi temporanja tat-30 t'Awwissu, 1956 fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras. Ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw għaliex l-emendi leġislattivi introdotti sussegwentement bl-Att XXIII tal-1979, fissru li l-fond baqa' fil-pussess tal-ġenituri tal-intimata għal perijodu indefinit ta' żmien, b'rata ta' kera li ma kinitx tirrispekkja l-valur lokatizju tal-fond fis-suq, liema emendi leġislattivi ħolqu żbilanċ fil-jeddijiet tagħhom bħala sidien. Fid-19 ta' Ottubru, 2022 din il-Qorti kienet tat sentenza fejn laqgħet l-ewwel eċċezzjoni mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat u s-sitt eċċezzjoni mressqa mill-intimata, imma l-Qorti Kostituzzjonali permezz ta' sentenza mogħtija fid-29 ta' April, 2024, ordnat lir-rikorrenti jagħmlu talba għal korrezzjoni tar-rikors promutur, għaliex fir-rikors promotur huma kienu ressqu t-talbiet tagħhom taħt l-artikolu 5 tal-Kap. 158,

mentri d-dispożizzjoni rilevanti għall-każ odjern kellha tkun l-artikolu 12 tal-Kap. 158. Wara li saru l-korrezzjonijiet opportuni, din il-Qorti issa qiegħda tintalab tiddikjara li l-artikolu 12(2) u l-artikolu 12B tal-Kap. 158 jiksru id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, bi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'il quddiem 'il-Kostituzzjoni'] u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il quddiem 'il-Konvenzjoni Ewropea'] , kif ukoll qiegħda tintalab tiddikjara li dawn id-dispożizzjonijiet tal-liġi huma nulli u bla effett. Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara wkoll li l-intimata m'għandhiex jedd tibqa' tokkupa l-fond in kwistjoni b'titolu ta' kiri, u sabiex tiffissa rata ta' kumpens xieraq u danni morali minħabba fil-vjolazzjonijiet sofferti minnhom u li ilhom jipperduraw sa mis-sena 1982, is-sena li fiha ġiet nieqsa ommhom, bil-kundanna tal-intimati għall-ħlas.

10. L-intimata Galea wieġbet li hija dejjem aderiet mal-liġi u qiegħda tagħmel użu mid-drittijiet tagħha skont il-liġi, u li hija m'għandhiex tbati spejjeż għaliex m'għandha l-ebda kontroll fuq is-sitwazzjoni kif żvolġiet. Qalet ukoll li diġà ġie kkonfermat minn din il-Qorti li l-artikolu 12B introdott bl-emendi leġislattivi għall-Kap. 158, joffri rimedju xieraq, u għalhekk ir-rikorrenti m'għandhomx dritt jilmentaw minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom bħala sidien.

11. L-intimat Avukat tal-Istat jgħid li safejn l-azzjoni tar-rikorrenti hija maħsuba biex tolqot il-validità o meno ta' liġi, din ma tistax tintalab permezz ta' dawn il-proċeduri kostituzzjonali, iżda permezz ta' kawża *ad hoc* taħt l-artikolu 116 tal-Kostituzzjoni. Jgħid li għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti għal dikjarazzjoni tan-nullità u tal-invalidità tal-liġijiet attakkati mhumiex proponibbli. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li r-rikorrenti diġà kellhom rimedju ordinarju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, u fil-fatt preżentement hemm pendenti proċeduri

quddiem il-Bord bejn iż-żewġ partijiet l-oħra fil-kawża. L-Avukat tal-Istat żied jeċċepixxi li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu ddikjarati bħala infondati fil-fatt u fid-dritt. Jgħid li f'każ li jinsab li hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, tali ksur għandu jsib applikazzjoni biss wara t-30 ta' April, 1987, u fi kwalunkwe każ dan l-artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jagħtix dritt lis-sid jippretendi li jagħmel profitt. L-intimat Avukat tal-Istat żied jgħid li r-rimedju mogħti bl-artikolu 12B tal-Kap. 158 huwa rimedju adegwat, u fi kwalunkwe każ l-artikolu 12B ġie mfassal sabiex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom fi tmiem konċessjoni enfitewtika, u għalhekk ma jistax jingħad li dan mhux għan leġittimu tal-liġi. L-intimat Avukat tal-Istat żied jgħid li fl-aħħar snin kien hemm żidiet sostanzjali fil-kirjiet, u għalhekk għandu jirriżulta li ma kien hemm l-ebda żbilanċ fil-kirjiet li tħallsu lir-rikorrenti wara s-sena 1987.

<u>Provi u riżultanzi</u>

12. F'dan l-istadju ta' dawn il-proċeduri, ma tressqu l-ebda provi ġodda mill-partijiet, stante li l-fatti kif esposti baqgħu l-istess, u ma kienx hemm il-ħtieġa li jitressqu provi ulterjuri.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

13. Din il-Qorti sejra qabel xejn tindirizza l-eċċezzjoni mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat li sabiex il-Qorti tippronunzja ruħha dwar il-validità o meno ta' liġi, tali talba tista' ssir biss permezz tal-*actio popularis,* kif regolata bl-artikolu 116 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, li jipprovdi illi:

> "116. Dritt ta' azzjoni għal dikjarazzjoni li xi liġi tkun invalida għal xi raġunijiet ħlief inkonsistenza mad-dispożizzjonijiet tal-artikoli 33 sa 45 ta' din il-Kostituzzjoni tkun

> tappartjeni lill-persuni kollha mingħajr distinzjoni u persuna li ġġib azzjoni bħal dik ma tkunx meħtieġa turi xi interess personali b'appoġġ għall-azzjoni tagħha."

13. Ir-rikorrenti, qua sidien tal-fond, qegħdin jilmentaw minn ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u bħala sidien huma diġà ppruvaw li għandhom l-interess ġuridiku u personali rikjest sabiex iressqu 'l quddiem tali azzjoni. L-*actio popularis* hija miftuħa għal kull min jixtieq jattakka l-validità ta' xi liġi minħabba inkonsistenza mal-Kostituzzjoni, mingħajr ma jkun hemm il-ħtieġa li juri li għandu interess personali fl-eżitu tal-azzjoni, u dan ħlief fejn l-inkonsistenza tal-liġi attakkata tkun mad-dispożizzjonijiet tal-Kostituzzjoni li jipproteġu l-jeddijiet fundamentali tal-individwu. L-*actio popularis* twessa' d-dritt tal-azzjoni dwar il-validità ta' kwalunkwe liġi għall-persuni kollha mingħajr distinzjoni, ħlief fejn l-inkonsistenza tkun mad-dispożizzjonijiet tal-Kostituzzjoni li jipproteġu d-drittijiet fundamentali tal-individwu kif imħarsa fl-artikoli 33 sa 45 tal-Kostituzzjoni. Għaldaqstant l-eċċezzjoni preliminari mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat mhijiex ġustifikata u għanda tiġi miċħuda.

15. B'riferiment għat-tieni eċċezzjoni preliminari mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat dwar l-eżistenza ta' rimedju ordinarju, huwa jgħid li r-rikorrenti istitwew proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Il-Qorti tirrileva li l-azzjoni tar-rikorrenti hija marbuta ma' allegat ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom. L-artikolu 4 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea [Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta] u l-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni, li jagħtu lil din il-Qorti ġurisdizzjoni oriġinali sabiex tittratta ilmenti dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali kif sanċiti permezz ta' dak l-Att u anki permezz tal-artikoli 33 sa 45 (magħdudin) tal-Kostituzzjoni, huma ċari u ma jagħtu ebda ġurisdizzjoni residwa jew xort'oħra lil xi qorti jew tribunal ieħor sabiex jiġu ttrattati ilmenti dwar ksur ta' drittijiet

fundamentali tal-bniedem. Fil-każ odjern ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lill-Qorti tiddikjara li ġew miksura l-jeddijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea, u qegħdin jitolbu li jingħataw rimedju għal tali ksur. Għaldaqstant anki din l-eċċezzjoni għandha tiġi miċħuda, u l-Qorti issa sejra tgħaddi sabiex teżamina t-talbiet tar-rikorrenti fil-mertu u l-eċċezzjonijiet li tqajmu mill-intimati f'dan ir-rigward.

16. Ir-rikorrenti jilmentaw li konsegwenza tal-liġijiet viġenti li jirregolaw x'għandu jsir minn fond suġġett għal konċessjoni enfitewtika temporanja ladarba din tkun ġiet fi tmiemha, huma kienu kostretti jidħlu f'relazzjoni lokatizja ma' omm l-intimata Galea, u dan b'rata ta' kera li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, u dan l-istat ta' fatt huwa leżiv tal-jeddijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li fil-każ odjern ma jistax jinstab li ġew miksura l-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, għaliex dan l-artikolu tal-Kostituzzjoni jitkellem biss dwar teħid forzuż tal-proprjetà. Barra minhekk hija ġurisprudenza kostanti ta' din il-Qorti, li ma tista' tqajjem l-ebda lanjanza dwar ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, meta l-kirja tkun regolata bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, għaliex din il-liġi daħlet fis-seħħ fl-10 ta' April, 1959, u għalhekk hija eżentata skont l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, li jipprovdi illi:

> "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu u li ma:
>
> (a) Iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;

(b) Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew iċ-ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
(c) Tagħmilx il-kundizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew
(d) Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."

17. Għalhekk li r-rikorrenti ma jistgħux jippretendu li sofrew minn xi ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, proprju minħabba dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Jifdal għalhekk li l-Qorti tistħarreġ jekk f'dan il-każ kienx hemm ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

18. Tqis li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea 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."

19. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'l quddiem 'il-QEDB'], il-kontroll fuq il-kera, u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kiri, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. B'hekk il-każ odjern għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dan l-artikolu, 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 li jkun jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità, u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[2]

20. Il-Qorti tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 kif emendati minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhuwiex ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura in kwistjoni permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed leġittimu, u dan għaliex fis-snin ta' wara l-gwerra kien meħtieġ l-intervent leġislattiv tal-Istat sabiex jassigura li kulħadd kellu akkomodazzjoni xierqa, u kien għalhekk li tfasslu diversi liġijiet sabiex jintlaħqu ċ-ċirkostanzi soċjali ta' parti sostanzjali tal-popolazzjoni.

21. Fir-rigward tat-tieni element, jiġifieri li l-iskop irid ikun wieħed leġittimu, dan l-element ukoll jinsab sodisfatt, u dan għaliex il-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali hija wieħed mill-għanijiet li għandhom jaqdu l-gvernijiet sabiex jassiguraw li l-interess pubbliku jintlaħaq anki fil-kuntest tal-akkomodazzjoni soċjali. Madankollu din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti bid-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawnhekk il-Qorti tirrileva li l-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà fit-tqassim ġust tal-ġid tal-pajjiż, huwa m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

22. Huwa fir-rigward tat-tielet element, jiġifieri il-ħtieġa li jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u r-rispett għad-drittijiet fundamentali tas-sidien, li r-rikorrenti qegħdin jilmentaw, u dan għaliex fil-fehma tagħhom il-liġijiet applikabbli qegħdin joħonqu l-bilanċ li għandu jkun hemm bejn il-jeddijiet tas-sidien fuq naħa waħda, u l-jeddijiet tal-inkwilini fuq in-naħa l-oħra.

---

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

23. Fis-sentenza fl-ismijiet **James and Others v. UK**[3], il-QEDB 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, constitute 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".*[4]

24. Din is-silta tispjega dak l-eżerċizzju li għandha tagħmel il-Qorti fl-investigazzjoni tagħha tal-allegat ilment ta' ksur tad-dritt 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."*[5]

25. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-prinċipju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont il-valuri lokatizji annwali mogħtija mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju mis-sena 1987 'l hawn, u meħud in konsiderazzjoni (a) l-kera miżera perċepita mir-rikorrenti minkejja l-awmenti li pprovda għalihom il-leġislatur bl-emendi leġislattivi introdotti tul is-snin, u li bl-ebda mod raġonevoli u effettiv ma jista' jingħad li dawn ammeljoraw il-pożizzjoni tas-sidien; u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifika

[3] App. 8793/79, 21.02.1986.
[4] 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.
[5] **Bradshaw and Others v. Malta** *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, **Zammit and Attard Cassar v. Malta**, 30.07.2015.

għaliex il-każ odjern kien jimmerita l-indħil tal-Istat, partikolarment quddiem sitwazzjoni fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet sostanzjalment miż-żmien li fih saret il-liġi in kwistjoni, wieħed jikkonkludi li hawnhekk ma ntleħqet l-ebda proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

26. Il-Qorti tirrileva li l-perijodu rilevanti għall-finijiet ta' komputazzjoni li trid issir tal-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti għat-telf soffert minnhom, huwa bejn it-30 ta' April, 1987 u l-31 ta' Diċembru, 2018, u dan in vista tal-fatt li mill-provi ma tirriżultax id-data meta mietet omm l-intimata Galea. L-intimata Galea fl-*affidavit* tagħha l-ewwel xehdet li ommha mietet fis-sena 2017, u sussegwentement indikat li ommha ġiet nieqsa fis-sena 2018, għalkemm ma tirriżultax data preċiża mill-provi.

27. In vista tas-sejbien ta' ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, il-Qorti għalhekk sejra tgħaddi sabiex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lilhom, u dan in linea mad-direzzjoni mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha tad-29 ta' April, 2024. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[6], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazz-jonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

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

[6] 29.04.2016.

jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (iii) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ....".

28. Fis-sentenza fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[7], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, ingħad illi:

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

29. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[8], 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."

30. Għalhekk il-Qorti qiegħda tieħu in konsiderazzjoni dawk il-fatturi kollha li jaċċenna għalihom l-intimat Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu, iżda wkoll li l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħu jipperċepixxu li kieku setgħu jikru il-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, huwa ferm akbar mill-ammont attwali li huma daħħlu tul is-snin bħala kera, tant hu hekk li kieku l-fond inkera fis-suq miftuħ bejn it-30 ta' April, 1987 u l-31 ta' Diċembru, 2018, id-dħul totali tar-rikorrenti kien ikun ta' madwar €126,105, u dan skont l-istimi lokatizji maħduma mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju, elenkati *a fol.* 46 tal-proċess:

[7] 27.06.2019.
[8] 30.09.2016.

Sena	**€**
1987	245 ġurnata (€3,726/365 x 245) = €2,501.01
1988	€3,726
1989	€3,726
1990	€3,726
1991	€4,000
1992	€4,000
1993	€4,000
1994	€4,000
1995	€4,000
1996	€4,360
1997	€4,360
1998	€4,360
1999	€4,360
2000	€4,360
2001	€4,447
2002	€4,447
2003	€4,447

2004	€4,447
2005	€4,447
2006	€5,043
2007	€5,043
2008	€5,043
2009	€5,043
2010	€5,043
2011	€5,870
2012	€5,870
2013	€5,870
2014	€5,870
2015	€5,870
2016	€6,747
2017	€6,747
2018	€6,747
B'kollox	**€126,105**

meta fil-fatt id-dħul attwali tagħhom kien ta' madwar €7,551.67. Din iċ-ċifra hija waħda approssimattiva, għaliex fl-atti ma nġabux provi permezz tal-

irċevuti tal-kera. Jirriżulta biss, minn dak li xehdet l-intimata Galea, li kien wara s-sena 2018 li l-kera ġiet awmentata mis-sidien għal €1,024 fis-sena.

Sena	**€**
1987	245 ġurnata bir-rata ta' €220 fis-sena (€147.67)
1988-2017	€220 x 29 = €6,380
2018	€1,024
B'kollox	**€7,551.67**

31. Dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew ippromulgati ċerti liġijiet, u għaldaqstant tikkunsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat f'isem l-Istat Malti.

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

33. Fil-każ odjern, għajr għall-fatt li kien hemm telf sostanzjali ta' kera li setgħet ġiet ipperċepita mir-rikorrenti, ma jirriżultawx danni pekunjarji oħra li jistgħu jiġu faċilment komputati. Imbagħad il-Qorti tqis li għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, għaliex il-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti 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 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.

34. Fil-komputazzjoni tal-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, il-Qorti kkunsidrat li fis-sentenza fl-ismijiet **Marshall and Others v. Malta**[9], il-QEDB irrimarkat:

> *"95. Thus, 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 has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, §18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)."*

35. Il-Qorti tqis, wara li ħadet in konsiderazzjoni l-mod kif il-QEDB ddeċidiet li għandu jiġi kkalkulat il-kumpens dovut lis-sid fis-sentenza tagħha **Case of Cauchi**

---

[9] QEDB, 11.02.2020.

***v.* Malta**[10], liema eżerċizzju llum qiegħed ukoll jiġi applikat mill-Qorti Kostituzzjonali, li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' €63,067.13 huwa suffiċjenti, u dan wara li mis-somma ta' €126,105 rappreżentanti l-kirjiet stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju li setgħu jiġu pperċepiti mir-rikorrenti għall-perijodu bejn it-30 t'April, 1987 u l-31 ta' Diċembru, 2018, (i) l-ewwel sar tnaqqis ta' 30% jew €37,831.50 minħabba l-għan leġittimu u l-interess ġenerali tal-liġi li qiegħda tiġi attakkata, u (ii) mbagħad sar tnaqqis ieħor ta' 20% jew €17,654.70 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; u (iii) anki tnaqqis ta' €7,551,67 rappreżentanti l-kera perċepita matul il-perijodu kollu kif indikat iktar 'il fuq f'din is-sentenza. Il-Qorti tqis imbagħad li r-rikorrenti għandhom jingħata kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' €9,200.[11] Dawn id-danni kemm pekunjarji u dawk mhux pekunjarji, għandhom jitħallsu lir-rikorrenti *in solidum* mill-intimat Avukat tal-Istat fi żmien xahar mid-data ta' din is-sentenza.

<u>**Decide**</u>

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

1) **Tilqa' r-raba', is-seba', it-tmien u l-għaxar eċċezzjonijiet imressqa mill-intimat Avukat tal-Istat;**

2) **Tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet imressqa mill-intimat Avukat tal-Istat;**

---

[10] App. Nru. 14013/19, 25.03.2021

[11] €300 fis-sena, għall-istess ammont ta' ġranet u fl-istess proporzjon li bih ġie kkomputat il-qligħ potenzjal għar-rikorrenti.

3) **Tilqa' r-risposta tal-intimata Galea hekk kif din ma ssollevat l-ebda eċċezzjoni ta' natura legali, u fi kwalunkwe każ il-punti mqajma minnha hemm qbil dwarhom f'din is-sentenza;**

4) **Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti limitatament safejn qiegħda tintalab dikjarazzjoni ta' ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**;

5) **Tiċħad it-tieni talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-intimata Galea mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u dan għaliex din mhijiex il-Qorti idonea fejn jiġu deċiżi talbiet ta' din ix-xorta;**

6) **Tistabbilixxi l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti *in solidum* bejniethom fl-ammont ta' tnejn u sebgħin elf, mitejn u sebgħa u tletin Euro u tlettax-il ċenteżmu (€72,237.13), rappreżentanti danni pekunjarji u non-pekunjarji, u dan *ai termini* tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 319, 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, jibagħat kopja tagħha lill-Onor. 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 tliet kwarti (¾) mill-intimat Avukat tal-Istat, u kwantu għall-kwart (¼) mir-rikorrenti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur