QORTI CIVILI PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

Illum 02 ta' April, 2025

Rikors Guramentat Nru: 189/2020 AF

Francis *sive* Frankie Sciberras,
Mansueta *sive* Nancy Vella,
Josephine Tabone,
Bernardina *sive* Benna Sciberras,
John Sciberras,
Nathalie Sciberras,
Maurice Carter
u
Jean Pierre Carter

vs

Avukat tal-Istat u Joseph Caruana
U b'digriet tal-24 ta' Lulju 2024, ġiet imsejħa fil-kawża Monica Caruana.

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tar-rikorrenti Francis *sive* Frankie Sciberras, Mansueta *sive* Nancy Vella, Josephine Tabone, Bernardina *sive* Benna Sciberras, John Sciberras, Nathalie Sciberras, Maurice Carter u Jean Pierre Carter, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

L-esponenti huma proprjetarji tal-fond ossija flat illi jinstab fil-livell ta' "groundfloor", imsemmi "Helen" bin-numru uffiċjali sebgħin (70), formanti parti minn blokk bin-numru tnejn u sebgħin (72) jismu "Saviour Flats" fi Triq San Bernard, Marsa illi ippervjena lilhom b'wirt u dan kif jirriżulta minn att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* u immissjoni fil-pussess fl-atti tan-Nutar Malcolm Camilleri ta' nhar il-21 ta' Marzu, 2011, att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Amanda Grech ta' nhar it-13 ta' Lulju, 2011, att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Clinton Bellizzi ta' nhar is-6 ta' Jannar, 2012 u att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Malcolm Camilleri ta' nhar is-7 ta' April, 2016. Kopja ta' dawn l-atti qegħdin jiġu hawn annessi u immarkati bħala "Dokument FS1", "Dokument FS2", "Dokument FS3" u "Dokument FS4". L-esponenti qegħdin ukoll jannettu "site plan" ta' dan il-fond u jimmarkawha bħala "Dokument FS5".

Tali fond huwa mikri lill-intimat Joseph Caruana u ilu hekk mikri sa minn qabel is-sena 1995 u b'riżultat ta' l-operat tal-liġi illum il-kera hija fl-ammont ta' mitejn u tnejn u tletin Euro u erbgħa u disgħin ċenteżmu (€232.94) fis-sena.

L-esponenti huma obbligati bil-liġi illi jġeddu il-kirja indefinittivament minħabba l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini), b'mod partikolari l-artikolu 3 ta' l-istess Kap, u għalhekk l-esponenti la jistgħu jirriprendu l-pussess tal-fond tagħhom u lanqas għandhom aspettattiva raġjonevoli meta l-pussess ta' tali fond jista' qatt jingħata lilhom.

Inoltre l-kera hija iffissata mil-liġi u ma tistax tinbidel, minkejja illi l-prezzijiet fis-suq dejjem jgħolew u llum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali mill-fond in kwistjoni u d-dħul li l-istess fond jista' jġib fuq is-suq miftuħ.

Minkejja d-dħul fis-seħħ ta' l-Att X tas-sena 2009, inkluż l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex tiġi imtaffija l-inġustizzja li l-liġijiet speċjali tal-kera ħalqu versu s-sidien tal-proprjetà, dan l-Att effettivament ma jgħinx lill-esponenti għar-raġuni illi dak l-artikolu jgħid illi fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin Euro (€185) fis-sena, il-kera għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita.

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

B'dan il-mod, f'dawn iċ-ċirkustanzi u minħabba l-istess liġijiet speċjali tal-kera, inklużi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini), b'mod partikolari l-artikolu 3 ta' l-istess, u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponenti ġew u qegħdin jiġu imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma qegħdin jingħataw kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess ta' l-istess proprjetà tagħhom.

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 ta' l-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta u dana prinċiparjament billi: (i) ir-relazzjoni lokatizja bejn l-esponenti u l-intimat Joseph Caruana ġiet u baqgħet tiġi imposta fuq l-esponenti b'mod obbligatorju u (ii) l-kera hija waħda ferm baxxa kif hawn fuq spjegat.

L-esponenti umilment jirrilevaw illi dina s-sitwazzjoni irregolari bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom hawn fuq invokati temani mit-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini), b'mod partikolari l-artikolu 3 ta' l-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 ser tibqa' tkun leżiva tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Fl-ewwel lok, tiddikjara u tiddeċiedi illi l-fatti suesposti jagħtu lok u jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali ta' l-esponenti senjatament ta' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Fit-tieni lok, tiddikjara u tiddeċiedi illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini), b'mod partikolari l-artikolu 3 ta' l-istess, u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikati għall-każ ta' l-esponenti jiksru l-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom sanċiti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Fit-tielet lok, tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali ta' l-esponenti hekk kif garantiti taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta u taħt il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali u dana inkluż iżda mhux limitatament billi (a) tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Joseph Caruana ma jistax jibqa' jibbaża l-okkupazzjoni

tiegħu tal-fond ossija flat illi jinstab fil-livell ta' "groundfloor", imsemmi "Helen", imsemmi "Helen" bin-numru uffiċjali sebgħin (70), formanti parti minn blokk bin-numru tnejn u sebgħin (72) jismu "Saviour Flats" fi Triq San Bernard, Marsa fuq il-protezzjoni mogħtija lilu bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini) li, in kwantu l-applikazzjoni ta' din il-liġi hija inkonsistenti ma' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, għandha titqies bla effett bejn il-partijiet; (b) tordna l-iżgumbrament ta' l-intimat Joseph Caruana mill-imsemmi fond; (ċ) tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu d-danni materjali inklużi dawk rappreżentanti kumpens biex jagħmel tajjeb għad-differenza bejn il-kera fis-suq u l-kera imħallsa mill-inkwilin u (d) tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, iħallsu kumpens u danni sofferti mill-esponenti minħabba vjolazzjonijiet tad-drittijiet fundamentali tagħhom.

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali kontra l-intimati.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Il-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta partikolarment bl-artikolu 3 tal-istess Kapitolu, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali taghhom u dan billi qed jiġu mċaħħdin mit-tgawdija tal-proprjetà senjatament il-fond "Helen", 70, formanti minn blokk bin-numru 72 jismu "Saviour flats" fi Triq San Bernard, Marsa mingħajr ma qed jingħataw kumpens adegwat. Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu illi din l-Onorabbli Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 jilledu d-drittijiet fundamentali taghhom kif protetti mill-

artikolu 37 kif ukoll l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, kif ukoll qiegħed jitolbu kumpens għall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija allegatament sofferti minnhom u zgumbrament tal-inwilini intimati.

Ir-rikorrenti jridu iġibu prova li huma tassew suġġetti għal kirja li hija regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-mertu, l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għaldaqstant għandhom jiġu miċħuda.

Ir-rikorrenti ma jistghux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru sidien tal-proprjetà in kwistjoni u jekk jirriżulta illi r-rikorrenti akkwistaw il-proprjeta' in kwistjoni meta l-kirja kienet diġa' fis-seħħ, l-esponent jeċepixxi illi r-rikorrenti kienu ben konxji tal-protezzjoni li jagħtu l-provedimenti tal-Kap. 69 lill-inkwilini u għalhekk ma kien hemm l-ebda intervent leġislattiv li ma kienux edotti minnu, u r-rikorrenti minn jeddhom assoġġettaw ruħhom għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Safejn ir-rikorrenti qeghdin jattakkaw t-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fuq is-saħħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, it-talbiet tar-rikorrenti huma wkoll irreċevibbli fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni *stante* illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien fis-seħħ qabel Marzu 1962 u għaldaqstant din il-liġi ma tistax tkun soġġetta għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Inoltre safejn ir-rikorrenti qeghdin jattakkaw t-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fuq is-saħħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni dan ma jistax jiġi mistħarreġ u dan peress illi 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.

Fi kwalunkwe każ ir-rikorrenti ma ġarrbu l-ebda ksur tal-jedd taghhom għat-tgawdija ta' ġidhom taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid forżuz tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forżuz, persuna trid tiġi mneżżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Però dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha taghhom fuq il-ġid in kwistjoni.

Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għandu jingħad li skont il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jiddentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Sewwasew fil-każ tagħna, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandu (i) għan leġittimu għax joħroġ mill-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għaliex irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni; u (iii) jżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-inkwilin u tal-poplu b'mod ġenerali. Jiġi b'hekk, li l-esponent ma jarax kif il-Kap. 69 għandu jitqies li jmur kontra l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illum bid-dħul tal-emendi l-ġodda fl-2009 fil-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera li r-rikorrenti jistghu ddaħħlu mhux ser tibqa' staġnata għal dejjem iżda ser togħla kull <u>tliet snin</u> b'mod proporzjonali skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi minn dan jirriżulta wkoll illi bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 il-pożizzjoni tar-rikorrenti ġiet miljorata minn dak meta saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgux jallegaw ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom.

Fir-rigward tal-allegat nuqqas ta' rimedju effettiv, l-esponent isostni illi bl-intavolar ta' dawn il-proceduri kostituzzjonali u konvenzjonali ir-rikorrent stess qed jirrikonoxxi li s-sistema

Maltija tipprovdi ghal rimedju domestiku li huwa effettiv. Li kieku ma kienx hekk ir-rikorrenti ma kienux ser joqghodu jiftħu dawn il-proceduri.

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 u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti. *Di fatto* il-Qrati Nostrana tennew kemm il-darba illi m'hemmx lok illi dina l-Onorabbli Qorti fil-vesti taghha tordna l-izgumbramenti tal-inkwilini.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra taghhom.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-intimat Joseph Caruana li permezz tagħha ġie eċċepit illi:

Il-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bl-operazzjonijiet tal-'Ordinanza Li Tirregola it-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini', il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, kif ukoll bit-tħaddim tal-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom ossia l-flat bl-isem "Saint Helen", bin-numru uffiċjali 70, formanti parti minn blokk bin-numru 72 bl-isem "Saviour Flats", fi triq San Bernard, il-Marsa mingħajr ma qegħdin jingħataw kumpens xieraq għal dak li huma qed isejjħu bħala teħid tal-pussess tal-proprjetà tagħhom. Illi in segwitu, r-rikorrenti qed jallegaw illi fil-konfront tagħhom qed jiġu miksura l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-konvenzjoni Ewropea (l-ewwel skeda tal-Kapitolu 319 tal-liġijiet ta' Malta).

Fl-ewwel lok u in linea preliminari, l-azzjoni proposta mir-rikorrenti hija monka u inproponibbli stante li l-premessi u t-talbiet tal-istess huma imsejsa fuq il-provvedimenti tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari fuq artikolu 3 tal-istess

Kapitolu li huma għal kollox inapplikabbli għall-każ *de quo*, stante illi dak li qed jagħti dritt ta' rilokazzjoni lil esponenti hija l-operazzjoni tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u d-dħul fis-seħħ taI-Att XXIII tal-1979, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

Ukoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, ir-rikorrenti għandhom rimedju ordinarju u adegwat li jitolbu awment fil-kera quddiem il-Bord kompetenti u dan kif stabbilit f'artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta li daħal fis-seħħ permezz tal-Att XXVII tal-2018, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

Ukoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, din l-azzjoni hija intempestiva stante li fil-preżent ir-rikorrenti qed jirċievu l-ħlas tal-kera, liema somma ġiet anke aċċettata għal-aħħar skadenza li hi dik tal-perjodu bejn it-tlettax ta' Ġunju 2020 u it-tlettax ta' Diċembru 2020 *ossia* fl-istess perjodu li dan ir-rikors Kostituzjonali ġie preżentat cioè fis-7 ta' Settembru 2020, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

Ukoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-esponenti għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju stante illi t-tielet u l-unika talba li tinsab dedotta fil-konfront tiegħu toħrog barra mill-parametri tal-proċediment Kostituzjonali, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

Ukoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, huwa l-Istat biss li jista' jikkommetti vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali u mhux ċittadin privat, l-esponenti ma għandux '*locus standi judicii*' stante li ma jistgħax ikunu meqjusa bħala l-leġittimarju kontradditturi u għalhekk għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti.

Ukoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-esponenti qiegħed biss jipprevalixxi ruħu minn dispożizzjonijiet leġislattivi validament promulgati u applikabbli fl-Istat ta' Malta *qua* ċittadini privati u b'hekk ma jistax ikunu misjuba li kiser id-drittijiet ta' terzi u di più jekk ir-rikorrenti soffrew xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom din ma tista' tkun qatt akkollata

fil-konfront tal-esponenti u għalhekk għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti.

Ukoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu li fuqa qed jibbażaw l-azzjoni odjerna u mhux merament diversi dikjarazzjonijiet *causa morits* li ġew annessi mar-rikors promotur.

Subordinarjament u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-esponenti qegħdin bil-qawwa jirrespinġu l-allegazzjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet seġwenti:

L-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta daħal fis-seħħ ferm qabel mar-rikorrenti akkwistaw il-fond in kwistjoni u l-istess disposizzjoni għadha validament promulgata u in vigore sal-gurnata tal-lum. Għalhekk, ir-rikorrenti ma għandhom l-ebda ġustifikazzjoni sabiex jitolbu l-iżgumbrament tal-esponenti mill-fond *de quo agitur*.

Jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jigu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bl-iżgumbrament tal-intimati. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtiega u l-legittimità tal-Artikolu 12u 12B tal-Kap. 158 biex imbagħad jinnewtralizzaha billi jagħmilha inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupant.

Ma huwiex minnu li r-rikorrenti qegħdin jiġu miċħuda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom u dan stante li fil-preżent huma qed jirċievu il-ħlas tal-kera, liema somma ġiet anke aċċettata għal-perjodu bejn it-tlettax ta' Ġunju 2020 u it-tlettax ta' Diċembru 2020 ossia għall-istess perjodu li dan ir-rikors Kostituzjonali ġie preżentat cioè fis-7 ta' Settembru 2020.

Di più, r-rikorrenti qatt ma avviċinaw lil esponenti bl-ebda mod bonarju jew ġudizzjarju sabiex jitolbu xi awment jew żieda fil-kera.

Bl-introduzzjoni tal-att Att XXVII tal-2018 il-leġislatur ħaseb u ta' rimedju adegwat lir-rikorrenti sabiex jitolbu awment ġust u raġonevoli fil-kera. Illi r-rikorrenti dejjem kellhom id-dritt li jipprevalu ruħhom mid-disposizzjonijiet tal-liġijiet vigenti *inter alia* l-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u ċertament mhux minn proċedura straordinarja bħal dan il-każ. Id-dritt tat-tgawdija tal-proprjetà privata jinsab pjenament sodisfatt bl-introduzzjoni tal-att Att XXVII tal-2018. Illi r-rikorrenti f'din l-istanza qatt ma rrifjutaw il-kirja u kellhom rimedji adegwati oħra disponibbli, għalhekk ma jistgħux jippretendu li jġibu ruħhom bħala l-vittmi.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jitqiesu mhux ġustifikati, insostenibbli, abbusivi u kapriċċjużi u konsegwentement għandhom jiġu kollha miċħuda, bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku, il-Perit Nicholas Mallia, maħtur minn din il-Qorti fl-udjenza tas-27 ta' Jannar 2022 sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-proprjetà mertu tal-kawża mis-sena 1987 sas-7 ta' Settembru 2020 liema data timmarka l-preżentata tar-rikors promotur.

Rat illi r-relazzjoni teknika ġiet ikkonfermata bil-ġurament tal-istess perit fis-17 ta' Novembru 2022.

Semgħet ix-xhieda.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti u dik tal-Avukat tal-Istat.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din hija kawża fejn ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw minn leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif dawn jinsabu mħarsa skont l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel

Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Liberatajiet Fundamentali liema konvenzjoni tinsab inkorporata fil-liġi tagħna bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta. L-aġir lamentat jirreferi għat-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u liġijiet oħra viġenti. Ir-rikorrenti qegħdin għalhekk jitolbu illi jingħataw ir-rimedji opportuni sabiex jagħmlu tajjeb għal vjolazzjoni mġarrba inkluż ukoll l-iżgumbrament tal-inkwiln mill-proprjetà *de quo*.

Waqt illi ressqu varji eċċezzjonijiet ta' natura preliminari, l-intimati rrespinġew il-pretensjonijiet tar-rikorrenti fil-mertu bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Fatti

Din il-kawża tikkonċerna l-fond *ossia* appartament li jinsab fil-livell tal-*ground floor*, bl-isem ta' 'Helen' bin-numru 70, blokka 72, "Saviour Flats", Triq San Bernard, Marsa. Fil-preżent dan il-fond jinsab mikri lill-intimat Joseph Caruana versu kera ta' €232.94 fis-sena.

Prova tat-titolu

L-intimat Caruana talab qabel xejn illi ssir il-prova tat-titolu tar-rikorrenti. Fl-istess waqt però huwa jgħid ukoll illi r-rikorrenti għadhom jirċievu l-kera mingħajr xkiel u li qatt m'avviċinawh sabiex togħla l-kera. Fuq kollox lanqas ma ressaq provi li jikkontradixxu t-titolu vantat mir-rikorrenti.

Il-Qorti fliet bir-reqqa dovuta d-diversi atti ta' *causa mortis* li ġew esebiti in atti. Fl-ewwel lok tgħid illi r-rikorrenti kien messu ppreżenta quddiem il-Qorti prospett dettaljat ta' kif din il-proprjetà intirtet u mhux sempliċement ippreżenta in atti kull dokument li kellu u ħalla lill-Qorti tgħarbel id-dokumentazzjoni hi stess. Waqt li huwa l-kompitu tal-Qorti li tifli kull dokument in atti u taċċerta ruħha li l-provi jsostnu l-fatti msemmija, mhuwiex il-kompitu tal-Qorti li tinħela hi sabiex tgħaqqad l-evidenza tal-prova li kienet tinkombi fuq ir-rikorrenti.

Magħmula din l-osservazzjoni, il-Qorti jirriżultalha illi l-proprjetà *de quo* waslet għand ir-rikorrenti mill-wirt tal-aħwa Helen u Antonio Sciberras.

Helen Sciberras li hija omm ir-rikorrenti Francis *sive* Frankie Sciberras, Mansueta *sive* Nancy Vella u Josephine Carter, mietet fl-1 t'April 2010 u b'testment tat-8 t'April 2006 fl-atti tan-Nutar Dottor Malcolm Camilleri nnominat lit-tlett uliedha bħala eredi universali tagħha. Hawnhekk tajjeb jingħad illi Josephine Carter mietet fl-24 t'Awwissu 2015 u l-wirt tagħha għadda fuq ir-rikorrenti uliedha Maurice u Jean Pierre Carter aħwa Carter.

Antonio Sciberras, ġuvni, ġie nieqes fl-14 ta' Lulju 2010. B'testment tat-8 t'Ottubru 2008 fl-atti tan-Nutar Dottor Amanda Grech huwa nnomina lil ħutu Helen Sciberras u Joseph Sciberras flimkien ma' uliedhom Mansueta *sive* Nancy Vella u Josephine Carter aħwa Sciberras u John, Nathalie Schembri u Josephine Tabone bħala eredi universali tiegħu.

Tajjeb jingħad illi Joseph Sciberras, ħu Antonio Sciberras miet fl-10 ta' Jannar 2011 u l-wirt tiegħu għadda fuq ir-rikorrenti martu Bernardette *sive* Benna Sciberras u uliedu John u Nathalie aħwa Sciberras.

Abbażi tal-provi in atti, il-Qorti hija sodisfatta mit-titolu li jgawdu r-rikorrenti fuq il-proprjetà.

Prova illi l-Kirja hija waħda protetta

L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa illi għandha ssir mir-rikorrenti l-prova illi l-kirja hija tassew regolata skont il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-intimat Caruana eċċepixxa wkoll li l-kirja mertu ta' din il-kawża mhijiex milquta bil-provvedimenti tal-Kap. 69 iżda b'dawk tal-Kap. 158 u dan għaliex f'kuntratt tad-19 ta' Diċembru 1992 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar, David u Julia konjuġi Gatt ċedew favur Monica Caruana *ossia* mart l-intimat Caruana, l-*utile dominium* temporanju għal perjodu ta' żmien li kien għad fadal minn terminu ta' 21 sena dekorribbli t-terminu oriġinali mis-16 ta' Ġunju 1988.

Minħabba din l-eċċezzjoni r-rikorrenti ntavolaw rikors datat 6 t'Ottubru 2021 fejn talbu li jżidu talba addizzjonali sabiex il-kawża *de quo* tiġi mistħarrġa fit-termini tal-Kap 158. Fis-seduta tas-6 t'Ottubru 2021 l-Avukat tal-Istat irrileva li tali talba ma tinkwadrax fil-parametri tal-Artikolu 175 tal-Kap. 12 u li għalhekk kien qiegħed joġġezzjona għat-talba tar-rikorrenti. B'digriet tat-22 t'Ottubru 2021 il-Qorti ċaħdet it-talba għar-raġuni li dak mitlub mir-rikorrenti ma kienx jinkwadra fil-parametri tal-Artikolu 175 tal-Kap 12.

Il-Qorti hija tal-fehma li din il-kwistjoni jeħtieġ tiġi trattata u indirizzata darba għal dejjem għaliex dan mhuwiex l-ewwel każ fejn kawża analoga għal dik tar-rikorrenti tiġi msejsa fuq liġi mentri fil-kors tal-provi jirriżulta li effettivament kellha tiġi mpernjata fuq liġi oħra.

L-Artikolu 175 (1) tal-Kap. 12 jiddisponi dan illi ġej:

> *"(1) Il-qorti tista', f'kull waqt tal-kawża, qabel is-sentenza, wara talba ta' waħda mill-partijiet, wara li tisma' metajeħtieġ lill-partijiet, tordna s-sostituzzjoni ta' xi att jew tippermettitibdil fl-iskritturi, sew billi fihom jiżdied jew jitneħħa l-isem ta'waħda mill-partijiet u jitqiegħed ieħor floku, jew billi jissewważball fl-isem tal-partijiet jew fil-kwalità li fiha jidhru, jew billijissewwa kull żball ieħor jew billi jiddaħħlu ħwejjeġ oħra ta' fattjew ta' dritt ukoll permezz ta' nota separata, sakemm sostituzzjonijew tibdil bħal dan ma jbiddilx fis-sustanza l-azzjoni jew l-eċċezzjoni fuq il-meritu tal-kawża."*

Il-Qorti ħadet konjizzjoni tal-ġurisprudenza ċitata mir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, liema ġurisprudenza essenzjalment twarrab il-formaliżmu żejjed u tirribadixxi li l-intimati ma jinsabux żvantaġġjati bl-applikazzjoni ta' liġi flok oħra[1]. Ħadet ukoll konjizzjoni tal-ġurisprudenza li jirreferi

[1] Ara: **Francis sive Frankie Sciberras et vs l-Avukat tal-Istat**, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-2 ta' Diċembru 2021 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali b'sentenza tal-31 ta' Mejju 2023; **Carmen mart Michele Lanteri vs Avukat Ġenerali tar-Repubblika et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-19 t'April 2012; **Louis Apap Bologna et vs**

għaliha l-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, ġurisprudenza illi tixhed pożizzjoni kontrapposta għal dik ċitata mir-rikorrenti billi l-posizzjoni li ħadu l-Qrati f'din il-ġurisprudenza hija aktar konservattiva tant li t-talbiet ġew miċħuda għaliex il-kawża ġiet imsejsa fuq liġi u mhux fuq oħra[2].

Il-Qorti sejra tirreferi testwalment għas-sentenza ċitata wkoll mir-rikorrenti fl-ismijiet Francis *sive* Frankie Sciberras et vs l-Avukat tal-Istat, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-2 ta' Diċembru 2021 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali b'sentenza tal-31 ta' Mejju 2023. Din is-sentenza tikkonċerna wkoll l-istess rikorrenti tal-każ tal-lum. Fis-sentenza tagħha l-Ewwel Qorti qalet hekk:

"Kirja taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta:

In vista tas-suespost il-Kap 69 li fuqu jistrieħu r-rikorrenti bħala li kisrilhom il-jeddijiet fundamentali tagħhom mhux applikabbli. Hija applikabbli għall-każ il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Dan ifisser li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda?

M'għandu qatt jintnesa' li l-proċeduri kostituzzjonali huma speċjali f'diversi aspetti, fosthom li huma flessibbli. Fihom m'għandu jkun hemm l-ebda formalita` sakemm jiġu mħarsa l-prinċipji kollha tas-smigħ xieraq. Ċerti normi ta' natura proċedurali meħtieġa fil-kawżi ta' natura ċivili jew kummerċjali mhumiex dejjem applikabbli u dan prinċipalment għaliex fil-konklużjoni tal-kawża l-Qorti hija mogħtija poteri rimedjali, diskrezzjonalment vasti, u b'hekk m'hemmx rabta essenzjali bejn dak li jkun mitlub u r-

l-Avukat Ġenerali et, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 t'Ottubru 2021; **Carmel Mangion et vs L-Avukat ta' l-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali, fid-29 ta' Marzu 2023

[2] Ara: **Paul Farrugia vs Avukat Ġenerali**, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-26 ta' Ġunju 2020 – għaddiet in ġudikat; **Christopher Sella et vs Laurence Ancilleri et**, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fid-29 t'April 2022 – għaddiet in ġudikat; **Emanuel Caruana vs Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Diċembru 2022

rimedju li jista' jingħata[3]. Fi kliem ieħor il-Qorti mhix marbuta bir-regola tal-ultra jew extra petita. F'sentenza partikolari, il-Qorti Kostituzzjonali żiedet tgħid li f'ċerti ċirkostanzi hi għandha saħansitra l-obbligu li tagħmel dan biex tagħti rimedju xieraq[4]. Dan ifisser li l-Qorti mhix marbuta bl-indikazzjoni tal-artikli kostituzzjonali kif magħmula mill-ilmentatur; hi tista' tagħti dawk id-direttivi li tqis li jkunu xierqa u mhux bilfors dawk li jitlob l-ilmentatur[5]. Tant hu hekk li fir-Regoli dwar il-Prattika u l-Proċedura tal-Qrati u l-Bon Ordni[6] filwaqt li f'ċerti każijiet ir-rikors kostituzzjonali jrid ikun fih "b'mod konċiż u ċar iċ-ċirkostanzi li minnhom tinħoloq il-kwistjoni, it-talba u d-disposizzjoni jew disposizzjonijiet tal-Kostituzzjoni ta' Malta jew ta' xi liġi oħra li fuqha jibbaża t-talba tiegħu rrikorrent", fil-każ ta' allegat ksur ta' jeddijiet fundamentali, iċ-ċitazzjoni tad-disposizzjoni(jiet) rilevanti mhix meħtieġa.[7] Fil-fehma tal-ġurista Tonio Borg, mhux biss "The court of constitutional jurisdiction may also provide a remedy which is not requested by the applicant" imma wkoll "it can also find a violation on a ground other than that indicated in the application"[8] .

Fil-kawżi kostituzzjonali, għalhekk, l-ilmentatur hu meħlus mill-obbligazzjoni formali li jorbot it-talbiet tiegħu ma' regoli jew prinċipji legali partikolari. Kull ma jrid jagħmel hu li jippreżenta l-fatti. Minn din l-ottika, il-kawżali hija sempliċiment is-sitwazzjoni ta' fatt li tintitola persuna titlob rimedju mill-Qorti kontra l-Istat. Il-Qorti għandha tikkonsidra r-riżultat legali tal-fatti mressqin quddiemha, minkejja li r-riżultat legali partikolari ma jkunx allegat fir-rikors promotur. Sakemm il-fatti jkunu ppreżentati fl-atti tal-Qorti, il-Qorti tista' u għandha tapplika għalihom kwalunkwe

[3] "Il-Qorti… tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda mid-disposizzjonijiet tal-… artikoli 33 sa 55".

[4] Il-Pulizija v Carmelo Ellul Sullivan 24.01.1991 Qorti Kostituzzjonali LXXV.i.46

[5] Edwin Bartolo v Aġent Reġistratur tal-Qrati 15.02.1991 Qorti Kostituzzjonali LXXV.i.84

[6] Leġislazzjoni Sussidjarja 12.09

[7] Qabbel Reg. 3(3) ma' Reg. 3(4) L.S. 12.09

[8] A Commentary on the Constitution of Malta (ippubblikat fis-sena 2016) – Tonio Borg paġni 244 u 245

regola tal-liġi li jidhrilha li hija applikabbli, kemm jekk tkun ġiet iċċitata mill-ilmentatur kemm jekk le. Wara kollox, kif jinsisti l-ġurista Franċiż Motulsky, id-drittijiet legali huma ġġenerati mill-fatti, imma l-fatti li jiġġeneraw dritt partikolari huma min-naħa tagħhom definiti mil-liġi[9]*.*

Fil-każ preżenti, il-fatti rilevanti huma l-kirja lill-intimat; imġedda forzożament mil-liġi, u b'rata ta' kera kkontrollata mil-liġi. Anke jekk ir-rikorrenti iċċitaw liġi partikolari meta fil-fatt hija applikabbli liġi oħra, xorta waħda jibqgħu jissusstu dawn il-fatti li għalihom huma applikabbli d-disposizzjonijiet talkostituzzjoni u tal-Konvenzjoni msemmija fir-rikors promotur. L-intimati huma a konjizzjoni tal-pożizzjoni legali u ċjoe` li mhix applikabbli l-Kap 69 iżda li hu applikabbli l-Kap 158 u għalhekk żgur li mhumiex żvantaġġjati fid-difiża tagħhom minħabba xi nuqqas ta' smigħ xieraq."

Sar appell u fid-deċiżjoni tagħha l-Qorti Kostituzzjonali qalet dan illi ġej:

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

12. L-aggravju tal-Avukat tal-Istat huwa essenzjalment li t-talbiet attriċi kellhom jiġu miċħuda peress li fil-mori tal-kawża rriżulta li t-titolu talinkwilini huwa derivanti mill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux mill-Kapitolu 69, u dan wara li ftit qabel ma ngħalqu l-provi kollha l-konvenuti Fenech preżentaw kuntratt tal-1988 li kien juri li Paul Fenech kien oriġinarjament ingħata l-fond inkwistjoni b'konċessjoni enfitewtika temporanja u mhux b'kera.

13. Il-Qorti tibda billi tirrileva li ma taqbilx mal-atturi li ma jirriżultax suffiċjentement pruvat li t-titolu tal-inkwilini fuq il-fond inkwistjoni huwa derivanti mill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. L-ewwel nett, kif sewwa kkonsidrat l-Ewwel Qorti l-atturi fl-ebda stadju ma kkontestaw lawtentiċità tal-kopja tal-kuntratt esebita mill-konvenuti Fenech. Inoltre,

[9] La cause de la demande dans la delimitation de l'office du juge, Ecrits, Etudes et notes de Procedure Civile, Henri Motulsky p. 101 (D. 1964, Chron. 235)

ilkonċedenti fuq dak il-kuntratt kienu Anthony Sciberras, Paola Sciberras, Helen armla ta' Anthony Sciberras, Salvatore Sciberras u Joseph Sciberras, ilkoll ulied il-mejtin Joseph u Emanuela nee Dimech. Middikjarazzjonijiet causa mortis esebiti mill-atturi jidher illi Anthony Sciberras huwa missier l-atturi Francis sive Frankie Sciberras, Mansueta Vella, u Josephine Carter (omm l-atturi Maurice Carter u Jean Pierre Carter), filwaqt li Bernardina sive Benna, Josephine Tabone, John Sciberras u Nathalie Schembri huma l-eredi ta' Joseph Sciberras, li min-naħa tiegħu kien l-iben ta' Joseph Sciberras, li jiġi ħu Anthony Sciberras. Fl-istess dikjarazzjoni causa mortis ġie dikjarat li Anthony Sciberras kien l-iben ta' Joseph u Emanuela nee Dimech, u dawn id-dettalji jaqblu perfettament mad-dettalji ta' Anthony Sciberras mogħtija fil-kuntratt esebit mill-konvenuti Fenech, inkluż u b'mod partikolari n-numru tal-karta tal-identità li jirriżulta fl-atti. Għalhekk fil-fehma ta' din il-Qorti huwa żbaljat l-argument tal-atturi li ma jirriżultax kif il-konċedenti fuq l-iskrittura esebiti mill-inkwilini Fenech jistgħu jkunu l-predeċessuri tagħhom.

14. Il-Qorti ma taqbilx però mal-Avukat tal-Istat li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta kkonsidrat li setgħet xorta waħda tiddetermina l-ilment talatturi minkejja li rriżulta li l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma kienx applikabbli, u tosserva li l-Avukat tal-Istat ma spjegax kif il-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Ewwel Qorti f'dan ir-rigward huma żbaljati. Kif sewwa kkonsidrat l-Ewwel Qorti, ir-regolament 3(1) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 12.09 ma jesiġix li l-attur jindika xi liġi partikolari li skont hu hija leżiva tad-drittijiet fondamentali tiegħu, iżda biss li l-attur "b'mod konċiż u ċar, il-fatti li minnhom jinħoloq l-ilment" ħaġa illi l-attur għamel. Imbagħad, ir-regolament 3(5) jipprovdi li fejn ir-rikors promotur ma jkunx fih din l-ispjegazzjoni l-Qorti tista' tordna lill-attur sabiex jagħmel tajjeb għal dak in-nuqqas permezz ta' nota. Fil-fehma ta' din il-Qorti huwa ċar għalhekk li l-leġislatur ried li f'kawżi kostituzzjonali r-regoli tal-proċedura jiġu applikati b'mod pjuttost flessibbli u mingħajr formaliżmu rigoruż u esaġerat.

15. Inoltre, għalkemm huwa minnu li jissemma l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, minn qari tar-rikors promotur jirriżulta ċar li l-ilment tal-atturi huwa bbażat fuq il-fatt li qed isofru ksur tad-drittijiet fondamentali tagħhom sanċiti permezz tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 talEwwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea minħabba li l-liġi ma tagħmilhiex possibbli għalihom li jitterminaw l-inkwilinat tal-konvenuti Fenech u minħabba r-restrizzjoni stabbilita fil-liġi dwar il-kera pagabbli minnhom. L-Ewwel Qorti sabet li l-bażi ta' dan l-ilment jirraffigura wkoll firrestrizzjonijiet imposti mill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jew almenu dawk ir-restrizzjonijiet li kienu imposti qabel l-emendi tal-2018, u kien għalhekk li għaddiet sabiex tikkonkludi li l-ilment tal-atturi seta' jkompli jiġi eżaminat. Din il-Qorti taqbel ma' din il-pożizzjoni, partikolarment ikkonsidrat li fl-ewwel talba attriċi li ġiet milqugħa mill-Ewwel Qorti ma ġiex indikat il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta li minflok ġie ndikat fit-tieni talba attriċi li fil-fatt ġiet miċħuda mill-Ewwel Qorti. Għalhekk il-Qorti ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat li l-Ewwel Qorti ħarġet mill-parametri tal-kawża proposta mill-atturi b'mod li għandu jwassal għar-revoka tagħha. B'żieda ma' dan il-Qorti tosserva li l-kwistjoni dwar l-applikabbilità tal-Kapitolu 158 minflok il-Kapitolu 69 qamet fil-mori tal-kawża u l-partijiet kellhom l-opportunità li jagħmlu s-sottomissjonijiet tagħhom f'dan ir-rigward u għalhekk lanqas jista' jingħad li l-Ewwel Qorti ssorprendiet lill-partijiet meta ddeċidiet l-ilment tal-atturi fid-dawl tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux tal-Kapitolu 69, u ma semgħatx x'kellhom xi jgħidu f'dan ir-rigward.

16. Għaldaqstant il-Qorti tqis li dan l-aggravju huwa infondat u qed jiġi miċħud.

Din il-Qorti tqis illi dan għandu japplika ukoll għall-każ ta' llum. Il-Qorti hija konsapevoli mid-digriet tagħha tat-22 t'Ottubru 2021 madanakollu tqis ukoll illi nel frattemp il-ġurisprudenza tal-Qorti Kostituzzjonali rigwardanti l-materja in diskussjoni żviluppat tali u għalhekk qed tirrevoka l-imsemmi digriet tagħha *contrario imperio*.

Il-Qorti tqis illi bħala Qorti kif adita, munita b'ġurisdizzjoni kostituzzjonali, għandha diskrezzjoni wiesa' ħafna, li mingħajr ma tpoġġiha f'sitwazzjoni li tiġġudika *ultra petita*, tagħtiha l-fakoltà li f'ġieħ l-ekonomija tal-ġudizzju u f'ġieħ id-dispensa tal-formaliżmu żejjed, dejjem fil-parametri tal-liġi, ma tiċħadx it-talbiet merament għaliex ġiet ikkwotata liġi minflok oħra.

Fil-każ in diżamina, il-fatti rilevanti huma l-kirja favur l-intimati, it-tiġdid tagħha b'mod forzuż u b'kera dettat mil-liġi. Għad illi huwa minnu li r-rikorrenti kkwotaw u bbażaw il-kawża tagħhom fuq liġi minflok fuq oħra, dan ma jbiddel xejn mis-sustanza tal-kawża għaliex il-fatti xorta baqgħu l-istess li għalihom japplikaw l-istess artikolu tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni li jissemmew mir-rikorrenti fir-rikors promotur. L-intimati huma ben edotti mill-posizzjoni legali fis-sens li mhux applikabbli l-Kapitolu 69 għall-każ tal-lum iżda għandu japplika l-Kapitolu 158. Għalhekk żgur li ma jistax jingħad mill-intimati li jinsabu f'xi żvantaġġ fid-difiża tagħhom. Fuq kollox lanqas ma jista jingħad li l-Qorti ħadithom b'sorpriża għaliex qanqlet hi din il-kwistjoni fis-sentenza. Anzi, tant kienu preparati għal dan li l-Avukat tal-Istat tratta dan il-punt speċifikament fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tiegħu.

Għalhekk, il-Qorti sejra tgħaddi sabiex teżamina l-ilment tar-rikorrenti abbażi tal-provvedimenti tal-Kapitolu 158.

Eżawriment ta' rimedji ordinarji

L-intimat Caruana eċċepixxa illi r-rikorrenti kien messhom eżawrew ir-rimedji ordinarji li tagħtihom il-liġi qabel ma pproċedew b'din il-kawża. Jgħid ukoll illi llum il-ġurnata jeżisti rimedju effettiv li ġie ntrodott bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021.

Hija ormai ġurisprudenza ben stabbilita dik illi tgħid illi proċeduri bħal ma huma dawk ta' llum huma mmirati lejn l-għoti ta' kumpens monetarju maħsub li jagħmel tajjeb għal leżjoni li s-sid tal-proprjetà ġarrab fuq medda ta' snin konsegwenza tat-tħaddim tal-liġi. Hija biss din il-Qorti kif adita li tista' tagħti rimedju bħal dak li qegħda titlob ir-rikorrenti.

Il-Qorti hija tal-fehma li s-sentenza fl-ismijiet Saviour Paul Portelli vs Avukat Ġenerali et, deċiża fis-16 ta' Lulju 2019, tirrispekja ampjament il-prinċipji applikabbli in materja.

Għalhekk din l-eċċezzjoni ser tiġi respinta.

L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

Għal dak illi jolqot l-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ tal-lum, l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa illi r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li ma kien hemm l-ebda teħid forzuz ta' proprjetà. Din il-Qorti taqbel li l-provvedimenti dwar it-tiġdid awtomatiku tal-kirjiet protetti ma jikkostitwixxux teħid forzuz, formali jew *de facto* tal-proprjetà tar-rikorrenti *qua* sidien tal-proprjetà mertu tal-kawża, iżda jikkostitwixxu kontroll ta' użu tal-istess proprjetà.

L-artikolu 37(1) jipprovdi li, '*ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun*' ma jista' jittieħed jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji kollha hemm elenkati. Għalkemm ir-rikorrenti ma ġewx imċaħħda minn kull interess fil-proprjetà in kwistjoni, id-dritt tagħhom li jkollhom l-pussess materjali u mhux biss legali ta' ħwejjġhom huwa interess fuq proprjetà u għalhekk bla dubju huwa mħares taħt dan l-artikolu.

Fir-risposta tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa l-inapplikabilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ tal-lum in vista ta' dak illi jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni liema dispożizzjoni taqra hekk:

> "*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 ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;

(ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet 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."

Il-Qorti tqis illi l-Kap. 158 applikabbli fil-kawża ta' llum daħal fis-seħħ qabel id-data msemmija u għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw ksur tad-drittijiet tagħhom skont l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jistabbilixxi illi:

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief flinteress pubbliku u bla ħsara għall-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 ta' proprjeta' skont linteress ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni huwa mibni fuq tlett prinċipji bażilari u cioè:

i. Għandu jkun hemm it-tgawdija paċifika tal-proprjetà;
ii. Il-privazzjoni minn possedimenti hija soġġetta għall-kondizzjonijiet; u
iii. L-Istat għandu l-jedd illi jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali.

Dawn it-tlett prinċipji, għalkemm distinti, huma relatati, peress illi l-aħħar tnejn jittrattaw sitwazzjonijiet partikolari ta' indħil fid-dritt għall-godiment paċifiku tal-proprjetà u għalhekk iridu jinftehmu fid-dawl tal-prinċipju ġenerali espost fl-ewwel principju.

Hija biss l-eċċezzjoni dik li tippermetti lill-Istat il-jedd għat-tfixkil fit-tgawdija tal-proprjetà. Kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-prinċipji tal-legalità, tal-għan leġittimu fl-interess ġenerali, u tal-bilanċ ġust. Irid jinżamm proporzjon raġjonevoli bejn il-mezzi użati u l-għan persegwit mill-Istat sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà tal-individwu. Dan il-proporzjon isib il-qofol tiegħu fil-prinċipju tal-'bilanċ xieraq' li għandu jinżamm bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunità u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Għalhekk, il-Qorti trid tqis bir-reqqa l-varji interessi u taċċerta ruħha jekk bħala konsegwenza tal-indħil mill-Istat, l-individwu kellux iġarrab piż eċċessiv u sproporzjonat.

Fil-każ in diżamina, bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 il-kirja baqgħet tiġi kontrollata favur l-inkwilin b'tant illi s-sid ma kellux triq oħra għajr illi jġedded il-kirja mingħajr ebda jedd li jgħolli l-ammont tal-kera perċepibbli.

Fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Amato Gauci v Malta, tal-15 ta' Settembru 2009, li kienet tirrigwarda l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158, ingħad illi:

> *"...a measure aiming at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the "general" or "public" interest. The*

notion of "public" or "general" interest is necessarily extensive. In particular, spheres such as housing of the population, which modern societies consider a prime social need and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting States, may often call for some form of regulation by the State. In that sphere decisions as to whether, and if so when, it may fully be left to the play of free market forces or whether it should be subject to State control, as well as the choice of measures for securing the housing needs of the community and of the timing for their implementation, necessarily involve consideration of complex social, economic and political issues. Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation."

Madanakollu, il-Qorti Ewropea dejjem illimitat din id-diskrezzjoni li jgawdu l-istati membri billi sostniet li anke din ir-regola għandha tiġi nterpretata fid-dawl tal-prinċipju ġenerali tal-'*fair balance*'[10].

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Josephine Bugeja vs Avukat Ġenerali et, tas-7 ta' Diċembru 2009, spjegat illi sabiex jiġi determinat jekk il-provvedimenti tal-Kap. 158, applikati għall-każ konkret, joħolqux bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-kommunità u d-drittijiet tas-sidien, iridu jiġu kkunsidrati r-riżultati prattiċi li l-applikazzjoni tal-imsemmija artikoli tal-liġi joħolqu fil-każ in eżami.

M'hemmx dubju illi l-Artikolu 12 tal-Kap. 158, kif sussegwentement emendat partikolarment bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979, l-Att X tal-2009 u l-Att XXVII tal-2018 saru taħt qasaf legali. Lanqas ma hemm dubju li l-leġislatur kellu għan leġittimu wara l-implimentazzjoni tal-Liġijiet tal-Kera, liġijiet li ġew promulgati fl-interess ġenerali u f'kuntest fejn għal-

[10] Ara: **Lithgrow and Others v United Kingdom**, tat-8 ta' Lulju 1986 QEDB

raġunijiet soċjo-ekonomiċi, il-leġislatur ried jassikura li għadd ta' ċittadini vulnerabbli ma jispiċċawx mingħajr saqaf fuq rashom.

Il-ġurisprudenza rigwardanti l-liġijiet tal-kera turi ċar illi d-drittijiet fundamentali jiġu mkasbra fil-mument illi ma jinżammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-bżonn għar-rispett tad-drittijiet fonadamentali tas-sidien.

Fil-Ktieb Law of the European Convention on Human Rights l-awturi Harris, O'Boyle u Warbrick jgħidu illi:

> *"While the state must indicate what 'general interest' is being served by the interference, it is unlikely to have its claim that the measure is necessary to secure it successfully challenged. But because Article 1/2 [jiġifieri, it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll] has been brought under the 'fair balance' umbrella, the Court may go on to investigate the lawfulness and the proportionality of the controlling measure. Apart from the lawfulness in national law of the measures of control, the state must show that the fair balance is satisfied, i.e. that, in the light of the public good underlying the control, the burden which falls on the individual is not excessive and that the measures are not disproportionate*."[11]

Fis-sentenza fl-ismijiet Maria Concetta *sive* Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et, deċiża minn din il-Qorti diversament preseduta fid-29 t'April 2021 ingħad illi:

> *"Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv, billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita' tal-indħil tal-Istat fil-liberta' tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet tal-proprjetarji la tkun arbitrarja u lanqas impreveddibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-*

[11] Oxford, 2nd Ed, 2009 p. 687-688

awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat."

Dan għaliex kif ritenut fis-sentenza fl-ismijiet Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et, deċiża minn din il-Qorti diversament preseduta fit-12 ta' Novembru 2021 (mhux appellata):

"[L]-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjeta', m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu billi prinċipalment jitfa' fuqu l-obbligu tal-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali."

F'din ix-xorta ta' każijiet jibqa' fundamentali l-prinċipju ta' proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u d-drittijiet fundamentali tal-individwu milqut bil-miżura u/jew il-liġi attakkata[12].

Il-Qorti Ewropea ikkunsidrat fid-dettall l-impatt li l-Att tal-1979 kellu fuq il-proprjetà tal-applikant Amato Gauci. Innutat li l-applikant ma setax igawdi l-pussess fiżiku tal-proprjetà tiegħu u ma setax jittermina l-kera: '*Thus while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time*.' Ikkunsidrat li l-applikant ma kellux rimedju biex jiżgombra lill-inkwilini f'każ li kellu bżonn il-proprjetà għalih jew għall-familja tiegħu. Ikkunsidrat ukoll li l-inkwilini ma kienux '*deserving of such protection*' għaliex kellhom proprjetà alternattiva. Għalhekk, ikkummentat li l-liġi '*lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners*'. Ikkunsidrat ukoll illi l-possibilità tal-inkwilini li jivvakaw il-proprjetà kienet waħda remota peress li l-kirja setgħet tintiret. Aċċennat għall-fatt li dawn iċ-ċirkostanzi ħallew lill-applikant '*in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property*.'

12 Ara: **Sporrong and Lönnroth vs Sweden**, 18th December 1984, §§ 69-74; **Brumărescu v. Romania** 29th April 2013, § 78; **James and Others vs The United Kingdom**, 21st February 1986, § 50; **Mellacher and Others vs Austria**, 19 ta' Diċembru 1989, § 48; **Spadea and Scalabrino v. Italy**, 28 ta' Settembru 1995, § 33; **Immobiliare Saffi v. Italy**, 28 ta' Lulju 1999, § 54; **Hutten-Czapska v Poland**, 19 ta' Ġunju 2006, § 223; **Vincent Curmi noe et vs Avukat Ġenerali et**, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Ġunju 2016

Ikkunsidrat ukoll li l-ammont massimu ta' kera li seta' jirċievi l-applikant (€420 fis-sena) kien ferm baxx u jikkontrasta bil-qawwi mal-valur tas-suq.

Wara li qieset dawn il-fatturi, il-Qorti Ewropea kienet tal-fehma li '*a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant….the Maltese state failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property*.' Għalhekk, sabet li kien hemm ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

L-emendi għall-Kap. 16 li saru bl-Att X tal-2009 ma jistgħux jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrent għaliex anke b'dawk l-emendi jirriżulta sproporzjon bejn l-awment fil-kera skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Din il-liġi, għalkemm intiża sabiex tindirizza l-iżbilanċ bejn il-kera mħallsa u dik dovuta, l-għan tagħha li ssir ġustizzja mas-sid ma seħħx. Meta jittieħed in konsiderazzjoni l-valur lokatizju attwali tal-fond, jirriżulta ċar li hemm sproporzjon fil-kera u li huma r-rikorrenti li qegħdin ibatu l-preġudizzju għaliex il-piż finanzjarju ġie mitfugħ kollu fuqhom. Imbaghad, wara l-1995, bil-liberalizzazzjoni tal-kera, il-qagħda tar-rikorrent, a paragun ma' sidien oħra, tgħarrqet aktar.

Fil-fatt, fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fil-każ Aquilina v Malta, il-Qorti Ewropea irrimarkat illi '*the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord`s position*.'

Dan iwassal lill-Qorti biex tgħid illi r-rikorrenti garrbu ksur tad-dritt tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom kif dan id-dritt huwa mħares taħt l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Fil-fehma tal-Qorti, fil-każ preżenti d-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni waħedha ma tkunx biżżejjed imma l-Qorti għandha tagħti kumpens pekunjarju għal dik il-vjolazzjoni.

L-Att XXVII tal-2018

Dwar is-sitwazzjoni mill-2018 'l quddiem, għandu jingħad li bid-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12B tal-Kap. 158[13], is-sid ta' fond milqut bl-artikoli 5, 12, u 12A tal-Kap. 158 jista' llum jirrikorri għall-proċedura ġdida li permezz tagħha jitlob reviżjoni tal-kera u anke l-iżgumbrament tal-inkwilin f'ċertu ċirkostanzi fejn l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili. Is-sid jista' jitlob ukoll li l-kirja tiġi xolta jekk ikun jista' jipprova, permezz ta' evidenza inekwivoka, li l-kerrej huwa persuna li ma tiħtieġx protezzjoni soċjali.

Dwar dawn l-emendi, il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ ta' Henry Deguara Caruana Gatto et vs L-Avukat tal-Istat et, tat-23 ta' Novembru 2020, osservat hekk:

> *"Il-Qorti rat illi bl-emendi introdotti permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018 gew introdotti diversi dispozizzjonijiet li jaghmulha anqas difficli ghas-sidien li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà taghhom minghand l-inkwilin. B'mod partikolari ghall-argument tal-appellant illi l-appellata Grima m'ghandhiex bzonn il-protezzjoni ta' sistema legali ta' kirjiet protetti, il-Qorti tirrileva illi permezz tal-Artikolu 12B(4) introdott fl-2018, il-Bord li Jirregola l-Kera inghata l-poter illi jordna lil inkwilin sabiex ibattal il-fond fil-kaz illi ma jkunx jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi. Ghalhekk jidher illi dan l-ilment tal-appellant diga filfatt jinsab rimedjat mill-legislatur u m'ghadx hemm il-htiega illi jinghata rimedju straordinarju permezz ta' proceduri konvenzjonali meta huwa ghandu rimedju ordinarju disponsibbli ghalih li jista' jirrivendika permezz ta' proceduri quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera. Ghalhekk l-ewwel Qorti kienet korretta ma ddeċidiet illi t-talba ghall-izgumbrament tal-appellata hija intempestiva.*
>
> ...

[13] Daħal fis-seħħ fl-1 ta' Jannar 2019

Fir-rigward tal-ilment tal-appellant illi l-awment tal-kera jista' jsir sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fuq issuq liberu, din il-Qorti ukoll tqis illi l-argument tal-appellant m'għandux mis-sewwa. Illi l-ewwel nett għandu jingħad b'mod generali illi l-fatt illi perit ikun ifissa valur lokatizju ta' aktar minn 2% fuq is-suq liberu ma jfissirx illi fil-pajjiz kullhadd huwa lest illi jħallas dik is-somma ta' kera, u għalhekk ma jfissirx illi din ir-rata hija waħda fissa għaliex is-suq liberu jiddependi fuq supply and demand u għalhekk dejjem jista' jkun varjazzjonijiet fir-rata tal-valur lokatizju. Inoltre, il-Qorti tosserva illi skont il-gurisprudenza ta' din ilQorti u tal-Qorti Ewropea r-rata ta' kera percepita mis-sidien fejn jidħlu mizuri intizi għal skopijiet ta' akkomodazzjoni socjali ma tridx ta' bilfors tkun ir-rata sħiħa li kieku kienet tkun pagabbli fuq is-suq liberu peress illi hawnhekk jidħlu konsiderazzjonijiet legittimi fl-interess generali intizi sabiex persuni vulnerabbli jkunu assigurati akkomodazzjoni."

Din il-Qorti ma tistax tinjora l-eżistenza tar-rimedju li llum huwa mogħti mil-liġi ordinarja. Madanakollu, kif sewwa osservat din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ fl-ismijiet Avukat Dottor Iana Said et vs Avukat Ġenerali et, tat-30 ta' Ottubru 2019:

"*Illi fil-fehma tal-Qorti, l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-rikorrenti li digà seħħ. Huwa relevanti għall-finijiet tar-rimedju li jista' jingħata għall-futur. Għalhekk għal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti għal rimedju għal ksur tad-drittijiet fundamentali qabel id-dħul tal-ligi imsemmija, dina l-Qorti tista' takkorda kumpens maħsub biex jindirizza l-ħsara gja mgarrba minnhom.*

Fir-rigward tal-applikazzjoni jew le tal-Artikolu 12B minn issa l-quddiem, din l-Qorti m'għandhiex talba biex jigi dikjarat li l-artikolu 12B kif emendat jikser id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Fil-fatt ir-rikorrenti għamlu riserva għal tali azzjoni.

L-intimati isostnu li dan hu rimedju ordinarju effettiv iehor li l-legislatur introduca u ghalhekk r-rikorrenti jistghu jaghmlu uzu minnu. Dak li jahsbu ghalih l-emendi godda jaqghu barra mill-parametri tal-proceduri odjerni. L-applikazzjoni ta' dawn l-emendi ghal fatti specie ta' dana l-kaz ghad iridu jigu ezaminati mill-Bord li jirregola l-Kera biex tigi indirizzata il-kwistjoni jekk il-kriterju godda introdotti mill-legislatur iservux bhala rimedju ordinarju (ara Robert Galea vs John Ganado, App. Inf. 05/02/2019). Ghalhekk ghall-futur irrikorrenti ghandhom rimedju ordinarju ghall-ilment taghhom (ara Alfred Testa pen et vs Avukat Generali et, Kost 31/05/2019; Benjamin Testa et vs Avukat Generali et, PA Kost 30/05/2019). Kif gie deciz diversi drabi minn dawn ilQrati l-kwistjoni dwar l-lezjoni tal-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni mhijiex biss kwistjoni ta' valur lokatizzju imma hemm diversi fatturi ohra li jridu jigu kkunsidrati."

Tal-istess fehma kienet din il-Qorti diversament presjeduta filkaż ta' Giovanna Bartoli vs Carmelo Calleja et, tat-28 ta' Novembru 2019, fejn ingħad hekk:

"*Il-Qorti qeghda tqis ukoll illi ntant dahal fis-sehh l-Att XXVII tal-2018 li kien intiz sabiex ikompli jemenda l-Kap 158. Il-Qorti fliet bir-reqqa d-disposizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018. L-introduzzjoni tal-Art 12B tal-Kap 158 hija ntiza unikament sabiex taghmel tajjeb ghall-futur mhux ghal vjolazzjonijiet imgarrba fil-passat. Ghalhekk, fir-relazzjonijiet futuri ta' bejniethom, il-partijiet ghandhom ikunu gwidati mill-emendi l-aktar recenti.*"

L-Att XXVII tal-2018 ma jsewwix vjolazzjonijiet imġarrba fil-passat iżda l-Qorti qiegħda tirrikonoxxi li llum ir-rikorrenti għandhom rimedju ordinarju li jista' jkun illi jindirizza l-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom. In vista tal-liġi kif emendata, ir-rikorrenti ma jistax aktar jargumenta li t-teħid lura tal-pussess huwa mpossibbli.

Ir-Rimedju

Stabbilit illi d-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà ġie mkasbar, il-Qorti sejra tgħaddi minnufih sabiex tindirizza l-kwistjoni tar-rimedju mitlub mir-rikorrenti sabiex jagħmel tajjeb għall-vjolazzjoni mġarrba.

Fis-sentenza fl-ismijiet Maria Estella *sive* Estelle Azzopardi et vs. Avukat Ġenerali et, mogħtija fit-30 ta' Settembru, 2016, il-Qorti Kostituzzjonali sostniet illi,

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

It-talba tar-rikorrenti ġiet limitata għall-perjodu bejn is-sena 1987 u s-sena 2020 meta r-rikorrenti ta' bidu għall-proċeduri odjerni. Il-Qorti tqis ukoll illi la darba mill-provi rriżulta li l-kirja *de quo* bdiet għaddejja mis-16 ta' Ġunju 1988 din għandha tkun id-data li timmarka l-bidu tal-perjodu ta' żmien li jrid jittieħed in konsiderazzjoni fil-kalkoli li sejra tagħmel il-Qorti. Għandu jingħad ukoll illi m'għandux jittieħed kont ta' żmien wara sal-1 ta' Lulju 2018 liema data timmarka d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 u r-rimedji li l-leġislatur introduċa bis-saħħa ta' dawn l-emendi bil-għan li tittejjeb is-sitwazzjoni ta' preġudizzju fil-konfront tas-sidien ta' proprjetajiet milquta bil-liġijiet tal-kera.

Għandu jingħad illi l-Qrati mhux dejjem imxew bl-istess mod sabiex waslu għal-likwidazzjoni tad-danni. Madanakollu, fi żmienijiet aktar riċenti il-Qrati tagħna qorbu dejjem aktar lejn il-kriterji stabbiliti mill-Qorti Ewropeja Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza Cauchi vs. Malta u llum il-ġurnata jista' jingħad illi hija ġurisprudenza assodata dik li tistabbilixxi kif għandu jiġi kkalkolat il-kumpens.

Fis-sentenzi fl-ismijiet Erika Gollcher et vs L-Avukat tal-Istat et, John Mary Buttigieg et vs L-Avukat Ġenerali et u Jeremy Cauchi et vs Avukat Ġenerali et, liema sentenzi ġew deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022, ingħad illi:

27. Il-Qorti tkompli billi tosserva illi llum 'il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Cauchi v. Malta (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

Fil-fehma tal-perit tekniku, il-valur lokatizju tal-fond fis-suq għall-perjodu rilevanti kien kif isegwi:

Sena	Valur Lokatizju Annwali
1987	€840
1992	€1,072.08
1997	€1368.27
2002	€1,746.30
2007	€2,228.77
2012	€2,844.54
2017	€4,174.15
2020	€3,130.62

Il-Perit tekniku fisser illi l-valur lokatizju annwali għas-sena 2020 huwa msejjes fuq medda ta' disa' xhur peress illi l-kawża odjerna ġiet intavolata f'Settembru 2020. Madankollu però, fil-każ tal-lum it-talba tar-rikorrenti hija limitata sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018.

Il-kera totali potenzjalment perċepibbli matul l-imsemmi perijodu tammonta għas-somma ta' €58,848.09[14]. Għar-raġunijiet li diġà ngħataw minn dan l-ammont irid isir tnaqqis ta' 30% imbagħad mill-ammont riżultanti irid isir tnaqqis ulterjuri ta' 20%. Dan iwassal għas-somma ta' **€32,954.93**[15].

Fil-każ tal-lum jirriżulta li ċ-ċens skont kif pattwit kien fis-somma ta' Lm100 ekwivalenti għal €232.94 fis-sena. Għalkemm jirriżulta li llum qed titħallas kera fis-somma ta' €249 fis-sena, mhux magħruf meta din għoliet minn €232.94 għal €249. Biss, il-Qorti qegħda tqis illi aktar milli awment dan aktarx illi kien aġġustament. Tant huwa hekk illi rrikorrenti stess fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom iqisu l-kera bħala li dejjem kienet fis-somma ta' €249 fis-sena.

Fin-nuqqas ta' provi li juru xort'oħra, il-Qorti sejra tassumi li l-kera kienet kostantement fis-somma ta' €249 fis-sena. Għalhekk, it-total ta' kera perċepit bejn is-sena 1988 u s-sena 2018 jammonta għas-somma ta' €7,719[16].

Mis-somma ta' €32,954.93 trid titnaqqas il-kera attwalment perċepita matul il-perjodu nteressat. Dan iwassal għas-somma ta' **€25,235.93** li trid titħallas lir-rikorrenti *qua* kumpens pekunjarju totali dovut lilhom għal leżjoni subita.

Ma' dan l-ammont irid jiżdied ukoll kumpens non-pekunjarju li l-Qorti qegħda tillikwida fis-somma ta' **€10,000** tenut kont il-perjodu ta' żmien li matulu kompliet għaddejja l-vjolazzjoni.

Dwar l-effett li jibqgħalhom il-provvedimenti tal-Kap. 158 fir-rigward tal-kirja mertu ta' din il-kawża u t-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-intimat mill-proprjetà *de quo*, il-Qorti tiċħad it-talba u dan in vista tal-emendi introdotti għall-Kap. 158 bl-Att XXVII tal-2018.

---

14 **€3,360** (€840 x 4 (għas-snin 1988 sa 1991)) + **€5,360.40** (€1,072.08 x 5) + **€6,841.35** (€1,368.27 x 5) + **€8,731.50** (€1,746.30 x 5) + **€11,143.85** (€2,228.77 x 5) + **€14,222,70** (€2,844.54 x 5) + **€8,348.30** (€4,174.15 x 2 (għas-snin 2017 u 2018) = **€58,848.09**

15 €58,848.09 – 30% = €43,193.66 – 20% = **€32,954.93**

16 €249 x 31 = €7,719

Għalhekk u ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati sa fejn kompatibbli ma dak li ntqal,

1. Tilqa' l-ewwel u t-tieni talba limitatament u tiddikjara illi l-Kapitlu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u senjatament l-Artikolu 12 (2) jikser l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem;

2. Tilqa' t-tielet talba limitatament u waqt illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju fis-somma ta' ħamsa u tletin elf mitejn ħamsa u tletin ewro u tlieta u disgħin ewro ċenteżmi (€35,235.93) u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont likwidat lir-rikorrenti.

L-ispejjeż ta' din il-kawża għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

IMHALLEF

DEP/REG