QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
ONOR IMĦALLEF ANNA FELICE
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

Illum it-Tnejn 5 ta' Mejju 2025

Rikors Ġuramentat Nru: 784/21 AF

Robert Hornyold Strickland

vs

Josephine Degiorgio;
John Louis Degiorgio;
L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Robert Hornyold Strickland li permezz tiegħu, wara li ġie premess :

Illi r-rikorrent huwa l-proprjetarju tal-fond Block 26, Flat 5, Triq il-Merkanti, Valletta, liema propjeta' ġiet għandu minn wirt taz-zija tiegħu, id-defunta Mabel

Strickland li mietet fid-29 ta' Novembru 1988 u dan skont kif jidher miċ-ċertifikat tal-mewt anness bħala Dok RHS1..

Illi l-imsemmija Mabel Strickland kienet irregolat il-wirt tagħha permezz ta' żewġ testmenti sigrieti datati 11 ta' Awwissu 1979 u 21 ta' Mejju 1982 it-tnejn fl-atti tan- Nutar Joseph Cachia (kopja tat-testmenti sigrieti bl-apertura tal-istess hawn annessa Dok RHS 2, RHS 3 u RHS 4). Illi ai termini ta' dawn it-testmenti Mabel Strickland appuntat lir-rikorrent bħala l-uniku eredi universali ta' ġidha.

Illi d-deskrizzjoni tal-fond hi aħjar spjegata fuq id-denunzja tas-suċċessjoni li saret mir-rikorrent fuq il-wirt tad-defunta Mabel Strickland (kopja annessa Dok RHS5).

Illi dan il-fond ilu mikri a favur Josephine u John Louis konjugi Degiorgio u l-predeċessuri tagħhom qabilhom 'il fuq minn 70 sena u dan skont kif jirriżulta ukoll mill-estratt tal-ledger tal-kirja hawn anness u markat Dok RHS6. Għalhekk din il- kirja hi protetta u soġġetta għall-provvedimenti tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi in vista tal-fatt li l-kirja tal-fond in kwistjoni hi soġġetta għall-provvedimenti tal- Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta. ir-rikorrent ġie u għadu qiegħed jiġi għal kollox mġegħel jibqa' jirċievi ammont ta' kera ferm baxx mingħajr ebda possibilta' li jżid l-ammont tal-istess hekk kif il-kontroll ta' din il-kirja huwa kompletament f'idejn l-Istat tant li l-kirja preżentement hi dik ta' EUR 200 u/jew somma verjuri fis-sena.

Illi għalhekk ir-rikorrent (u l-preċedessuri tiegħu) ġie għal kollox imġiegħel kontra r-rieda tiegħu jibqa' jġeded il-kera versu l-istess rata skont il-provvedimenti tal-

liġi għal medda ta' aktar minn ħamsin sena u dan mingħajr ebda prospett li xi darba tiġi terminata.

Illi kien biss fis-sena 2009 li l-Gvern irrikonoxxa l-preġudizzju serju li kienu qegħdin għaddejin minnu s-sidien privati, u ġie fis-seħħ l-Att X tal-2009 permezz ta' liema liġi l-Gvern għolla l-kera għal massimu ta' EUR 185 fis-sena, biex imbagħad tiżdied skont kif hemm miktub fl-artikolu 1531C tal-Kap 16.

Illi minkejja dawn l-emendi. ir-rikorrent għadu jbati l-preġudizzju serju sal-ġurnata tal-lum hekk kif ma nzammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-allegat għan pubbliku intiz u d-drittijiet fundamentali tas-sidien għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom, liema drittijiet ma ġewx imħarsa u protetta skont kif trid il-liġi.

Illi oltre hekk ir-rikorrent m'għandux għad-dispożizzjoni tiegħu rimedju effettiv stante li qatt ma jista' jżied il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq hekk kif l-ammont ta kera li effettivament jista' jirċievi huwa dak kif kostrett bl-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta filwaqt li l-valur lokatizzju annwali tal-fond fis-suq liberu huwa dak ta' EUR 15.600 u/jew somma verjuri u dan skont kif jirrizulta mir-rapport tal-Perit Joseph Attard datat 9 ta' Marzu 2021 (kopja annessa Dok RHS7). Għalhekk in vista ta' din il-liġi. ir-rikorrent qiegħed jirċievi ferm inqas minn 2% tal-valur lokatizzju li l-fond jġib fis-suq liberu u għalhekk ir-rikorrent qiegħed ibati telf sostanzjali oltre t-telf ta' tgawdija tal-proprjeta tiegħu.

Illi r-rikorrent jagħmel referenza għall-kawza *'Amato Gauci vs Malta'* numru 47045/06 deċiza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u għal sensiela ta' kawzi oħra rilevanti inkluz il-kawza

'Zammit and Attard Cassar vs Malta' (30 ta' Lulju 2015) tittratta fattispecie simili għal dawk odjerni u fejn il-Qorti ta` Strasburg sabet vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid minkejja l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009.

Illi r-rikorrent jinnota, kif ġie nnutat f'diversi sentenzi fosthom *'Anthony Debono et vs. L-Avukat Generali'* deċiża fit-8 t'Ottubru 2020 u '*Louis Apap Bologna vs L-Avukat Ġenerali'*, li l-qagħda ekonomika tal-pajjiz m'għadhiex bħal ma kienet meta daħħal fis-seħħ il-Kap 69 u ċertament marret għall-aħjar. Illi għalhekk l-għan pubbliku li kien hemm oriġinarjament. xi ftit jew wisq sparixxa maż-żmien.

Illi fir-rigward tal-kontroll fil-quantum ta' kera, il-provvedimenti tal-Artikolu 1531C għamlu ftit li xejn sabiex jindirizzaw il-piż sproporzjonat li qegħdin ibatu sidien privati bhalma huwa r-rikorrent. Skont l-istess Artikolu, il-kera zdiedet biss ghal EUR 185 fis-sena 2010 u kompliet tizdied bi ftit skont l-applikazzjoni tal-istess.

Illi fil-każ *'Zammit and Attard Cassar v Malta'* hawn fuq citat, l-ECtHR irrimarkat:-

> "*While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government.*"
>
> Għalhekk huwa ċar li l-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 m`għamlu xejn fir-rigward biex jgħin is-sid privat u jibillanċja l-piż impost mill-provvedimenti tal-Kap 69 hekk kif iż-żieda mizerja ma għamlitx wisq sabiex il-kirja ma tibqax staġnata.

Illi agħar minn hekk, ir-rikorrent ma jistax ma jinnutax li minkejja-allegat għan pubbliku tal-provvedimenti tal-liġi li jipproteġu din il-kirja u jitfgħu piż sproporzjonat u qawwi fuq ir-rikorrent a benefiċċju tal-inwkilini, il-Gvern tul

dawn is-snin kollhama kkontribwixxa bl-ebda mod sabiex itaffi jew iġorr dan it-toqol għall-allegat għan pubbliku.

Illi għalhekk jirrizulta b'mod ċar li r-rikorrent sofra u qiegħed isofri vjolazzjoni tad- drittijiet tiegħu taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea kif ratifikata u tagħmel parti integrali mil-Liġijiet ta' Malta f Kap 319 hekk kif huwa ġie sforzat jibqa' jikri l-fond tiegħu favur l-imsemmija konjuġi Degiorgio versu kera ferm baxxa liema kera hi kompletament ikkontrollata mill-Istat u liema kontroll għadu persistenti sal-ġurnata tal-lum.

Illi r-rikorrent jagħmel referenza wkoll għal kawzi riċenti deċizi minn din l-Onorabbli Qorti inkluz dawk fl-ismijiet *'Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et'* deċiza fit-3 ta' Gunju 2021 (87/2020 GM). *'Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et'* deċiza fid-29 ta' April 2021 (51/2020 GM) u *'Carmel sive Charles Sammut et vs l-Avukat Ġenerali et'* deċiza fid-29 ta' April 2021 (143/2019 FDP) fejn il-Qorti sabet li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola 1-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill- inkwilin u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid privat kif sanċiti fl- Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal- Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta

Illi minkejja li reċentement u din is-sena l-leġislatur introduċa l-Att XXIV tas-sena 2021(li emenda l-Kap 69) li għandha effett fuq iż-żieda tal-kera, din l-emenda ma tat ebda rimedju għall-kirjiet passati bħal dik in kwistjoni hekk kif xorta waħda:

a. Il-leġislatur naqas għal kollox milli jintroduċi rimedju effettiv għas-snin ġja passati ta' kera miżiera u interferenza fid-drittijiet tar-rikorrent għat-tgawdija libera tal-proprjeta' tiegħu

b. L-okkupanti intimati Degorgio għadhom rikonoxxuti bħala inkwilini protetti għal żmien indefinit.

Illi in vista tas-suespost, ir-rikorrent għalhekk qiegħed jitlob dawk ir-rimedji kollha xierqa u opportuni fic-ċirkostanzi, inkluż izda mhux limitatament:

a. Dikjarazzjoni li l-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-provvedimenti tal-Kap 16 inter alia l-Artikolu 1531C jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu surreferita.

b. Kumpens xieraq pekunjarju u mhux pekunjarju għas-snin kollha li r-rikorrent bata l-interferenza fid-drittijiet tiegħu inkluż telf ta' kera li sofra u qiegħed isofri r-rikorrent.

Illi filwaqt li din il-kawża hi ta' natura kostituzzjonali u ta' ilment rigwardanti d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, l-intimati Degiorgio qegħdin ukoll jiġu konvenuti f'din il-kawża għal kull interess li jista' jkollhom stante li r-riżultanzi ta' din il-kawża serjin jaffetwaw it-titolu li abbazi tiegħu l-istess intimati qegħdin jokkupaw il-fond mertu ta` dawn il-proċeduri u għalhekk għandhom kull interess li jkunu parti f'dawn il-proċeduri. billi wkoll huma għandhom il-pussess effettiv għall-propjeta' *de quo*.

Illi għalhekk in vista ta' dak premess fil-paragrafu preċedenti l-ispejjeż tal-konvenuti Degiorgio għandhom jitħallsu fl-intier tagħhom mill-konvenut Avukat tal-Istat u/jew mill-konvenuti stess izda ċertament mhux mir-rikorrent.

Illi in vista tas-suespost qiegħda ssir il-kawża odjerna.

Intalbet din il-Qorti:

1. Tiddikjara l-provvedimenti tal-Kap 69 *inter alia* l-Artikolu 3, u *inter alia* l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 u/jew min minnhom. qegħdin jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu Block 26, Flat 5, Triq il-Merkanti. Valletta. kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea fuq id-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem u dan prevja u jekk ikun hemm bżonn billi tappunta periti nominandi:

2. Tiffissa u tordna jitħallas kumpens xieraq, sia prekunjarju u mhux prekunjarju, għas-snin kollha li r-rikorrenti bata għal vjolazzjoni tad-drittijiet tiegħu.

3. Tagħti dawk ir-rimedji kollha xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi, inkluż iżda mhux limitatament li l-intimati konjugi Degiorgio ma jistgħux jibqgħu jistrieħu iżjed fuq id- dispożizzjonijiet tal-Kap 69 u Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta indikata fl-ewwel talba, sabiex ikomplu jokkupaw u jikru 1-fond/appartament Block 26, Flat 5. Triq il- Merkant. Valletta.

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali sal-pagament effetiv kontra l-istess intimati li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni. B'riżerva għad-drittijiet kollha spettanti

lir-rikorrent u mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe proċeduri oħra intavolati u/jew li jistgħu jiġu intavolati inklużi dawk quddiem il-Bord tal-Kera.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-istat li permezz tagħha ġie eċċepit:

Illi preliminarjament, ir-rikorrent irid jġib prova:

a. tat-titolu tiegħu għall-fond in kwistjoni;

b. tal-allegat ftehim tal-kirja, li tali kirja hija soġġetta għal kirja regolata bil-Kap. 69 tal- Liġijiet ta' Malta u indikazzjoni tad-data preċiża meta l-istess kirja ġiet konċessa.

Illi permezz ta' dawn il-proċeduri, ir-rikorrent qiegħed jallega li bl-applikazzjoni tal- Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, partikolarment l-Artikolu 3 tal-istess Kap. 69 kif ukoll bl-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, hu sofra leżjoni tad-dritt fundamentali tiegħu għall-proprjetà kif sanċit mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u mill- Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal- Bniedem. Il-pretensjonijiet rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar- raġunijiet segwenti li qed jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin.

Illi in kwantu għall-allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dan huwa improponibbli għall-każ odjern. Il-Kap. 69 huwa liġi li daħal fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962 u ai termini tal-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni: *"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi ligi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi ligi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi ligi 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)..." Konsegwentement, ebda leżjoni ma tista' tinstab taħt dan l-Artikolu.

Illi in kwantu għall-allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, tajjeb jingħad li skond il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skond l-interess ġenerali. F'dan is-sens, huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess generali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-istess interess ġenerali.[1]

Illi di più, sa fejn l-ilment jirreferi għal allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Prokotoll, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tieħu konjizzjoni taż-żmien qabel it-30 ta' April 1987.[2]

Illi fl-umli fehma tal-esponent ma kien hemm u ma seħħ ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll stante li sar biss kontroll tal-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri tal-Konvenzjoni.

---

[1] It-test shih tal-imsemmi artikolu jaqra: *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tagħha. Hadd ma għandu jigi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-principji generali 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' proprjetà skont l-interess generali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*

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

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

Illi jsegwi wkoll li fil-każ odjern, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tevalwa l-liġijiet attakkati fil-kuntest ta' spekulazzjoni tal-proprjetà iżda għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi f'qafas aktar wiesgħa u cioè mill-aspett ta' proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż. Di più, il-Liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa li jqis mhux biss ir-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż iżda wkoll l-obbligu tal-Istat li jiżgura li kull persuna jkollha akkomodazzjoni xierqa, li jipprotegi nies vulnerabbli minn *homelessness* u jissalvagwardja d-dinjità ta' inkwilini b'mezzi limitati.

Illi bid-dħul tal-emendi tal-Att X tal-2009, il-kera li r-rikorrent jista' jirċievi bdiet togħla kull tlett (3) snin b'mod proporzjonali skond id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 1531ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk, l-emendi in kwistjoni ameljoraw il-pożizzjoni tar-rikorrenti minn dik meta saret il-kirja u għalhekk ma jistax jallega ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu.

Illi tajjeb jingħad ukoll li bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrent ċertament ma jistax jilmenta aktar dwar il-mod ta' kif il- kirja tista' tiġi awmentata. Bl-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur

ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrejja u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet simili, il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu jiġbed lejh ammont li jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq. F'dan l-istadju, ma jidhirx li r-rikorrent fetaħ proċeduri ta' din ix-xorta quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

Illi b'żieda ma' dan kollu, l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jagħti s-setgħa lir-rikorrent jitlob l-iżgumbrament tal-inkwilini f'każ li jintwera li l-istess inkwilini ma ħaqqhomx il-protezzjoni mill-Istat.

Illi għalhekk, ladarba ma seħħ ebda ksur Konvenzjonali jew Kostituzzjonali, it-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda.

Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fl-eventwalità li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent li għandu jigi rimedjat bl-għoti ta kumpens pekunjarju, dan il-kumpens irid jirrifletti:

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

b. Il-fatt li anke kieku l-proprjetà in kwistjoni kienet fil-pussess tiegħu,ma hemm ebda ċertezza li r-rikorrent kien jirnexxielu iżomm il-fond in kwistjoni mikri lil terzi f'kull stadju;

c. Il-fatt li anke kieku r-rikorrent kien kera il-proprjetà in kwistjoni lil terzi, kwalsiasi kera li kien jipperċepixxi kienet tkun suġġetta għat-taxxa;

d. Il-fatt li matul iż-żmien, ir-rikorrent xorta waħda rċieva xi kirjiet mill-inkwilini.

Illi di piu għandu jkun hemm tnaqqis addizzjonali fil-kumpens jekk jirriżulta li kien hemm ċirkostanzi li abbażi tagħhom ir-rikorrent sta' jeżawrixxi ruħu mir-rimedji ordinarji mogħtija mil-Liġi sabiex jitlob l-iżgumbrament tal-inkwilini[3].

Illi in linea mal-premess, in kwantu għal danni morali, għandu jittieħed in kunsiderazzjoni il-fatt li r-rikorrent għamel snin sħaħ mingħajr ma fittex rimedju u għalhekk jixhed il-fatt li ma ħassx wisq il-ksur tad-drittijiet tiegħu.[4]

Illi di più, kwalsiasi kumpens dovut lir-rikorrent għandu jkun limitat biss għall-perjodu li huwa kien proprjetarju tal-fond in kwistjoni, għas-sehem rispettiv tiegħu fil-proprjetà in kwistjoni, u sa mhux aktar tard mill-1 ta' Ġunju 2021.

Illi finalment u mingħajr preġudizzju għas-suespost, senjatament fejn ir-rikorrent talab lil din l-Onorabbli Qorti "*Tagħti dawk ir-rimedji kollha xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi*" l-esponent umilment jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tordna l-iżgumbrament tal-inkwilini, peress li mhuwiex il-kompitu ta' din l-Onorabbli Qorti li tużurpa l-funzjoni ta' qrati u tribunali oħra li għandhom is-setgħa jiddeterminaw jekk l-inkwilini għandhomx titolu għall-fond in kwistjoni.[5]

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

---

[3] *Ara wkoll: Carmel Apap Bologna Sceberras d'Amico Inguanez vs. Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar is-27 ta' Ottubru, 2021.*

[4] *Ara wkoll: John Pace et vs. L-Avukat tal-Istat et, Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar it-28 ta' Jannar, 2021.*

[5] *Ara wkoll: Helen agius vs Salvina sive Sylvia Cutajar et, Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar il-25 ta' frar, 2021*

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

Bl-ispejjeż.

Rat ir-risposta ta’ Josephine Degorgio u John Louis Degiorgio li permezz tagħha ġie eċċepit :

Illi preliminarjament, għal dak li jirrigwarda l-allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, huwa l-Istat u mhux l-esponenti li għandu iwieġeb għal din l-allegazzjoni, u dan peress li l-Liġi li qiegħda tiġi attakkata saret mill-Istat u huma kull ma għamlu huwa li osservaw il-Liġi viġenti.

Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront ta' l-esponenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u konsegwentement għandhom jiġu miċħuda.

Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta’ skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali;

Illi l-esponenti qiegħdin igawdu d-drittijiet tagħhom fuq il-propjeta’ de quo b'titolu ta' kera kif permessi skont il-Liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita taħt

il-Liġijiet tal-Kera u għalhekk m'humiex qed jippregudikaw id-drittijiet tar-rikorrenti.

Illi b'referenza għat-tielet talba senjatament fejn ir-rikorrenti qiegħed jitlob rimedji kollha inkluż dikjarazzjoni li l-intimati konjugi Degiorgio ma jistgħux jibqgħu jistrieħu iżjed fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Din għandha tiġi miċħuda u dan stante li permezz ta' l-Att XXIV tal-2021 il- leġizlatur introduċa mekkanizmi ġodda sabiex joħloq bilanċ bejn il-prezz tal-proprjetà fis-suq u l-kera li jdaħħal is-sid u għalhekk inħoloq rimedju ordinarju disponibbli u effettiv għas-sidien tal-proprjetà.

Illi filfatt l-esponenti prevalixxew ruħhom mill-emendi introdotti fil-liġi tant li permezz ta` rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet *Robert Hornyold Strickland vs Josephine Degiorgio et Rikors Numru 987/2021 LC* ir-rikorrenti talab lil Bord li l-esponenti jiġu assoġġettati għat-test tal-mezzi.

Illi din kienet diskussa mill-Qorti Kostituzzjonali deċiża fit-23 ta' Frar 2022 bin-nurmu 28/19/1 fl-ismijiet **Reginald Fava vs Avukat Generali et** fejn il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk: "*Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiddisponi mill- appell kemm tal-Awtorità u kemm tal-konvenuti Spiteri billi tirriforma s-sentenza appellata: thassarha fejn iddikjarat illi l-atturi ma jistgħux jinqdew bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 biex jibqgħu jżommu l-fond li dwaru saret il-kawża u tiddikjara, minflok, illi d-dikjarazzjoni li, bil-liġi kif kienet fis-seħħ fiż-żmien relevanti, inkisru l-jeddijiet tal-atturi ma għandhiex tiftiehem illi żżomm lill-konvenuti Spiteri milli jinqdew bid-disposizzjoniiet tal-Kap. 69 kif issa. fis-seħħ. Tikkonferma s-sentenza fil-bqija*."

Illi fir-rigward tal-ilment tar-rikorrenti li l-ammont ta' kera ma jirriflettix il-valur tas-suq, jingħad li l-Istat igawdi marġini wiesa ta' apprezzament fl-interess jikkontrolla l-użu tal-proprjeta’ fl-interess ġenerali u għalhekk għandu l-jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xieqa biex jikkontrolla l-użu tal-propjeta’ fl-interess ġenerali.

Illi finalment, l-esponenti ma għandhomx jiġu preġudikati finanzjarjament billi huma ma kisru ebda Liġi izda sempliċment mxew mall-Liġi li għadha fis-seħħ u li ġiet emendata sabiex toħloq aktar bilanċ u proprozjonalita’.

Illi għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront ta' l-esponenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Liġi.

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Mario Axisa minnha maħtur fit-8 ta’ Ġunju 2022 sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża.

Rat id-diversi affidavit u d-dokumenti kollha imressqa.

Rat l-atti kollha.

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet tal-partjiet.

Rat li l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat illi l-preżenti hija waħda mill-mijiet ta’ kawżi introdotti quddiem dawn il-qrati b’talbiet għal dikjarazzjoni ta’ leżjoni ta’ drittijiet fondamentali kif imħarsa bl-Art 37tal-Kostituzzoni u l-artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-

Konvenzjoni Ewropea u dan minħabba tħaddim tal-liġijiet li jagħtu protezzjoni lill-inkwilini f'kirjiet qodma.

L-Avukat tal-Istat jilqa' għall-kawża billi jissottometti li l-Art 37 tal-Kostituzzjoni m'huwiex applikabbli peress illi l-Kap 69 daħal fis-seħħ qabel l-1962 u l-art 47(9) tal-Kostituzzjoni 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 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."*

Din il-Qorti tqis din l-eċċezzjoni ġustifikata u għalhekk ser tgħaddi biex tqis l-ilment limitatament skont il-Konvenzjoni Ewropea.

L-Avukat tal-Istat jissottometti ukoll li r-rikorrent għandu jġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-fond *de quo*. Mid-dokumentazzjoni estensiva ppreżentata, din il-Qorti hija tal-fehma li dan l-oneru ġie sodisfatt sal-grad meħtieġ f'kawzi tax-xorta bħal ma hija din tal-lum. Inoltre, ġaladarba il-Qorti ser tqis l-ilment fid-dawl tal-protezzjoni li tipprovdi l-Konvenzjoni ma tqisx ħtieġa ta' prova tal-bidu tal-kirja

ġaladarba jirrizulta pruvat li sa mill-1950 kienet diġa' qegħda titħallas il-kera mill-inkwilini preżenti.

Preliminarjament ukoll, l-inkwilini jeċċepixxu li għal ksur lamentat għandu jwieġeb biss l-Istat u huma osservaw il-liġi viġenti. Għalkemm dan huwa minnu, din il-Qorti hija tal-fehma li ġaladarba l-kawża hija dwar fond li qegħdin jokkupaw huma, huma għandhom ikunu parti fil-kawża.

Fil-mertu, il-ġurisprudenza ta' dawn il-qrati u tal-Qorti Ewropea hija ormai stabbilita u kristalizzata. Din il-Qorti m'hjiex ser tinoltra għajr billi tiċċita s-segwenti sentenzi li ilhom issa deċenni segwiti minn dawn il-Qrati : *Amato Gauci vs Malta* (15 ta' Settembru 2007), *Bugeja vs Avukat Ġenerali* (7 ta' Diċembru 2009), *Zammit & Attard Cassar vs Malta* (30 ta' Lulju 2015), *Buttigieg vs Malta(11 ta' Diċembru 2018*).

Fil-każ in eżami il-Perit Tekniku stabbilixxa li l-kera tul is-snin setgħet parzjalment laħqet is-somma komplessiva ta' aktar minn mitejn elf ewro (€200,000) meta tħallset fil-fatt kera ta' ftit aktar minn ħames t'elef ewro (€5000). F'dan iċ-ċirkostanzi l-Qorti ma ssib ebda esitazzjoni tiddikjara illi l-leżjoni lamentata mir-rikorrent seħħet. Il-bilanċ li tisħaq fuqu l-ġurisprudenza ma jirriżultax li nżamm.

Għalhekk il-Qorti sejra tgħaddi biex tqis il-kwistjoni tal-kumpens li għandu jiġi akkordat lir-rikorrent. Għal dan il-għan, il-Qorti tirreferi għas-sentenza tal-Qorti Ewropea Cauchi vs Malta (25 ta' Marzu 2021) kif konsistentement segwita minn dawn il-qrati (ara wkoll *Wismayer vs Avukat ta-Istat et*-13 ta' Frar 2023). Inoltre, din il-Qorti hija tal-fehma illi ġialadarba r-rikorrenti huwa eredi, huma għandhom jedd jipperċepixxi wkoll dak il-kumpens li kien jispetta lil Mabel Strickland bħala sid tal-fond (*Mallia et vs Avukat tal-Istat et*- 4 ta' Mejju 2022).

Il-Perit Tekniku kkonferma li mill-1987 sal 2021 il-kera tal-fond setgħet potenzjalment tkun mitejn elf u tliet mija u għaxar ewro (€200,310). Bil-prinċipji miżmuma fil-fuq ċitati kawzi *Cauchi vs Malta* u l-iskorta ta ġurisprudenza li segwiet, din il-Qorti qegħda tnaqqas l-ammont bi 30% tenut kont tal-iskop soċjali tal-interferenza. Inoltre, peress illi ir-rikorrent ma kellu ebda ċertezza li ser isib jikri b'dawk l-ammonti għaż-żmien kollu u kontinwament, il-Qorti ser tnaqqas 20% oħra. Minn dan l-amont għandu jitnaqqas l-ammont ta' kera fil-fatt perċepit. Dan iwassal għal danni pekunarju fl-ammont ta' mija u sebat elef u mija u tmienja u ħamsin ewro (€107,158).

Peress illi d-danni non-pekunarji ma jintirtux, il-Qorti qegħda tqishom biss mill-1988 u takkorda għalhekk is-somma ta' sittax -il elf u ħames mitt ewro (€16500).

Għalhekk il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn kompatibbli ma dak li intqal aktar 'il fuq f'din is-sentenza, tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li r-rikorrent sofra leżjoni tad-drittijiet fondamentali tiegħu kif protetti bl-Artiklu 1 tal-Ewwell Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea; tilqa' t-tieni talba billi tffissa kumpens komplessiv ta' mija u tlieta u għoxrin elf u sitt mija u tmienja u ħamsin ewro (€123,658) u tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas lill Robert Hornyold Strickland is-somma hekk likwidata, bl-ispejjez u imgħaxijiet kif mitluba fir-rikors promotur; tastjieni milli tieħu konjizzjoni tat-tielet talba.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

IMĦALLEF

DEP/REĠ