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

Illum 05 ta' Mejju, 2025

Rikors Guramentat Nru: 606/2022 AF

Eucharistica Mercieca

Andrew Mercieca

Salvina *sive* Sylvana Bianco

u

Josephine *sive* Josette Mercieca

vs

L-Avukat tal-Istat

u

Michael Cassar u Maria Theresa *sive* Mary Theresa Cassar

Il-Qorti:

Rat ir-rikors kostituzzjonali ta' Eucharistica Mercieca, Andrew Mercieca, Salvina *sive* Sylvana Bianco u Josephine *sive* Josette Mercieca, li permezz tiegħu wara li ġie premess:

Ir-rikorrenti huma l-proprjetarji fi kwoti ndaqs ndiviżi bejniethom tal- fond internament innumerat bin-numru wieħed (1) ġewwa l-korp ta' bini bin-numru uffiċjali sebgħa u għoxrin (27) ġewwa Misraħ ir-Rebħa, Vittoriosa liema fond huma akkwistaw permezz ta' kuntratt ippublikat in atti tan-Nutar James Grech nhar it-tnax (12) ta' Mejju tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021) (Dok A).

L-ante-kawża tar-rikorrenti kienu taw il-fond in kwistjoni lill-intimati b'titolu ta' inkwilinat, b'dan li ilhom għalhekk għal għexieren ta' snin jokkupaw il-proprjetà in kwistjoni taħt titolu ta' kera stabbilit u miżmum in forza tad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta flimkien mad-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009.

Ai termini tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, senjatament iżda mhux limitatament l-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, kif ukoll ai termini tal-Att X tal-2009, l-intimati Cassar kellhom id-dritt jibqgħu jgħixu fil-fond in kwistjoni minkejja l-pattijiet kuntrattwali raġġunti mar-rikorrenti, u bdew iħallsu kera irriżorja, li setgħet togħla biss kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni.

Ir-rikorrenti jisħqu li l-operat tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 qiegħdin iservu sabiex huma qegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom, b'dan li l-kundizzjonijiet imposti mill-istess liġijiet huma sproporzjonati għall-għanijiet tal-istess Liġi.

Dan l-isproporzjon jikkonsisti, *inter alia*, fil-fatt li l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni ma hux dak kif stabbilit fil-Liġi iżda ferm aktar.

Ulterjorment ir-rikorrenti jilmentaw mill-fatt li bl-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, ġiet imposta fuq ir-rikorrenti relazzjoni ġdida mal-inkwilini intimati Cassar u dan għal perjodu indefinit. Dan qiegħed jingħad billi bl-operat tal-imsemmija liġijiet il-kirja *in vigore* tiġi mġedda b'mod indefinit, b'dan li r-rikorrenti huma fl-istess waqt sprovvisti minn rimedju prattiku u effettiv għar-ripreża tal-pussess tal-fond.

B'żieda ma' dan jingħad li l-Liġi lanqas ma taħseb sabiex tipprovdi s-salvagwardji proċedurali xierqa u mmirati sabiex jinkiseb il-bilanċ bejn l-interessi tal-kerrej u dawk tas-sidien, b'dan li hija remota ferm il-possibilità li l-inkwilini jitterminaw il-kirja volontarjament.

Saħansitra l-emendi introdotti permezz tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 ma jipprovdux rimedju effettiv għar-rikorrenti billi permezz tal-istess emendi r-rikorrenti xorta waħda baqgħu jissubixxu relazzjoni ġuridika forzata mal-intimati Cassar, kif ukoll billi f'kull każ l-awment potenzjali li joffri l-Artikolu 4A huwa xorta waħda ferm anqas mill-valur lokatizju tal-proprjetà *de quo agitur* fis-suq.

Il-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem diġà kellha okkazjoni tikkritika l-operat tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dan tramite s-sentenza fl-ismijiet *Cauchi v Malta* deċiża nhar il-25 ta' Marzu, 2021, b'dan li l-konsiderazzjonijiet magħmula f' dik is-sentenza jgħoddu b'analoġija għal dawk li jistgħu similment isiru fir-rigward tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Fil-verità kieku mhux għall-operazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, is-sidien setgħu liberament jirriprendu l-pussess vakanti tal-fond in kwistjoni (fit-tmiem tal-kirja pattwita) mingħand l-intimati Cassar, li invece baqgħu jokkupaw dan il-fond unikament bis-saħħa ta' din il-liġi.

Għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġew spossessati mid-dritt ta' użu u tgawdija tal-proprjetà tagħhom wara li skada t-terminu lokatizju pattwit u għalhekk ġew assoġġettati għal relazzjoni

forzata ta' sidien u inkwilini għal perjodu indefinit u għalhekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien, *multo magis* meta l-kera stabbilita hija rriżorja.

Fil-fatt, il-valur lokatizju tal-istess fond huwa ferm ogħla minn dak mogħti lir-rikorrenti bis-saħħa tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, kif ukoll minn dak li jista' jinkiseb tramite l-operat tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan hekk kif ser jirriżulta ampjament waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża.

Di più r-rikorrenti qed jiġu mċaħħda mid-dritt li jagħmlu użu kif jixtiequ huma minn dan il-fond proprjetà tagħhom, b'dan li qegħdin fl-impossibilità li jieħdu lura l-pussess tal-fond, u dan unikament b'riżultat tal-operat tad-dispożizzjonijiet *de quo agitur*, liema liġijiet qiegħdin għalhekk jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għall-proprjetà hekk kif sanċiti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

Ir-rikorrenti għalhekk jisħqu li ġew ipprivati mid-dritt fundamentali tagħhom għall-proprjetà, b'dan illi anke skond il-prinċipju ta' legalità stabbilit mill-Konvenzjoni Ewropea, il-provvedimenti ta' liġijiet domestiċi għandhom ikunu aċċessibbli, preċiżi u hekk kif mistenni fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom.

Għaldaqstant għandu jirriżulta li ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' legalità meta r-rikorrenti ġew sfurzati jaċċettaw relazzjoni lokatizja mal-intimat inkwilini b'mod indefinit, b'dan anzi li l-liġi bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, imponiet fuq ir-rikorrenti l-obbligu li jaċċettaw kirja rriżorja u li ċertament bl-ebda mod ma tirrifletti l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni. L-applikazzjoni ta' tali Liġi fissret li mhux biss ma ġewx applikati kriterji u kondizzjonijiet ġusti iżda li ma ġiex kreat bilanċ bejn l-interessi tal-partijiet konċernati u lanqas ma ġie rispettat il-prinċipju tal-proporzjonalità.

Tabilħaqq il-prinċipju massimu li għandu jiġi segwit hu li l-individwu m'għandux jiġi assoġġettat għal leġislazzjoni li ġġib

toqol u telf eżaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-teħid effettiv tal-proprjetà tiegħu, hekk kif ġara f'dan il-każ.

Konsegwentement l-intimati jew min minnhom għandhom iħallsu kumpens xieraq biex ir-rikorrenti jingħataw sodisfazzjon ġust u rimedju effettiv għal ħsara minnhom sofferti.

Għalhekk ir-rikorrenti huma ntitolati għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetà tagħhom, b'dan jiġi kalkolat sa minn meta huma jew l-antekawża tagħhom kienu mċaħħda milli jieħdu lura l-proprjetà tagħhom.

Ir-rikorrenti jisħqu li huma sofrew leżjoni tad-drittijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u konsegwentement għandhom jitħallsu kumpens a tenur tal-Liġi, u senjatament a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, stante illi huma ġew ipprivati mid-dritt għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Dan seħħ mingħajr ma r-rikorrenti ngħataw kumpens ġust u unikament minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, inkluż l-Artikolu 4A tal-istess Kap. 69, u tal-Att X tal-2009, kif emendati.

Għal kull buon fini jiġi dikjarat li l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 ma jikkostitwixxix rimedju prattiku u effettiv fil-konfront tal-lanjanzi kostituzzjonali tar-rikorrenti, b'dan li f'kull każ l-operat tiegħu ma jservix sabiex jirrimedja għall-preġudizzju soffert tul is-snin kollha anteċedenti l-introduzzjoni tiegħu u li fihom ir-rikorrenti u/jew l-antekawża tagħhom sofrew leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà.

Minkejja d-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jisħqu li l-operat tal-Kap. 69 u tal-Att X tal-2009 huma xorta waħda ta' preġudizzju għad-dritt fondamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà. Dan stante li l-Artikolu 4A introdott la jipprovdi għal żieda fil-kera li tirrifletti l-valur lokatizju reali fis-suq miftuħ tal-proprjetà u, b'mod partikolari, lanqas ma jipprovdi rimedju għat-terminazzjoni tar-relazzjoni ġuridika forzata imposta bil-Kap. 69 u għall-konsegwenti ripreża tal-fond da parte tas-sidien.

Finalment ir-rikorrenti jisħqu li huma għandhom jirċievu *sia* danni pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji, u dan f'ammonti sodisfaċenti għat-telf tagħhom.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-operat tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, senjatament iżda mhux limitatament l-Artikolu 3, 4 u 4A tal-istess Ordinanza, l-operat tal-Att X tal-2009, kif emendati, kif ukoll l-operat tal-Liġijiet viġenti qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Cassar fir-rigward tal- fond internament innumerat bin-numru wieħed (1) ġewwa l-korp ta' bini bin-numru uffiċjali sebgħa u għoxrin (27) ġewwa Misraħ ir-Rebħa, Vittoriosa, u li dan qiegħed ipoġġi lir-rikorrenti fl-impossibilità li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' msemmija.

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi li qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom *ossia* l-fond internament innumerat bin-numru wieħed (1) ġewwa l-korp ta' bini bin-numru uffiċjali sebgħa u għoxrin (27) ġewwa Misraħ ir-Rebħa, Vittoriosa, u dan bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u għaldaqstant tagħti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuni, inkluż l-iżgumbrament tal-intimati Cassar mill-fond in kwistjoni.

3. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi li, għar-raġunijiet fuq esposti, l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u d-danni sofferti mir-rikorrenti.

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti.

5. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tal-intimati Michael Cassar u Maria Theresa Cassar, li permezz tagħha ġie eċċepit illi:

Il-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens li bl-operazzjonijiet tal-*"Ordinanza Li Tirregola it-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini"* ossija l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u minħabba l-Att X tal-2009, kif ukoll l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, qed jagħtu drittijiet lill-esponenti fuq il-fond residenzjali *internament innumerat bin-numru 1 ġewwa l-korp ta' bini bin-numru uffiċjali 27 Misraħ ir-Rebħa Vittoriosa (Malta)* b'liema drittijiet, dejjem skond ir-rikorrenti, qed jiġu miksura d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

Primarjament għandu ikun issottolinjat li fir-rikors promotur, l-fond *de quo agitur* kienet indikata bħala *'internament innumerat bin-numru 1 ġewwa l-korp ta` bini bin-numru uffiċjali 27 Misraħ ir-Rebħa Vittoriosa'* mentri fuq il-karta tal-identità tal-esponenti l-indirizz huwa *'9 St Joseph Flat 1 Wesgħet il-Kolleġġjata 1829 il-Birgu'* b'hekk jista' jkun il-każ li hemm bżonn ta' verifika u/jew riċerka sabiex ikun stabbilit jekk il-fond hux l-istess.

In linea preliminari għas-sueċċepit huwa l-Istat biss li jista' jikkommetti vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali u mhux ċittadin privat, l-esponenti ma għandhomx *'locus standi judicii'* stante li ma jistgħux jiġu meqjus bħala leġittimarji kontradittury, u għalhekk għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti.

Ukoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-esponenti qed biss jipprevalixxu ruħhom minn dispożizzjonijiet leġislattivi validament promulgati u applikabbli fl-Istat ta' Malta *qua* ċittadini privati u b'hekk ma jistgħux jkunu misjuba li kisru xi drittijiet ta' terzi u di più jekk ir-rikorrenti sofriet xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha din ma tista' qatt tkun akkollata

fil-konfront tal-esponenti u għalhekk għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti.

Ukoll in linea preliminari u bla ħsara għas-suċċepit, bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 (*ferm qabel il-preżentata tal-kawża de quo, cioè 17 ta' Jannar 2022*) u l-emendi li saru fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta b'mod speċjali l-introduzzjoni ta' l-Artikolu 4A, il-liġi già qed tagħti rimedju effettiv għall-infrazzjonijiet futuri li jistghu jkunu ġarrbu r-rikorrenti. Illi tajjeb ikun aċċenat li kontemporanjament mar-rikors *de quo* ir-rikorrenti ppreżentaw rikors sabiex jivvantaw ruħhom minn rimedji ordinarji provdut taħt l-istess Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta liema rimedji huma maħsuba għal sitwazzjonijiet bħal dawk ta' żieda fil-kera quddiem il-Bord kompetenti (rikors numru 417/2022 NB). Għalhekk permezz ta' dawn id-dispożizzjonijiet ġodda, l-esponenti jimmeritaw li jibqgħu jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Subordinarjament u mingħajr preġudizzju għas-suċċepit, l-esponenti qed bil-qawwa kollha jirrespingu l-allegazzjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti:

L-esponenti għandhom titolu validu ta' kera kif *del resto* bil-preżentata kontemporanjament tar-rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera (bin-numru 417/2022 NB) l-istess rikorrenti taċitament qed jikkonfermawh li hemm relazzjoni kontrattwali, liema relazzjoni hija soġġetta għal ġurisdizzjoni ta` dak il-bord, u dan kif ser ikun pruvat fil-mori tal-kawża.

Mingħajr preġudizzju għall-paragrafi preċedenti, xorta waħda ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem stante li l-fatti tal-każ preżenti ma jikkostitwixix teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjetà iżda tikkostitwixxi biss kontroll ta' użu ta' proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea.

Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-esponenti jirrilevaw illi skont il-proviso tal-istess Artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali.

Ma huwiex minnu li r-rikorrenti qed jiġu imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom u dan stante li huma dejjem jistaw jirċievu l-kera tal-fond. Kienu l-istess rikorrenti li bla raġuni valida rrifjutaw l-kera għal fond *de quo agitur* u b'hekk l-ammonti kienu depożitati fil-Qrati.

F'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandhom ibatu l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, għaliex ma jistgħux jkunu kkastigati talli sempliċiment kienu jsegwu u jottemporaw ruħhom mal-kirja kuntrattwali diġà stabbilita.

Dwar l-lanjanza tar-rikorrenti relatat mal-kwantum tal-kera allaċjat mal-fond *de quo agitur,* tajjeb jingħad li l-Artikolu 1531ċ tal-Kodiċi Ċivili l-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta` Malta kien jipprospetta già mekkaniżmu idoneju u xieraq ta' kumpens ferm qabel introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021.

Di più, r-rikorrenti għamlu referenza għas-sentenza fl-ismijiet *Cauchi Vs Malta*, b'kull rispett dik d-deċiżjoni kienet limitata fuq l-artikoli relatati mal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta u mhux dak in deżamina, għalhekk din ir-referenza għanda tiġi skartata għal kollox.

Kif diġà aċċenat aktar il-fuq, bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u l-emendi li saru fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta b'mod speċjali l-introduzzjoni ta' l-Artikolu 4A ġie introdott mekkaniżmu idoneju u gust, dan sabiex iżomm bilanċ tajjeb bejn l-partijiet soġġetti għal kuntratt ta' kirja, bħal dik in deżamina. Tajjeb ikun aċċenat ukoll li l-Att XXIV tal-2021 jagħti ukoll diskrezzjoni wiesa l-Bord li Jirregola il-Kera sabiex jieħu dawk id-deċiżjonijiet opportuni kemm-il darba l-esponenti

ma jkollhomx dritt għall-protezzjoni tal-liġi. Għalhekk dawn mhux qed jiksru ebda drittijiet tar-rikorrenti anzi dawn id-depożiżżonjiet huma biżżejjed u m'hemmx lok għal din l-Onorabbli Qorti sabiex tagħti ebda rimedji oħra.

Għal dak li jirrigwarda t-talba fejn r-rikorrenti talab ir-rimedji kollha fosthom l-iżgumbrament tal-intimati konjuġi Cassar mil-fond in kwistjoni, din l-Onorabbli Qorti kienet dejjem ċara li *'mhijiex kompetenti li tagħti deċiżjoni dwar titolu. Jispetta lilha li tagħti deċiżjonijiet dwar ksur ta' jeddijiet fondamentali tal-persuna. Pronunzjament ta` x-xorta li qed jintalab fil-ħames domanda jispetta lit-tribunal u/jew qorti ta` ġurisdizzjoni ordinarja'*[1].

Kieku huwa minnu li l-kirja tal-fond *de quo agitur* tasal biex tinibixxi r-rikorrenti mit-tgawdija tal-proprjetà kif qed tivvanta l-istess rikorrenti, wieħed jista' jasal għall-konklużjoni li kull kirja għal żmien indefinit tkun tista' tiġi tterminata mis-sid unilateralment u b'hekk eluf ta' nies isibu ruħhom mingħajr ebda saqaf fuq rashom u dan minkejja li ma jkunu kisru ebda dispożizzjoni tal-liġi viġenti.

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

Peress li l-prinċipju ben stabbilit mill-Qrati nostrana, kif ukoll mid-Dritt Ċivili, cioè dak tal-*pacta sunt servanda,* r-rikorrenti kienu ben konsapevoli minn din il-kirja u b'hekk ir-rikorrenti għandhom l-obbligu li jirrispettaw l-kirja kif hija fil-preżent.

Dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidrilha li kien hemm xi leżjoni ta' xi dritt fundamentali tar-rikorrenti, l-esponenti ma għandhomx ikunu l-vittmi ta' deċiżjoni tal-Istat, u b'hekk id-dikjarazzjoni tal-ksur u/jew l-ħlas ta' danni *da parte* tal-Istat għandu ikun suffiċjenti, u l-esponenti b'hekk jimmeritaw li jibqgħu jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-

[1] 14/2020 JZM – deciza 28 ta` Jannar 2021 – pagna 45

Liġijiet ta' Malta, u għalhekk ma ikunx hemm lok għal rimedji oħra kif kontemplati mir-rikorrenti.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi mil-liġi.

Għalhekk, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jitqiesu mhux ġustifikati, insostenibbli, abbużivi u kapriċċużi u konsegwentement għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti, nkluż dawk ta' kwalunkwe *ċedoli* li ġew jew jistgħu ikunu intavolati mil-esponenti fil-mori tal-kawża, kif ukoll bl-ispejjeż ta' din il-proċedura.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-ripsosta tal-intimat Avukat tal-Istat, li permezz tagħha eċepixxa illi:

Permezz tar-rikors promotur, ir-rikorrenti qegħdin jallegaw li l-operazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, partikolarment l-artikoli 3, 4 u 4A tal-istess Kap. 69, l-Att X tal-2009 u "*liġijiet viġenti*" wasslu għall-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom kif sanċit mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

Ir-rikorrenti jridu jġibu prova li l-kirja in kwistjoni hi verament imħarsa mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Fil-mertu, ċertament ma seħħ ebda ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrenti. Jibda billi jingħad li r-rikorrenti akkwistaw il-proprjetà in kwistjoni permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni datat 12 ta' Mejju, 2021. Inqas minn tliet ġimgħat wara li huma akkwistaw din il-proprjetà, daħal fis-seħħ ir-rimedju kontemplat mill-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Huwa paċifiku li dan ir-rimedju, bħalma hu r-rimedju kontemplat mill-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, huwa wieħed xieraq, effettiv u li jiżgura bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u tal-inkwilini (ara **Gerald Camilleri et vs. L-Avukat Ġenerali**, Qorti Kostituzzjonali, 6 ta' Ottubru, 2020, **Nutar Dottor Pierre Cassar vs. Avukat tal-Istat**, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju, 2022 u **Lilian Martinelli et vs. Avukat tal-Istat**, Qorti

Kostituzzjonali, 22 ta' Ġunju, 2022). Meqjus il-fatt li r-rikorrenti kellhom rimedju xieraq ftit jiem biss wara li huma akkwistaw il-proprjetà in kwistjoni, ċertament ma għandhomx *victim status*.

Magħdud ma' dan, għandu jiġi mfakkar ukoll li r-rikorrenti akkwistaw il-proprjetà in kwistjoni b'titolu gratuwitu, cioè b'donazzjoni, u għalhekk ma għandhom ebda jedd li jippretendu kumpens qabel il-perjodu li huma saru s-sidien tal-fond (ara **Maria Gialanzè vs. Carmen Mizzi et**, Qorti Kostituzzjonali, 22 ta' Ġunju, 2022).

Fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt billi dak li seħħ huwa biss kontroll fl-użu tal-proprjetà fil-parametri ta' dak permessibbli mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż.

Rat ukoll illi fl-udjenza tal-15 ta' Marzu 2023 il-Qorti ħatret lill-Perit Reuben Sciortino bħala perit tekniku sabiex iħejji stima tal-valur lokatizju tal-proprjetà mis-sena 1987 sas-sena 2022 b'intervalli ta' ħames snin.

Rat ir-relazzjoni teknika li ġiet ikkonfermata bil-ġurament tal-istess perit fit-18 ta' Ottubru 2023.

Rat ukoll illi fl-udjenza tal-11 t'Ottubru 2023 ir-rikorrenti ddikjaraw illi l-fond ġie liberat u ritornat lura lis-sidien u għalhekk irrinunzjaw formalment għal kull pretensjoni fil-konfront tal-intimati Cassar.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawża r-rikorrenti qegħdin iffittxu illi jiksbu dikjarazzjoni illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 senjatament l-Artikoli 3, 4 u 4A tiegħu huma leżivi tad-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà kif dan il-jedd jinsab imħares ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali. Għalhekk ir-rikorrenti qegħdin jitolbu illi jingħataw dawk ir-rimedji opportuni sabiex jagħmlu tajjeb għal vjolazzjoni minnhom lamentata inkluż billi jiġu kompensati għal tali vjolazzjoni.

Fid-dawl tal-fatt illi r-rikorrenti rrinunzjaw formalment għal kull pretensjoni fir-rigward tal-intimati Cassar stante illi fil-mori l-fond ġie ritornat lura lilhom, il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimati Cassar u ta' dawk it-talbiet fil-konfront tal-istess intimati.

L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa illi għandha ssir il-prova li l-kirja hija tassew regolata permezz tal-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Imbagħad, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu iddikjara li mhux ser jinsisti ulterjorment fuq din l-eċċezzjoni peress illi fl-atti hemm provi suffiċjenti li juru li l-kirja tmur lura għal qabel l-1 ta' Ġunju 1995.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom ir-rikorrenti jagħmlu referenza għall-ksur tad-drittijiet tagħhom ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni biss dwar dan ma sar ebda aċċenn fir-rikors promotur u fil-fatt lanqas ma tressqet talba f'dan ir-rigward. Għalhekk, il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ilment tar-rikorrenti sa fejn dan jolqot id-drittijiet tagħhom taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni huwa mibni fuq tlett prinċipji kardinali u cioè: (i) għandu jkun hemm it-tgawdija paċifika tal-proprjetà; (ii) ll-privazzjoni minn possedimenti hija soġġetta għall-kondizzjonijiet; u (iii) l-Istat

għandu l-jedd illi jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali[2].

Id-dritt tal-Istat illi jfixkel it-tgawdija tal-proprjetà hija eċċezzjoni u f'kull każ dan it-tfixkil irid ikun kompatibbli mal-prinċipji tal-legalità, tal-għan leġittimu fl-interess ġenerali u tal-bilanċ ġust bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunità u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu[3]. M'hemmx dubju illi r-regolamentazzjoni *ope legis* tal-kera tikkostitwixxi kontroll fl-użu tal-proprjetà taċ-ċittadin privat.

Lanqas ma jista' jingħad illi s-sitwazzjoni tjiebet bid-dħul fis-seħħ tal-emendi għall-Kap. 16 permezz tal-Att X tal-2009 għaliex xorta rriżulta sproporzjon bejn l-awment fil-kera skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles[4].

In kwantu d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, waqt illi l-Qrati tagħna llum jirrikonoxxu li s-sidien għandom rimedju ordinarju li jinkludi *sia* l-awment fil-kera kif ukoll l-iżgumbrament tal-inkwilin mill-proprjetà, xorta waħda jibqa' l-fatt illi dan ma jsewwix vjolazzjonijiet imġarrba fil-passat[5].

M'hemmx dubju għalhekk illi r-rikorrenti ġarrbu ksur tad-dritt tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom kif dan id-dritt huwa mħares taħt l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

---

[2] James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37; Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61; Broniowski v. Poland, 22 ta' Ġunju 2004, § 134; **Bosphorus Airways v. Ireland (2005)**

[3] Lithgrow and Others v United Kingdom, tat-8 ta' Lulju 1986 QEDB Curmi v Malta, 22 ta' Novembru 2011, § 3; Sporrong & Lönnroth, (ċitat supra) §§ 69-74; Amato Gauci v Malta, tal-15 ta' Settembru 2009; 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; Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 12 ta' Novembru 2021; Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 29 t'April 2021

[4] Aquilina v Malta, 11 ta' Diċembru 2014

[5] Avukat Dottor Iana Said et vs Avukat Ġenerali et, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 30 ta' Ottubru 2019; Henry Deguara Caruana Gatto et vs L-Avukat tal-Istat et, Qorti Kostituzzjonali, 23 ta' Novembru 2020

Stabbilit illi r-rikorrenti ġarrbu ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, għandhom dritt għal rimedju pekunjarju li għandu jiġi stabbilit skont il-kriterji stabbiliti mill-Qorti Ewropea fis-sentenza ta' Cauchi vs Malta.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat ressaq l-argument illi r-rikorrenti m'għandhomx jedd għal kumpens pekunjarju stante l-fatt illi l-proprjetà għaddiet għandhom in forza ta' att ta' donazzjoni tat-12 ta' Mejju 2021 fl-atti tan-Nutar James Grech u ftit wara daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021. Il-Qorti ma taqbilx. Hawnhekk si tratta dwar sitwazzjoni fejn li kieku l-Qorti kellha tabbraċċja t-teżi tal-Avukat tal-Istat tkun qed tkompli tinfliġġi nġustizzja ulterjuri fuq ir-rikorrenti u l-ante kawża tagħhom. Tgħid dan għaliex għat-tul ta' żmien kollu sal-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 Maria Mercieca *ossia* omm ir-rikorrenti kienet sukkubi tad-dettami tal-liġi bil-konsegwenza li ġarret hi l-piż kollha tar-restrizzjonijiet fl-awment tal-kera. Tqis għalhekk illi *qua* eredi universali ta' ommhom Maria Mercieca li mietet fl-14 ta' Mejju 2021 u cioè jumejn biss wara li sar l-att ta' donazzjoni, ir-rikorrenti daħlu fiż-żarbun tad-decujus u għalhekk għandhom jedd għad-danni pekunjarji iżda mhux ukoll għal dawk non-pekunjarji.

Il-pretensjoni tar-rikorrenti ġiet limitata għall-perjodu mis-sena 1987 sas-sena 2022 madanakollu, dan għaliex bl-applikazzjoni tal-Artikolu 7 tal-Kap. 319 għall-fini ta' kalkolu ta' kumpens m'għandux jittieħed kont ta' leżjonijiet imġarrba qabel it-30 t'April 1987. Il-perjodu ta' żmien rilevanti għall-fini tal-kumpens sejjer jiġi limitat ulterjorment u cioè sal-1 ta' Ġunju 2021 u dan peress illi kif fuq ingħad id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 ntroduċa rimedju għal-lanjanza tar-rikorrenti u għalhekk ma fadalx aktar lok illi jiġi akkordat kumpens għall-perjodi ta' żmien wara l-imsemmija data.

Għalhekk, abbażi tal-linji gwida mogħtija fis-sentenza ta' Cauchi vs Malta, il-kumpens għandu jiġi kkalkolat billi mill-valur tal-fond fis-suq isir:

i. Tnaqqis ta' 30% bħala kumpens għall-għan leġittimu tal-liġi attakkata;

ii. Tnaqqis ulterjuri ta' 20% minħabba li ma teżisti ebda garanzija li l-fond sejjer ikun mikri b'dak il-valur fis-suq għall-perijodu kollu;
iii. Tnaqqis tal-kera tassew perċepita mis-sid.

Għall-iskop illi tiddetermina u tillikwida kumpens il-Qorti ħadet in konsiderazzjoni l-valuri mogħtija mill-Perit Tekniku. Qieset ukoll il-kera perċepita li tammonta għas-somma komplessiva ta' €4,059.08[6].

In kwantu l-Likwidazzjoni tad-Danni Pekunjarji għaż-żmien mis-sena 1987 sal-1 ta' Ġunju 2021, is-somma komplessiva tammonta għal €163,300[7]. Minn din is-somma irid isir tnaqqas ta' 30% li jwassal għaċ-ċifra ta' €114,310 minn liema somma jrid isir tnaqqis ulterjuri ta' 20% li jwassal għas-somma ta' €91,448. Mis-somma' €91,448 trid titnaqqas is-somma ta' €4,059.08. Dan iwassal għas-somma ta' €87,388.92 liema somma trid titħallas lir-rikorrenti *qua* danni pekunjarji.

Għalhekk l-ammont totali ta' €87,388.92 irid jitħallas lir-rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat.

Għaldaqstant, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati sa fejn kompatibbli ma' dak li ingħad:

1. Tilqa' l-ewwel u t-tieni talba talba limitatament u tiddikjara illi l-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u senjatament l-Artikoli 3, 4 u 4A tiegħu jagħtu dritt ta' rilokazzjoni favur l-inkwilin u dan bi ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti kif dawn jinsabu mħarsa ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

---

[6] €1,610 (1987 – 2009 = 23 sena x €70 (Lm30)) + €740 (2009 – 2012 = 4 snin x €185) + €592.68 (2013 – 2015 = 3 snin x €197.56) + €609.60 (2016 – 2018 = 3snin x €203.20) + €419.40 (2019 –2020 = 2 snin x €209.70) + €87.40 (Jannar sa Mejju 2021: €209.70 ÷ 12 = €17.48 x 5 xhur = €87.40) = €4,059.08

[7] €5,400 (1987 sa 1991 = €1,080 x 5) + €9,000 (1992 sa 1996 = €1,800 x 5) + €16,500 (1997 sa 2001= €3,300 x 5) + €22,500 (2002 sa 2006 = €4,500 x 5) + €34,500 (2007 sa 2011 = €6,900 x 5) + €33,000 (2012 sa 2016 = €6,600 x 5) + €38,400 (2017 sa 2020 = €9,600 x 4) + €4,000 (Jannar sa Ġunju 2021 = €9,600 ÷ 12 = €800 x 5)) = €163,300

2. Tilqa' l-bqija tat-talbiet u waqt illi tillikwida kumpens pekunjarju fis-somma komplessiva ta' sebgħa u tmenin elf tlett mija tmienja u tmenin ewro u tnejn u disgħin ewro ċenteżmi (€87,388.92), tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont likwidat lir-rikorrenti.

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

IMHALLEF

DEP/REG