FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR. IMĦALLEF

IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum l-Erbgħa, 21 ta' Mejju, 2025

Kawża Nru. 3

Rik. Nru. 247/2023 ISB

1. **Carmen Houlton K.I. 812950(M);**
2. **Monica Magro K.I. 193553(M);**
3. **Dr John Buttigieg K.I. 577545(M);**
4. **Rose Marie Brincat K.I. 673446(M);**
5. **Emanuel Buttigieg K.I. 491548(M);**
6. **John Bezzina K.I. 392581(M);**
7. **Julie Anne Bezzina K.I. 534277(M);**
8. **Matthew Wismayer K.I. 122072(M)**
9. **9. Rachel Calleja Wismayer K.I. 173474(M)**

vs

1. **Josephine Agius K.I. 342042(M)**
2. **2. L-Avukat tal-Istat**

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Carmen Houlton et** tal-10 ta' Mejju 2023 u li permezz tiegħu, talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. *Tiddikjara li l-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-provvedimenti tal-Kap 16 inter alia l-Artikolu 1531C jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom bl-indirizz 25, Triq San Frangisk, Hamrun (inkluz l-arja taghha) kif sanciti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (li tifforma parti integrali tal-ligijiet domestici fil-Kap. 319) u dan prevja u jekk hemm bzonn billi tappunta periti nominandi;*
2. *Tiffissa u tordna li jithallas kumpens xieraq pekunjarju ghas-snin kollha li r-rikorrenti batew u qeghdin ibatu vjolazzjoni tad-drittijiet taghhom, bl-imghaxijiet legali;*
3. *Tiffissa u tordna li jithallas kumpens xieraq non-pekunjarju ghas-snin kollha li r-rikorrenti batew u qeghdin ibatu vjolazzjoni tad-drittijiet taghhom, bl-imghaxijiet legali;*
4. *Taghti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluz jekk ikun il-kaz billi tordna illi l-intimata Agius tizgombra mill-fond u/jew li ma tistax tistieh aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 biex tibqa' fil-kirja.*

U dan wara illi ppremettew:

1. *Illi r-rikorrenti huma lkoll flimkien l-utilisti perpetwi tal-fond (inkluz l-arja taghha) bl-indirizz 25, Triq San Frangisk, Hamrun.*

2. *Illi din il-proprjeta' kienet giet assenjata a favur il-predecessur fit-titolu tar-rikorrenti, Helen Gauci, permezz ta' kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia datat 5 ta' Mejju 1979 (estratt mill-istess kuntratt anness* ***Dok C1****) u dan skont kif jirrizulta mill-Ewwel Porzjon tal-indikat kuntratt.*

3. *Illi Helen Gauci mietet fl-1 ta' Marzu 2002 u dan skont kif jirrizulta mic-certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat* ***Dok C2.***

4. *Illi skont kif jirrizulta mir-ricerki testamentarji pubblici u sigrieti tal-imsemmija Helen Gauci (kopja annessa* ***Dok C3*** *u* ***Dok C4*** *rispettivament), hi mietet intestata.*

5. *Illi ghalhekk il-wirt ta' Helen Gauci ddevolva fuq it-tfal tal-mejtin tlett hutha bhala l-eredi taghha skont il-ligi u cioe' 1/3 bejn it-tfal tal-mejta ohtha Carmela Buttigieg nee Bezzina cioe` Dr John Buttigieg, Dr Emanuele Buttigieg u Rose Brincat, 1/3 bejn it-tfal tal-mejjet huha Anthony Bezzina cioe` Monica Magro u Carmen Houlton, uu 1/3 it-tfal u dixxendenti tal-mejjet huha Joseph Bezzina u cioe` Gaetana sive Tanya Wismayer (illum defunta) kwantu ghal nofs it-terz, u l-ahwa John Bezzina u Julie Ann Bezzina ghal nofs l-iehor tal-istess terz, u dan skont kif jirrizulta ahjar mid-dikjarazzjoni causa mortis datata 22 ta' Ottubru 2002 fl-atti tan-Nutar Dottor Jeannette Laferla Saliba (kopja annessa* ***Dok C5****).*

6. *Illi l-imsemmija Tanya Wismayer mietet fit-8 ta' Awwissu 2020 (certifikat tal-mewt anness* ***Dok C6****).*

7. *Illi skont kif jirrizulta mir-ricerki testamentarji pubblici u sigrieti taghha (annessi* ***Dok C7*** *u* ***Dok C8*** *rispettivament), Tanya Wismayer irregolat il-wirt taghha b'testment datat 4 ta' Gunju 2003 fl-atti tan-Nutar Dottor Jeannette Laferla (kopja annessa* ***Dok C9****).*

8. *Illi ai termini tat-testment Dok C9 surreferit Tanya Wismayer innominat lill-uliedha r-rikorrenti Matthew Wismayer u Rachel Calleja Wismayer bhala l-eredi universali taghha kwantu nofs indiviz kull wiehed filwaqt li halliet b'legat l-uzufrutt ta' gidha lil zewgha John Wismayer, li pero` kien miet qabilha.*

9. *Illi ghalhekk l-ishma tar-rikorrenti mill-fond de quo huma s-segwenti-*

(i) ***Carmen Houlton***	*1/3 x 1/2*	*1/6*
(ii) ***Monica Magro***	*1/3 x 1/2*	*1/6*
(iii) ***Dr John Buttigieg***	*1/3 x 1/3*	*1/9*
(iv) ***Rose Marie Brincat***	*1/3 x 1/3*	*1/9*
(v) ***Emanuel Buttigieg***	*1/3 x 1/3*	*1/9*
(vi) ***John Bezzina***	*1/3 x 1/2 x1/2*	*1/12*
(vii) ***Julie Anne Bezzina***	*1/3 x 1/2 x1/2*	*1/12*
(viii) ***Matthew Wismayer***	*1/3 x 1/2 x1/2*	*1/12*
(ix) ***Rachel Calleja Wismayer***	*1/3 x 1/2 x1/2*	*1/12*

10. *Illi dan il-fond bl-indirizz 25, St Francis Street, Hamrun kien gie mniffed mill-inkwilina Agius u r-ragel taghha, id-defunt Carmelo Agius, mal-proprjeta' residenzjali taghhom adjacenti bl-indirizz 23, St Francis Street, Hamrun fejn ghalhekk l-intimata Agius ghadha tokkupa l-fond proprjeta' tar-rikorrenti bhala parti mir-residenza taghha sal-gurnata tal-lum.*

11. *Illi ghalhekk din hi kirja protetta li giet fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju 1995 fejn l-inkwilina tal-fond hija l-intimata Josphine Agius b'kera ta' EUR 217.66 u/jew somma verjuri fis-sena.*

12. *Illi l-fatt li din hi kirja protetta u ghalhekk soggetta ghall-provvedimenti tal-Kap 69 jrrizulta wkoll mir-ricevuta tal-kera li ghandhom fil-pussess taghhom ir-rikorrenti mahruga favur Carmelo Agius (ir-ragel tal-intimata) datata 11 ta' Gunju 1979, kopja annessa **Dok C10.***

13. *Illi l-fatt li din hi kirja protetta u ghalhekk soggetta ghall-Kap 69 jirrizulta wkoll mis-sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fil-25 ta' Ottubru 2022 fl-ismijiet "Dr John Buttigieg et vs Carmelo sive Charles" (rikors numru 15/16MV), kopja informali annessa bhala **Dok C11**, fejn il-Bord iddikjara li l-fond de quo jifforma parti mir-residenza tal-intimati bl-indirizz 23, St Francis Street, Hamrun u allura jgawdi l-protezzjoni tal-ligi bhala estensjoni ta' fond residenzjali taht il-kappa tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

14. *Illi in vista tal-fatt li l-kirja tal-fond in kwistjoni hi soggetta ghall-provvedimenti tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti gew mgieghla jibqghu jircievu ammont ta' kera ferm baxx minghajr ebda possibilta' li jzidu l-ammont tal-istess b'kemm u meta jixtiequ huma hekk kif il-kontroll ta' din il-kirja huwa kompletament f'idejn l-Istat.*

15. *Illi kien biss fis-sena 2009, jigifieri zmien wara li nholqot din il-kera li l- Gvern irrikonoxxa l-pregudizzju serju li kienu qeghdin ibatu s-sidien privata bhalma huma r-rikorrenti u ghalhekk fid-dawl ta' dan ir-rikonnoximent gie fis-sehh l-Att X tal-2009, permezz ta' liema gew introdotti provvedimenti sabiex tizdied il-kera.*

16. *Illi minkejja dawn l-emendi r-rikorrenti baqghu jbatu pregudizzju serju sal-gurnata tal-lum hekk kif ma nzammx bilanc gust u proporzjonat bejn l-allegat ghan pubbliku intiz u d-drittijiet fundamentali tas-sidien ghat-tgawdija tal-possedimenti taghhom, liema drittijiet ma gewx imharsa u prottetta skont kif trid il-ligi hekk*

kif dawn iz-zidiet kienu mizerji u limitati skont kif hemm stipulat fl-Artikolu 1531C tal-Kap 16.

17. *Illi ghalhekk l-Att X tas-sena 2009 ma ghamilx wisq sabiex ir-rikorrenti jiehdu lura l-pussess ta' hwejjighom entro zmien ragjonevoli u f'hin determinat u sabiex jiehdu kera gusta li hi ekwivalenti u/jew toqrob aktar lejn il-kera hielsa tas-suq tal-lum.*

18. *Illi oltre' hekk ir-rikorrenti qatt ma kellhom ghad-disposizzjoni taghhom rimedju effettiv stante li huma ma setghux izidu l-kera b'mod ekwu u gust skont il-valur tas-suq hekk kif l-ammont ta' kera li effettivament jistghu jircievu huwa xorta wahda dak kif kostrett mill-Istat bl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u bil-provvedimenti tal-Kap 69.*

19. *Illi ta' min japprezza l-fatt ukoll li f'dan il-kaz partikolari, l-inkwilina Agius ma kinitx persuna li ma kellhiex saqaf fuq rasha u/jew li kienet fil-bzonn ta' ghajnuna socjali hekk kif jirrizulta mill-kawza Dok C11 surreferita, hi gja kellha residenza taghha u cioe' l-fond adjacenti bl-indirizz 23, Triq San Frangisk, Hamrun u ghalhekk certament ma kellhiex bzonn il-proprjeta' tar-rikorrenti sabiex ikollha fejn tghix u ghalhekk fil-konfront tar-rikorrenti certament ma ntlahaqx il-bilanc bejn l-interess taghhom u dak generali!*

20. *Illi r-rikorrenti jaghmlu referenza ghall-kawza **Amato Gauci vs Malta** numru 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u ghal sensiela ta' kawzi ohra rilevanti inkluz il-kawza **Zammit and Attard Cassar vs Malta** (30 ta' Lulju 2015) li tittratta fattispecie simili ghal dawk odjerni u fejn il-Qorti ta' Strasburg sabet vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid minkejja l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009.*

21. *Illi jirrizulta b'mod car u manifest li d-disposizzjonijiet dwar it-tigdid awtomatiku tal-kera u dwar il-kontroll tal-ammont tal-kera jikkostitwixxu interferenza fl-uzu tal-proprjeta` tar-rikorrenti, u naqsu milli jzommu bilanc gust bejn l-allegat ghan pubbliku ntiz u d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom. Il-fatt li bilanc certament mhemmx f'dan il-kaz jirrizulta mid-diskrepanza konsiderevoli li hemm bejn il-kera li tithallas lir-rikorrenti u dik li s-sidien setghu jiksbu kieku krew il-fond fis-suq miftuh li mhuwiex regolat mill-protezzjoni li l-Kap. 69 jaghti lill-inkwilini.*

22. *Illi r-rikorrenti jinnotaw, kif gie wkoll innotat f'diversi sentenzi fosthom f'dik fl-ismijiet **'Louis Apap Bologna vs L-Avukat Generali'** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Marzu 2019, li*

l-qaghda ekonomika tal-pajjiz m'ghadhiex bhalma kienet meta dahal fis-sehh l-Kap 69 u certament marret ghall-ahjar. Illi ghalhekk l-ghan pubbliku li kien hemm originarjament, xi ftit jew wisq sparixxa maz-zmien.

23. *Illi fir-rigward tal-kontroll fil-quantum ta' kera, il-provvedimenti tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 ftit li xejn ghamlu sabiex jindirizzaw il-piz sproporzjonat li qeghdin ibatu sidien privati bhalma huma r-rikorrenti hekk kif il-kera baxxa kienet u baxxa ghadha.*

24. *Illi fil-kaz* ***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"
    Ghalhekk huwa car li l-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 m'ghamlu xejn fir-rigward biex jghin is-sid privat u jibillancja l-piz impost mill-provvedimenti tal-Kap 69 hekk kif iz-zieda mizerja ma ghamlitx wisq sabiex il-kirja ma tibqax stagnata.

25. *Illi aghar minn hekk, ir-rikorrenti ma jistghux ma jinnotawx li minkejja l-allegat ghan pubbliku tal-provvedimenti tal-ligi li jipprotegu din il-kirja u jitfghu piz sproporzjonat u qawwi fuq ir-rikorrenti a beneficcju tal-inwkilini, il-Gvern tul dawn is-snin kollha ma kkontribwixxa bl-ebda mod sabiex itaffi jew igorr dan it-toqol ghall-allegat ghan pubbliku.*

26. *Illi ghalhekk jirrizulta b'mod car li r-rikorrenti sofrew u qeghdin isofru vjolazzjoni tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea kif ratifikata u taghmel parti integrali mil-Ligijiet ta' Malta f'Kap 319 hekk kif huma (u l-predecessur fit-titolu taghhom) gew sforzati jibqghu jikru l-fond taghhom lill-inkwilini Sammut versu kera baxxa ferm liema kera hi kompletament ikkontrollata mill-Istat u liema kontroll ghadu persistenti sal-gurnata tal-lum.*

27. *Illi r-rikorrenti jaghmlu wkoll referenza ghal kawzi ricenti decizi minn din l-Onorabbli Qorti inkluz dawk fl-ismijiet* ***'Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et'*** *deciza fit-3 ta' Gunju 2021 (87/2020 GM),* ***'Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et'*** *deciza fid-29 ta' April 2021 (51/2020 GM) u* ***'Carmel sive Charles Sammut et vs l-Avukat Generali et'*** *deciza fid-29 ta' April 2021 (143/2019 FDP) fejn il-Qorti sabet li l-*

operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qegħdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-inkwilin u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid privat kif sanciti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

28. *Illi minkejja li l-legislatur introduca l-Att XXIV tas-sena 2021, din il-ligi ftit li xejn taffiet il-pregudizzju li qeghdin ibatu r-rikorrenti, hekk kif xorta wahda:*

    a. *Illimitat iz-zieda fil-kera sa massimu ta' 2% biss tal-valur tal-fond u ghalhekk ir-rikorrenti xorta wahda ghadhom qeghdin ibatu interferenza mill-Istat fi hwejjighom hekk kif xorta wahda m'humiex liberi jghollu l-kera meta u b'kemm jixtiequ huma;*
    b. *L-intimata Agius ghadha protetta ghal zmien indefinit u ghalhekk ir-rikorrenti ghadhom legalment b'idejhom marbuta sal-gurnata prezenti hekk kif iridu jibqghu jgeddu din il-kera kontra r-rieda taghhom;*
    c. *legislatur rega' ghal darb'ohra naqas ghal kollox milli jintroduci rimedju effettiv ghas-snin gja passati ta' kera mizera u interferenza fid-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija libera tal-proprjeta' taghhom.*

29. *Illi ghalhekk certament mhuwiex il-kaz li bl-emendi li gew introdotti bl-Att tal-2009 u/jew bl-Att XXIV tal-2021, il-posizzjoni tas-sidien privati u cioe' tar-rikorrenti giet indirizzata b'mod effettiv hekk kif b'dawn l-emendi xorta wahda baqa' fis-sehh indhil sostanzjali fit-tgawdija tal-hwejjeg tar-rikorrenti.*

30. *Illi oltre' hekk l-emendi li dahlu permezz tal-Att XXIV tal-2021 ma joffru l-ebda rimedju retroattiv ghal pregudizzju li kienu (u ghadhom) qeghdin isoffru r-rikorrenti u ghalhekk ir-rikorrenti ma kellhom ebda ghazla ohra ghajr li jistitwixxu l-proceduri odjerni sabiex jiehdu kumpens xieraq.*

31. *Illi in vista tas-suespost, ir-rikorrenti ghalhekk qeghdin jitolbu dawk ir-rimedji kollha xierqa u opportuni fic-cirkostanzi, inkluz izda mhux limitatament:*

    a. *Dikjarazzjoni li l-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-provvedimenti tal-Kap 16 inter alia l-Artikolu 1531C jivvjolaw*

id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom surreferita.

b. Kumpens xieraq pekunjarju u mhux pekunjarju ghas-snin kollha li r-rikorrenti batew u qeghdin ibatu l-interferenza fid-drittijiet taghhom inkluz telf ta' kera li soffrew u qeghdin isofru r-rikorrenti.

32. Illi filwaqt li din il-kawza hi ta' natura kostituzzjonali u ta' ilment rigwardanti d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, l-intimati Agius qeghdin ukoll jigu konvenuti f'din il-kawza ghal kull interess li jista' jkollhom u senjatament ghall-finijiet tal-access ghall-perit tekniku.

33. Illi ghalhekk n vista ta' dak premess fil-paragrafu precedenti l-ispejjez tal-konvenuti Agius ghandhom jithallsu fl-intier taghhom mill-konvenut Avukat tal-Istat u/jew mill-konvenuti stess izda certament mhux mir-rikorrenti.

34. Illi in vista tas-suespost qieghda ssir il-kawza odjerna.

Rat id-**dokumenti** ppreżentati mar-rikors promotur (fol 9 sa fol 75).

Rat id-digriet tagħha tal-15 ta' Mejju 2023 u li permezz tiegħu il-kawża ġiet appuntata għat-28 ta' Ġunju 2023 fid-9:30 a.m.

Rat ir-**risposta** tal-**Avukat tal-Istat** tas-27 ta' Ġunju 2023 (fol 80) li permezz tagħha eċċeppixxa:

1. *Illi in vena preliminari, sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu jġibu* ***l-aħjar prova rigward it-titolu*** *li għandhom fuq il-proprjetà mertu ta` din il-kawża u jridu jġibu prova tal-**ftehim tal-kirja** fuq il-fond inkwistjoni;*

2. *Illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti għandhom ukoll jindikaw* ***id-data preċiża*** *ta` meta ġiet konċessa l-kirja u jridu jġibu prova li din* ***il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);***

3. *Illi, preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-premess, jiġi rilevat illi l-proċedura odjerna hija* ***intempestiva*** *stante illi jeżistu rimedji ordinarji fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li r-rikorrenti setgħu jużufruwixxu ruħhom minnhom biex jipprendu l-pussess tal-fond de quo u jawmentaw il-kirja;*

4. *Illi magħdud mal-premess u mingħajr preġudizzju, jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi* ***qabel ma huma kellhom titolu*** *fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-*

istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment. Inoltre, tajjeb li jingħad li fir-rigward tal-ilment dwar l-allegata lezzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, din l-Onorabbli Qorti ma tistax tikkunsidra perjodi ta' żmien qabel it-30 ta' April 1987 u dan ai termini tal-Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta stess;

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

6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009, l-emendi mdaħħla bl-Att XXIV tal-2021 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, inkluż l-artikolu 1531Ċ tal-istess Kap. 16, mil-lenti* ***tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****, tajjeb li jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtiega f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żġur mhux il-każ;*

7. *Illi mingħajr preġudizzju u magħdud mas-suespost, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fl-intier tiegħu moqri flimkien mal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendati saħansitra bl-Att X tal-2009 u bl-Att XXIV tal-2021, minn dejjem kellhom u għad għandhom: (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;*

8. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta f`dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, speċjalment meta* ***l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-***

Konvenzjoni Ewropea *ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Għalhekk, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' social housing, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;*

9. *Illi jingħad li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

10. *Illi mingħajr preġudizzju għal premess, tajjeb li jingħad li bid-dħul fis-seħħ* ***tal-Att XXIV tal-2021****, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem ir-rikorrenti ċertament li ma jistgħux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l****-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta,*** *is-sid jistgħa jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jimponi kundizzjonijiet ġodda fuq l-inkwilin u biex il-kera tiġi riveduta sa 2% tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond, u jistgħa jitlob reviżjoni tal-istess kull 6 snin, sakemm il-partijiet ma jiftehmux xort'oħra;*

11. *Illi hekk ukoll, dejjem skont* ***l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta****, is-sid jista' jitlob li jieħu lura l-fond u ma jġedidx il-kirja, jekk juri li l-inkwilin ma jgħaddix mill-means test. Illi anki f'każ li l-inkwilin jgħaddi mill-means test, il-Bord li Jirregola l-Kera għandu s-setgħa li jgħolli l-ammont li għandu jitħallas f'kera pendente lite. Inoltre,* ***l-Artikolu 9 (b) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *kif emendat, jagħti lis-sid dritt ta' ripriża jekk jirriżulta li l-inkwilin għandu residenza alternattiva li hija xierqa għall-bżonnijiet tiegħu u ta' familtu;*

12. *Illi magħdud mal-premess, permezz tal-emendi suesposti, id-definizzjoni ta' kerrej ta' fond residenzjali ġiet ristretta ai termini* ***tal-Artikolu 2(a) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta****;*

13. *Illi għalhekk isegwi li meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità u dwar id-diffikultà tagħhom sabiex jieħdu lura l-pussess tal-fond tagħhom mhumiex ġustifikati u b'hekk ma hemm l-ebda ksur* ***tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-Artikolu u kull talba għal kumpens jew rimedju ieħor magħmula minnhom mhijiex mistħoqqa;*

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

15. *Illi fir-rigward tar-raba' talba u f'kull każ, minn kif inhu magħruf fil-ġurisprudenza tagħna, din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex tiddeċiedi dwar it-talba għall-iżgumbrament tal-inkwilina mill-imsemmija proprjetà. Konsegwentament, jekk ir-rikorrenti qegħdin jippretendu t-tali rimedju, dawn it-talbiet għandhom jiġu miċħuda wkoll. F'dan ir-rigward jingħad ukoll li, f'każ ipotetitku fejn dina l-Onorabbli Qorti ssib li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija jew in-nullita' tal-liġi attakkata billi jiġi dikjarat li l-intimata Agius ma tistax tistrieħ aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli, speċjlament meta r-rimedju disponibbli għar-rikorrenti jinsab fl-istess Kap. 69;*

16. *Illi mingħajr preġudizzju l-esponent jirrileva li r-rikorrenti ma jistgħux joqogħdu jirreferu b'mod ġenerali għal xi liġijiet oħra li ma jissemawx fit-talbiet tagħhom billi jagħmlu użu mill-kliem "il-provvedimenti tal-Kap. 16 inter alia" fit-talbiet tagħhom. Dan jingħad għaliex kif intqal tant tajjeb minn dina l-Onorabbli Qorti "****Huwa fatt magħruf u prinċipju legali ben stabbilit illi l-Qorti hija limitata għal dak kontenut fit-talbiet rikorrenti****, u għaldaqstant din il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni"[1]. Għalhekk isegwi li r-rikorrenti għandhom jindikaw l-artikoli preċiżi tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta li skonthom qed jilledulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom u dan stante li l-Kap. 16 jirregola materja diversa mhux sempliċiment kirjiet antiki. Nuqqas tat-tali indikazzjoni jippreġudika l-linja difensjonali tal-esponent u għalhekk ukoll, u fi kwalunkwe każ, l-esponent qiegħed jirriżerva d-dritt li jagħmel eċċezzjonijiet ulterjuri;*

[1] Rks 496/2021 AJD Joseph Azzopardi et vs Avukat tal-Istat et, deċiża fit-8 ta' Lulju 2022 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili.

17. *Illi mingħajr preġudizzju jingħad li stante li l-fond 25, Triq San Franġisk, il-Ħamrun jinfed mal-fond 23, Triq San Franġisk, il-Ħamrun, liem fond aħħari huwa proprjeta' ta' terzi persuni u mhux tar-rikorrenti, l-esponent jistqarr li kwalunkwe kumpens jista' jiġi ordnat minn dina l-Onorabbli Qorti, għandu jirrifletti biss il-parti tal-fond li allegatament tappartjeni lill-utilisti rikorrenti, ċjoe l-fond 25, Triq San Franġisk, il-Ħamrun (mingħajr l-arja sovrastanti). Għal dawn il-finijiet ikun għaqli li r-rikorrenti jippreżentaw pjanta tal-fond in kwistjoni sabiex issir distinzjoni ċara bejn iż-żewġ fondi imsemmija, ladarba wieħed minnhom jappartjeni lill-inkwilina stess u mhux lir-rikorrenti;*

18. *Illi fir-rigward tat-tieni u t-tielet talba, u f'kull każ fir-rigward tal-imgħax legali, jiġi eċċepit li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat, kif ġie konfermat fil-ġurisprudenza nostrali, fosthom fis-sentenza fl-ismijiet* ***Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat et****, mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Marzu 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Novembru 2013;*

19. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta` ksur tkun suffiċjenti, liem dikjarazzjoni għandha tkun limitata għal kif kienet il-liġi in vigore sal-31 ta' Mejju 2021, u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;*

20. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Rat ir-**risposta** ta' **Josephine Agius** tas-27 ta' Ġunju 2023 (fol 84) u li permezz tagħha eċċeppiet:

1. *Illi preliminarjament jinkombi fuq l-atturi li oltre kwalsiasi kjarifika jew prova ulterjuri dwar it-titolu ndikat minnhom fil-kuntratti u atti ndikati minnhom u s-suċċessjoni tad-defunta Helen Gauci (fosthom b'dik li suppost kellha tkun proċedura apposita għal ftugħ ta' suċċessjoni intestata) u tal-frazzjonijiet ndikati minnhom, juru wkoll li huma effettivament is-sidien kollha li huma tassew parteċipi f'dawn il-proċeduri u li dak indikat fir-rikors promotur jirrifletti r-rieda u l-kunsens tagħhom kollha;*

2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u preliminarjament, ukoll għandu jitqies li tenut kont ta' dak indikat mill-atturi stess fil-para 28 tar-rikors promotur tagħhom, u tenut kont ta' l-emendi fil-liġi ndikati minnhom li provdew għal mekkaniżmu ċar dwar kif tkun tista' togħla l-kera, l-atturi għandhom effettivament rimedji ordinarji x'jirrikorru għalihom fir-rigward ta' dak li qed jilmentaw minnu bħala kera baxxa u b'hekk in-nullita' jew fl-agħar ipotesi, l-intempestivita' ta' dawn il-proċeduri;*

3. *Illi mizjud mas-suespost, izda mingħajr preġudizzju, fl-ilment imressaq minnhom, l-atturi bl-ebda mod ma wrew li ż-żieda ta' kera provduta mil-ligi ta' 2% kif indikata minnhom ma tkunx ġusta fiċ-ċirkostanzi proprju għaliex huma ma rrikorrewx għal tali proċeduri ordinajri ndikati hawn fuq kif provduti mil-liġi biex iwasslu għar-revizjoni ta' kera sa fejn dawn jafu jirriżultaw applikabbli u b'hekk dak ilmentat minnhom ċertament ma hu bl-ebda mod sostanzjat u huwa biss ipotetiku;*

4. *Illi preliminarjament, izda mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet fil-mertu li huma wkoll konnessi ma' din l-eċċezzjoni, l-eċċipjenti għandha titqies li m'hijiex il-leġittima kontradittur tal-atturi in kwantu t-talbiet imressqin minnhom huma kjarament indirizzati primarjament fil-konfront tal-liġijiet ilmentati minnhom u fil-konfront tal-intimat l-ieħor, l-Avukat tal-Istat, li għandu jwieġeb għall-istess talbiet, b'mod partikolari l-ewwel tlitt talbiet jekk dawn effettivament jintlaqghu;*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-ebda talba ndikata fir-raba' talba tal-atturi, għal zgumbrament ma għandha tintlaqa' u l-ebda dikjarazzjoni ma għandha tingħata fis-sens li l-intimata ma għandhiex dritt tibqa' tistrieh fuq id-disposizzjonijiet tal-liġijiet li jipproteġu d-drittijiet tagħha ta' inkwilinat minn din l-Onorabbli Qorti. Dan anki tenut kont li l-propjeta' in kwistjoni hi l-unika residenza ta' l-esponenti u li b'hekk ser tkun hi li ssofri preġudizzju serju jekk ma tibqax titħalla tirrisjedi fil-propjeta in kwistjoni fi xjuħitha tenut kont li llum għandha tmenin sena(!);*

6. *Illi fil-mertu wkoll, il-premessi jew allegazzjonijiet u pretenzjonijiet imressqin mill-atturi inkluż dwar it-titolu jew kwoti rispettivi ndikati minnhom għandhom jiġu fi kwalunkwe kaz sostanzjati mill-atturi kif ġie spjegat u għal raġunijiet ulterjuri li ser jirriżultaw f'aktar dettal matul il-mori ta' din il-kawża;*

7. *Illi miżjud mas-suespost qed jiġi eċċepit ukoll li din il-kawza u l-pretenzjoniijiet u talbiet li qed jitressqu huma nfondati fil-fatt u fid-dritt għaliex effettivament għandu jirriżulta li l-atturi in kwistjoni kif indikat minnhom b'referenza għal proċeduri preċedenti li istitwew,*

izda tilfu, kontra l-esponenti, fis-snin passati, huma ma kienux baqghu jaċċettaw il-kirja in kwistjoni mhux minħabba l-quantum li qed jilmentaw minnu, iżda għal raġunijiet oħra mhux konnessi mal-quantum ta' kera' jew liġijiet li issa qed jilmentaw minnhom kif għandu kjarament jirriżulta mill-atti u Sentenzi relattivi għall-kawżi bin-numri 15/2001 deċiżi mill-Bord li Jirregola l-Kera fit-18 ta' Jannar 2006 u l-Appell relattiv deċiż 4 t'Ottubru 2006 segwita b'Sentenza oħra tat-13 ta' Jannar 2010 wara li l-Qorti tal-Appell kienet bagħat lura l-istess proċeduri lill-Bord, Sentenza oħra deċiża mill-Qorti tal-Maġistrati fid-9 ta' Jannar 2007 – (433/2002), Sentenza oħra tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-25 t'Ottubru 2022 (15/2016);

8. *Illi tenut kont tas-suespost u dak li għandu jirriżulta matul il-mori f'dan il-każ u anki tenut kont ta' dawk li jafu jkunu l-eċċezzjonijiet jew uħud mill-eċċezzjonijiet imressqin mill-Avukat tal-Istat, ma għandu jirriżulta ebda ksur tad-drittijiet tal-atturi a bażi tal-artikoli u liġijiet u konvenzjonijiet indikati minnhom biex b'hekk l-ebda dikjarazzjoni li l-liġijiet jew provvedimenti tal-Ordinanza (Kap 69) u tal-Kodiċi Ċivili ma għandhom jitqiesu leżivi tad-drittijiet tagħhom u b'hekk it-talbiet tal-atturi għandhom jiġu kollha miċħudin bl-ispejjez;*

9. *Illi konsegwentement, l-ebda danni u l-ebda kumpens konsegwenzjali ma għandhom jiġi likwidati u ma għandhom jingħataw lill-atturi, b'dan illi fi kwalunkwe kaz jekk jingħata kwalsiasi kumpens dan għandu jingħata mill-Avukat tal-Istat jekk jitqies dovut fil-waqt li fi kwalunkwe każ ir-raba' talba għandha tiġi miċħuda;*

10. *Illi fi kwalunkwe kaz u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti certament ma għandhiex tbati l-ebda spejjez konnessi ma' dawn il-proċeduri;*

11. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ;*

Rat id-digriet tagħha mogħti fl-udjenza tas-27 ta' Ottubru 2023 (fol 93) u li permezz tiegħu laqgħet it-talba tar-rikorrenti u nnominat lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex tistma l-valur lokatizzju tal-propjeta` de quo għal perjodu bejn is-sena 1987 u s-sena 2021.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku **Marie Louise Caruana Galea** maħluf fl-4 ta' April 2024 (fol 99 et seq).

Rat illi fl-udjenza tad-29 ta' Mejju 2024, ir-rikorrenti rrimettew ruħhom għar-rapport tal-Perit Tekniku. Rat ukoll illi r-rikorrenti ppreżentaw nota (fol 118) b'affidavit ta' **Dr John Buttigieg** b'numru ta' dokumenti (fol 119 sa fol 161).

Rat ukoll id-dikjarazzjoni tad-difensur tar-rikorrenti li ma kellomx iktar provi x'jipproduċu.

Rat in-nota tal-Avukat tal-Istat tad-29 ta' Mejju 2024 (fol 162) li permezz tagħha ppreżenta numru ta' domandi in eskussjoni għall-Perit Tekniku.

Rat in-nota tal-intimata **Josephine Agius** tas-27 t'Awissu 2024 (fol 166) li permezz tagħha ppreżentat affidavit tagħha stess, b'dokumenti annessi (Dok JAX, fol 167 sa fol 181). Rat ukoll id-dikjarazzjoni tagħha permezz tal-istess nota li ma kelliex aktar provi x'tipproduċi.

Rat in-nota tal-Perit Tekniku tat-12 ta' Novembru 2024 (fol 182) u li permezz tagħha ppreżentat it-tweġibiet tagħha għad-domandi in eskussjoni mressqa mill-Avukat tal-Istat.

Rat illi fl-udjenza tal-25 ta' Novembru 2024, ir-rikorrenti ppreżentaw nota (fol 187) b'kopja tad-deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera datata 30 ta' Settembru 2024 fl-istess ismijiet. Rat ukoll illi bi qbil mad-difensuri tal-partijiet, il-Qorti ddikjarat il-provi tal-partijiet magħluqa.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali estensiva tar-rikorrenti u tal-intimata Agius.

Rat illi fl-udjenza tas-26 ta' Frar 2025, bi qbil bejn id-difensuri tal-partijiet il-kawża tħalliet għal-llum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti **<u>fatti</u>**:

Illi fl-affidavit tiegħu u anness miegħu numru ta' dokumenti, **Dr John Buttigieg** jibda billi jispjega l-provenjenza tat-titolu tiegħu u tar-rikorrenti l-oħra fir-rigward tal-proprjeta' mertu ta' din il-vertenza, u ċioe' il-fond bin-**numru 25, Triq San Franġisk, il-Ħamrun.**

Jirriżulta li l-propjeta' kienet oriġinarjament tappartjeni lil Helen Gauci li akkwistat il-proprjeta' permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia datat 5 ta' Mejju 1979. L-imsemmija Helen Gauci mietet fl-1 ta' Marzu 2002 intestata u b'hekk il-wirt tagħha ddevolva favur ulied il-mejtin ħutha, u ċioe' terz (1/3) indiviż favur Dr John Buttigieg, Dr Emanuele Buttigieg u Rose Brincat, terz (1/3) indiviż favur Gaetana sive Tanya Wismayer u terz (1/3) indiviż favur John Bezzina u Julie Ann Bezzina. F'dan ir-rigward saret dikjarazzjoni *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Dottor Jeanette Laferla Saliba datata 22 ta' Ottubru 2002.

Jirriżulta li Tanya Wismayer mietet fit-8 t'Awwissu 2020 u l-wirt tagħha ddevolva favur Matthew Wismayer u Rachel Calleja Wismayer bħala l-eredi universali tagħha, skond testment fl-atti tan-Nutar Dottor Jeannette Laferla datata l-4 ta' Ġunju 2023.

Jispjega li l-fond ilu mikri lill-intimata Josephine Agius mill-inqas mis-sena 1979 versu l-kera ta' disgħa u sittin Ewro u tmienja u tmenin ċenteżmu (€69.88) fis-sena li llum żdiedet għal mitejn u sbatax-il Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€217.66) fis-sena.

Jgħid li il-fond *de quo* oriġinarjament kien terran bl-arja tiegħu. Jispjega li l-fond *de quo* kien ġie mniffed mill-inkwilina Agius u r-raġel tagħha mal-propjeta' residenzjali tagħhom adjaċenti, bl-indirizz 23, Triq San Franġisk, il-Ħamrun. Isostni li fis-sena 1979 Anthony Bezzina bħala kuratur ta' Helen Gauci kien daħal f'konvenju ma' Charles Agius (ir-raġel tal-inkwilina Agius) sabiex jixtri l-fond *de quo* iżda l-kuntratt qatt ma sar.

Jispjega li l-inkwilini kienu għamlu diversi xogħolijiet fil-fond fosthom li nifduh mal-fond adjaċenti u anke bnew kmamar fuq l-arja tat-terran. Jgħid li bħala sidien fetħu diversi kawża kontra Charles u Josephine Agius fosthom minħabba nuqqas ta' ħlas ta' kera, liema kawżi kollha ntilfu, fejn ġie kkonfermat li l-fond *de quo* hija kirja residenzjali protetta.

Isostni li l-inkwilini dejjem irrikonoxxew lir-rikorrenti bħala sidien u għalhekk m'hemm l-ebda dubju f'dan ir-rigward. Jikkontendi li l-kirja hija waħda protetta stante li ġiet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995.

Jgħid li matul iż-żmien bħala sidien xtaqu jitterminaw il-kirja iżda minħabba l-protezzjoni li tagħti l-liġi ma setgħux. Isostni li minkejja l-liġijiet riċenti fejn sid jista' jitlob li l-kirja tkun awmentata (liema azzjoni diġa' ħadu), il-Gvern ma pprovdiex rimedju għas-snin passati. Oltre' minn hekk, l-istess awment jingħata mid-data tad-deċiżjoni u mhux mid-data tal-preżentata tal-kawża. Barra minn hekk, jgħid li l-istess liġi ma tagħtix il-possibilita' li jieħdu lura l-pussess tal-fond sakemm it-test tal-mezzi ma jiġix sodisfatt u anke f'dak il-każ iridu jgħaddu sentejn sabiex sid jieħdu lura l-pussess tal-fond.

Jemfasizza li f'dan il-każ l-inkwilini kellhom post ta' residenza ieħor u ċioe' l-fond adjaċenti. Jgħid li anke kieku tassew l-inkwilini kellhom bżonn post ta' residenza, kellu jkun il-Gvern li jipprovdi dan u mhux jitfa' l-piż fuq is-sid privat.

Jispjega li għalhekk permezz ta' din il-kawża qed jitolbu ħlas ta' kumpens għall-ksur tad-drittijiet tagħhom minħabba li soffrew interferenza u ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom hekk kif l-istat baqa' jintervjeni fit-tgawdija ta' ħwejjiġhom u qatt m'ingħataw kumpens għall-istess.

Fl-affidavit tagħha, **Josephine Agius** tgħid li hi u żewġha għaddew minn ħafna nkwiet minħabba l-fatt li r-rikorrenti għamlu numru ta' kawżi kontrihom dwar il-fond *de quo*. Tgħid li kull kawża ġiet deċiża favur tagħhom u għad hemm ukoll kawżi oħra pendenti. Tispjega li hi tgħix b'pensjoni u m'għandhiex post ta' residenza oħra mentri dak li għandha mfaddal il-bank huwa frott ta' sagrifiċċju li għamlu hi u żewġha tul ħajjithom.

Tgħid li kwalunkwe manutenzjoni li għamlu fid-dar saret minnhom u qatt ma talbu għajnuna finanzjarja mingħand ħadd. Tikkonferma li kienu saru xogħolijiet li nkludew twaqqigħ u tniffid tal-fond *de quo* mal-fond bin-numru 23. Tgħid li l-kirja li trid titħallas ġiet mħallsa u m'hemmx ħlasijiet pendenti. Tikkontendi li l-kamra li dwarha nfetħet il-kawża kienet oriġinarjament mikrija bħala garaxx u kienet mniffda mad-dar tagħhom bil-kunsens ta' Anthony Bezzina.

Tgħid li hi u żewġha akkwistaw il-garaxx bin-numru 25 fi Triq San Franġisk il-Ħamrun fl-1973. Tikkontendi li l-kera mħallsa minnha fuq il-kamra li qabel kienet garaxx hi waħda ġusta.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea,** b'rapport maħluf fid-9 ta' April 2024 (fol 99 et seq), irrelatat li l-valur tal-fondi in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' mija u tletin elf u erba' mitt Ewro (€130,400):

Bħala valur lokatizzju tal-fond, dan huwa indikat fir-rapport tagħha, mis-sena 1987 sas-sena 2021, u jirriżulta illi l-kera ġusta tal-valur tal-proprjeta' fuq is-suq, skont il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq, kellha tkun:

1987	€688 fis-sena
1988	€748 fis-sena
1989	€809 fis-sena
1990	€869 fis-sena
1991	€930 fis-sena
1992	€990 fis-sena
1993	€1,081 fis-sena
1994	€1,173 fis-sena
1995	€1,264 fis-sena
1996	€1,368 fis-sena

1997	€1,446 fis-sena
1998	€1,525 fis-sena
1999	€1,604 fis-sena
2000	€1,683 fis-sena
2001	€1,761 fis-sena
2002	€1,840 fis-sena
2003	€2,024 fis-sena
2004	€2,208 fis-sena
2005	€2,392 fis-sena
2006	€2,576 fis-sena
2007	€2,760 fis-sena
2008	€2,788 fis-sena
2009	€2,815 fis-sena
2010	€2,843 fis-sena
2011	€2,870 fis-sena
2012	€2,898 fis-sena
2013	€3,192 fis-sena
2014	€3,487 fis-sena
2015	€3,781 fis-sena
2016	€4,076 fis-sena
2017	€4,370 fis-sena
2018	€4,778 fis-sena
2019	€5,186 fis-sena
2020	€5,593 fis-sena
2021	€6,000 fis-sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' tnejn u tmenin elf, sitt mija u ħamsa u tletin Ewro (€82,635) mis-sena 1987 sas-sena 2021, bħala intorjtu ta' kera illi kien ikun giust u ekwu skont il-valur tal-fond fis-suq liberu.

Fit-tweġibiet tagħha għad-domandi in eskussjoni mressqa mill-Avukat tal-Istat, il-Perit tgħid li l-valur lokatizzju huwa bbażat fuq il-propjeta' *unfurnished*. Tikkonferma li l-fatt li l-finituri hemm bżonn issirilhom renovazzjoni u li hemm affarijiet li jridu jiġu sanati u n-nuqqas ta' parkeġġ fil-lokalita' ġew ikkunsidrati mill-Perit u wasslu sabiex baxxew il-valur tal-fond.

Mistoqsija dwar in-nuqqasijiet fil-fond fir-rigward ta' kmamar li m'għandhomx ventilazzjoni jew/u dawl naturali u kmamar li nbnew b'mod illegali, tgħid li fejn hu possibli jsiru alterazzjonijiet biex jiġu skont il-liġijiet sanitarji u fejn le jiġu sanati jew regolarizzati permezz ta' applikazzjoni u ħlas ta' multa.

Tikkonferma li l-fond interkonness u l-kmamar interkonessi ittieħdet kunsiderazzjoni tagħhom fil-valutazzjoni. Fir-rigward tan-nuqqas ta' faċilitajiet sanitarji fil-fond *de quo*, tgħid li r-rati stabbiliti huwa mingħajr infiq għall-miljoramenti u għalhekk min jikri l-fond ikollu jinstalla kamra tal-banju.

Tispjega li fil-metodu komparattiv hija fittxet propjeta' simili sew bħala tip u sew bħala lokalita' u xi drabi ma nstabitx eżatt u kellha ssir interpretazzjoni professjonali minn naħa tagħha. Tikkonferma li għamlet verifiki ma' aġenzija rinomata. Tikkonferma li ma ratx kuntratti ta' bejgħ u kiri. Tikkonferma li m'għamlitx riċerka f'ġurnali għajr The Sunday Times. Tgħid li m'għamlitx riċerka għas-snin bejn 2017 u 2021 għax setgħet tistrieħ fuq l-esperjenza tagħha.

Fir-rigward tar-rata ta' erbgħa punt sitta fil-mija (4.6%) sabiex tasal għall-valur lokatizzju tgħid li dawn huma l-indiċi użata għall-fond residenzjali fil-Ħamrun.

Il-Qorti ma tħossx illi hemm raġunijiet sabiex tvarja dak stabbilit mill-Perit Tekniku minnha mqabbda u sejra tagħmel tagħha il-konklużjonijiet tagħha kif magħmula fir-rapport tagħha.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mis-**<u>sottomissjonijiet</u>** magħmula mir-rikorrenti, il-Qorti tislet is-segwenti:

Ir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet tagħhom jibdew billi jindirizzaw l-eċċezzjoni preliminari mressqa mill-Avukat tal-Istat fir-rigward tat-titolu tagħhom billi jissottomettu li t-titolu tagħhom huwa ben pruvat mhux biss mill-provi prodotti quddiem din il-Qorti iżda wkoll bis-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera bir-referenza 258/2023JG fejn kien ikkonfermat it-titolu tagħhom.

Fir-rigward tal-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat li r-rikorrenti għandhom jippruvaw li l-fond huwa soġġett għall-kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap 69, jgħidu li dan ukoll ġie ampjament pruvat u jirriżulta bla ebda dubju li l-kirja bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995.

Jissottometttu fir-rigward tal-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat li ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma kellhom titolu fuq il-propjeta *de quo* li huwa ben assodat mill-Qrati tagħna li sid li jkun wiret bħala eredi universali sehmu mill-fond għandu kull dritt li jitlob għad-danni għas-snin kollha ta' preġudizzju u ċioe mill-1987 'l quddiem.

Isostni li l-intimata Agius għandha tkun partċeipi fil-ġudizzju u hi leġittimu kontradittur stante li hi sal-ġurnata preżenti għadha tokkupa l-fond bl-istess titolu ta' kera li qed jiġi attakkat u għalhekk din il-Qorti għandha tiċħad l-eċċezzjoni imqajma minnha li mhix il-leġittimu kontradittur.

Fir-rigward tal-eċċezzjoni li r-rikorrenti għandhom jindikaw l-artikoli preċiżi tal-Kap 16 li qedgħin jilmentaw minnhom isostnu b'referenza għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **Giovanna sive Jane Agius et vs Avukat tal-Istat et** deċiża fit-23 ta' Frar 2022 li dan mhuwiex neċessarju stante li l-ilment tar-rikorrenti huwa wieħed ċar.

Jissottomettu li mhux minnu li huma kellhom disponibbli għalihom rimedju ordinarju u dana stante li l-Bord li Jirregola l-Kera jista' biss jistħarreġ kwistjonijiet bejn is-sid u l-inkwilin u bl-ebda mod ma jista' jistħarreġ ilmenti Kostituzzjonali b'referenza għall-ksur tad-drittijiet tal-bniedem.

Isostnu b'referenza għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti, diversament preseduta, fl-ismijiet **Godfrey Cosaitis vs Avukat tal-Istat et** deċiża fl-24 ta' Novembru 2022, li kemm -il darba ġie ritenut mill-Qrati Maltin li d-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 u l-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 huma leżivi għad-drittijiet fundamentali tas-sid privat. Jikkontendu li l-Att XXIV tal-2021 ma jikkonsistix f'rimedju effettiv u dana stante li ma jista jagħti ebda rimedju għall-perjodi qabel l-introduzzjoni tiegħu.

Jgħidu li fit-talbiet tagħhom huma mhux qedgħin jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilina, iżda ġiet inkluża fil-kawża biss għall-finijiet ta' integrita tal-ġudizzju.

Jispjegaw li d-dritt tagħhom sanċit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ġie leż hekk kif huma m'għandhomx il-pussess liberu tal-propjeta *de quo* u għalhekk ma jistgħux igawdu ħwejjiġhom kif jixtiequ huma. Isostnu li kif ġie ritenut kemm -il darba mill-Qrati nostrani[2] l-liġijiet in kwistjoni ma laħqux il-proporzjonalita u bilanċ ġust bejn l-interess pubbliku u l-protezzjoni tad-drittijiet tal-bniedem. Dan in-nuqqas wassal għal sitwazzjoni ta' kera redikolament baxxa u relazzjoni furzata fejn is-sid u l-inkwilin.

[2] Ir-rikorrent jirreferu b'mod partikolari għad-deċiżjonijiet: **Joseph Micallef et vs Avukat Ġenerali** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-1 ta' Lulju 2020, **Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-12 ta' Novembru 2021, **Maġġur Raymond Miller et vs L-Avukat tal-Istat** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-3 ta' Diċembru 2020

Jispjegaw li qed jitolbu lil din il-Qorti tiffissa kumpens xieraq u ġust kemm pekunjarju u kif ukoll non-pekunjarju għall-perjodu minn April 1987 sat-28 ta' Mejju 2021, u ċioe meta ġie fis-seħħ l-Att XXIV tas-sena 2021. Isostnu li għandhom jiġu kkumpensati taż-żmien qabel meta saru sidien u dana stante li huma kienu l-eredi universali t'ommhom u għalhekk daħlu fiż-żarbun legali tagħha. In sosten ta' dan jirreferi għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatt vs Philip Farrugia et** deċiża fit-30 ta' Novembru 2022, kif ukoll id-deċiżjonijiet ta' din il-Qorti, diversament preseduta fl-ismijiet **Monica Magro et vs Carmelo Sammut et** u **Monica Magro et vs Carmelo Camilleri et** deċiża fl-14 ta' April 2023, kif ukoll id-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Monica Magro et vs Louise Cutajar et** deċiża fil-25 t'Ottubru 2023.

Isostnu li l-istima tal-Perit Tekniku kellha tindika l-valur lokatizzju għal kull sena ta' stima u mhux b'intervalli ta' ħames snin. Fir-rigward tal-kumpens pekunjarju, in linea mal-insenjament tad-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea **Cauchi vs Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu 2021, jgħidu li għandhom jirċievu kumpens ta' tnejn u erbgħin elf, erba' mija u tlieta u tmenin Ewro u tmien ċenteżmi (€42,483.08). Jikkontendu li fir-rigward ta' danni non-pekunjarju, il-Qorti għandha tillikwida somma ekwivalenti għal ħames mitt Ewro (€500) għal kull sena ta' leżjoni.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Minn naħa tagħha, l-intimata **Josephine Agius** tissottometti li hija dejjem ħarset l-liġijiet viġenti, u ħallset l-kera fil-ħin u għalhekk ma jista' jkun hemm l-ebda ksur tad-drittijiet da parti tagħha u dana stante li hija dejjem mxiet mal-liġi. Issostni li għalhekk f'każ li jinstab ksur, dan huwa r-responsabbilita' tal-istat. In sostenn ta' dan tirreferi għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti, diversament preseduta, fl-ismijiet **Joseph Calleja vs Avukat tal-Istat et** deċiża fl-1 ta' Marzu 2022.

Oltre' minn hekk, tikkontendi li minkejja ma hemmx talba għal żgumbrament, dan ma jistax jiġi ordnat minn din il-Qorti stante li huwa fil-kompetenza tal-Qorti ordinarja.

Finalment, issostni li l-Att Nru XXIV tal-2021 ħoloq bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini u b'hekk ċertament li wara l-introduzzjoni tal-istess att ma jistax jingħad li hemm ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi stabbiliti il-fatti u magħrufa s-sottomissjonijiet tal-partijiet għalhekk, il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex teżamina u tiddeċiedi dwar l-eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu:

Eċċezzjoni rigward il-prova tat-titolu tar-rikorrenti

Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat u permezz tal-ewwel eċċezzjoni tagħha l-intimata Agius jeċċepixxu li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom li huma lkoll tassew is-sidien tal-propjeta' *de quo*. Permezz tar-raba' eċċezzjoni l-Avukat tal-Istat iżid li l-iment tagħhom jista' jiġi kkunsidrat biss mid-data ta' meta r-rikorrenti saru propjetarji tal-fond *de quo*.

Il-Qorti tosserva li fis-sentenza li tat fis-7 ta` Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk :-

> *"Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet al-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."*

Il-Qorti rat id-dokumenti u l-affidavit ippreżentati mir-rikorrenti u hija sodisfatta li huma verament il-propjetarji tal-propjeta *de quo*.

Jirriżulta li r-rikorrenti kollha bl-eċċezzjoni ta' Matthew Wismayer u Rachel Calleja Wismayer akkwistaw il-propjeta' bħala eredi universali ta' Helen Gauci li mietet fl-1 ta' Marzu 2002, wara li kienet akkwistat il-fond *de quo* permezz ta' diviżjoni f'Mejju 1979. Matthew Wismayer u Rachel Calleja Wismayer, minn naħa tagħhom, akkwistaw il-propjeta' mill-wirt t'ommhom Gaetana sive Tanya Wismayer bħala l-eredi universali tagħha wara li mietet fit-8 t'Awwissu 2020 u wara li l-istess Gaetana sive Tanya Wismayer kienet ukoll waħda mill-eredi universali ta' Helen Gauci.

Il-Qorti għalhekk tosserva l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza **Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et** tal-4 ta' Mejju 2022 fejn il-Qorti qalet:

> 1. *Jirriżulta li l-atturi akkwistaw il-proprjeta` in kwistjoni bħala eredi universali ta' missierhom u għaldaqstant huma daħlu fiż-*

żarbun legali ta' missierhom u komplew il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigward l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bazi ta' lment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta illi l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Pero`, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' "vittma" fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. Inoltre, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien missierhom.

B'hekk la darba r-rikorrenti lkoll akkwistaw l-propjeta' *de quo* bħala eredi universali tal-antekawża tagħhom, allura l-leżjoni tad-drittijiet tagħhom tmur lura għal meta kien għadhom ħajjin l-antekawża tagħhom.

Għalhekk din il-Qorti ser tgħaddi biex tiċħad l-ewwel u r-raba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata Agius.

<u>**Eċċezzjoni rigward il-prova tal-kirja**</u>

Fit-tieni eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrenti għandhom juru li l-kirja fuq il-propjeta' *de quo* verament hija regolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Qorti qieset il-fatt, partikolarment ix-xhieda ta' Dr John Buttigieg (fol 119) minn fejn jirriżulta li l-inkwilini kien ilhom għexieren tas-snin jgħixu fil-proprjeta' *de quo* kif ukoll numru ta' sentenzi esebiti mir-rikorrenti minn fejn tirriżulta l-istess relazzjoni ta' sidien u inkwilini. Għalhekk m'hemm l-ebda dubju f'moħħ

din il-Qorti li l-kirja *de quo* kienet verament regolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għalhekk, il-Qorti sejra tgħaddi biex tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

<u>Eċċezzjoni dwar in-nuqqas t'eżawriment tar-rimedju ordinarju stante l-Att XXIV tal-2021</u>

L-Avukat tal-Istat permezz tat-tielet eċċezzjoni tiegħu u l-intimata Agius permezz tat-tieni eċċezzjoni tagħha jeċċepixxu n-nuqqas t'eżawriment tar-rimedju ordinarju, stante ir-rimedji disponibbli ai termini tal-Att XXIV tal-2021.

F'dan ir-rigward, il-Qorti tosserva l-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni li jipprovdi li:

> *"(2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċidi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk iddirettivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda middisposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:*
>
> *Iżda l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi oħra."*

Ingħad hekk fil-każ **John Grech et vs Onor. Prim Ministru et** deċiża fid-29 ta' April 2013 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 –

> *"Illi din il-kwistjoni ġiet dibattuta diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond tagħha fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet "Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine" (deċiża fis-7 ta' Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi:*
>
> *"Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim' Awla u kemm ta' din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali:*
>
> *a. Meta hu ċar li hemm meżżi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għall-organi*

ġudizzjarji ta' natura Kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli;

b. Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawlhiex raġunijiet serji gravi ta' llegalita' jew ta' ġustizzja jew żball manifest ma tiddisturbax l-eżerċizzju ta' diskrezzjonalita' tal-ewwel Qorti kkonferita mill-artikolu 46 (2) talKostituzzjoni;

c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;

d. Meta r-rikorrenti ma jkunx għamel użu minn rimedju li seta' kellu dan ma jfissirx li l-Qorti għandha tikkonsidra li ma għandhiex teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero' jirrimedja ħlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrenti;

e. Meta r-rikorrenti ma jkunx eżawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero' dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta' ħaddieħor allura ma jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;

f. Meta l-ewwel Qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u tieqaf mit-trattazzjoni mingħajr ma teżamina l-materja neċessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata, il-Qorti tat-tieni grad għandha twarrab dik id-diskrezzjoni."

Illi l-istess Qorti fil-kawża fl-ismijiet "Philip Spiteri vs Sammy Meilaq" (deċiża fit- 8 ta' Marzu 1995) qalet ukoll li:

"Meta l-oġġett tal-kawża jkun ta' natura komplessa – u jkollu kwistjonijiet li għandhom rimedju f' xi liġi oħra, u oħrajn li ma għandhomx, rimedju ħlief Kostituzzjonali – allura għandha tipprevali din l-aħħar azzjoni". F'din is-sentenza l-Qorti osservat li jkun sewwa li mal-kelma 'komplessa' jiżdied il-kliem 'jew inkella mħallta'.

……

Fil-kawża fl-ismijiet "Maria sive Marthese Attard et vs Policy Manager tal-Malta Shipyards et" (deċiża mill-Prim' Awla, Sede Kostituzzjonali, fit-30 ta' Settembru 2010) ġie dikjarat illi:

"L-eżistenza ta' rimedju ieħor trid titqies fil-kuntest tal-allegat ksur tad-dritt fundamentali. Għandu jkun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza dan il-ksur. Fl-istess waqt ma hemmx għalfejn li biex jitqies effettiv ikun jirriżulta li r-rimedju sejjer jagħti lir-rikorrenti suċċess garanti. Huwa biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi.

Meta jidher li jeżistu mezzi ordinarji disponibbli biex jikseb rimedju għall-ilment tiegħu r-rikorrent għandu jirrikorri għal dawk il-meżżi, qabel ma jirrikorri għarrimedju Kostituzzjonali u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-meżżi jew wara li jidher li dawk il-meżżi ma jkunux effettivament disponibbli li għandu jintuża r-rimedju Kostituzzjonali."

Illi f'dan is-sens wieħed jista' jsib ukoll l-insenjament fir-rigward fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet "Joseph Fenech vs Awtorita' tal-Ippjanar et" deċiża fid-9 ta' Novembru 2012….

Illi wieħed għandu jqis li kemm l-artikolu invokat mill-intimati u kemm il-Kostituzzjoni ta' Malta ssemmi mezzi li 'kienu disponibbli' u allura anke jekk kien hemm meżżi li 'kienu' disponibbli għar-rikorrent iżda li minħabba t-trapass taż-żmien ma jkunux għadhom (disponibbli), il-Qorti tista' jekk hekk jidhrilha tiddeklina li teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha."

Ukoll il-każ **Sonia Zammit et vs Ministru tal-Politika Soċjali et** deċiż fis-27 ta' Frar 2006[3] b'referenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:

"Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta ma humhiex disponibbli."[4]

"Hu veru li kull persuna tista' tirrikorri lill-Prim Awla għal rimedju ta' indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinċiż ta' dak l-Artikolu 46 irid jigi moqri mal-proviso tat-tieni subinċiż tiegħu li jipprovdi li l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond dak l-artikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat 'huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi liġi oħra.'"[5]

"Sakemm tibqa' l-possibilita' li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista' tiġi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi, ikun ġeneralment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali taghha."[6]

---

[3] Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) Rik Nru 11/2005
[4] **Dr Mario Vella vs. Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deċiża 7 ta' Marzu 1994
[5] **Lawrence Cuschieri vs. Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deċiża 6 ta' April 1995
[6] **Stephen Falzon vs. Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Civili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deċiża 14 ta' Frar 2002

"Il-Prim Awla tal-Qorti Civili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżerċitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja."[7].

Isegwi għalhekk li l-Qorti jeħtiġilha tindaga jekk, fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern ir-rikorrenti kellhomx a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti mressqa minnhom.

Madankollu jispetta dejjem lill-Qorti d-diskrezzjoni li fil-parametri tad-dispożizzjonijiet ċitati mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni - tagħżel Hl jekk teżerċitax is-setgħat kostituzzjonali tagħha jew le, u dan indipendentement mill-fatt li min iressaq l-ilment ikollu jew kellu mezzi oħra ta' rimedju ordinarju disponibbli.

Kif ingħad fil-każ **George Debono et vs Kustodju tal-Proprjetà tal-Għadu et** deċiż fil-25 ta' Mejju 2016[8]:

"….d-dispożizzjonijiet tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u talartikolu 4(1) tal-Konvenzjoni jitkellmu dwar diskrezzjoni, jiġifieri dwar għażla li titħalla f'idejn il-Qorti u mhux dwar impożizzjoni ta' twarrib milli twettaq xogħolha;"

Jiġi sottolineat li l-lanjanzi tar-rikorrenti jirrigwardaw l-applikazzjoni per se tal-liġijiet in eżami fil-konfront tagħhom u kif dawn jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom. B'hekk il-Qorti teħtieġ tindaga jekk l-Artikolu 4A tal-Kap 69 kif introdott bl-Att XXIV tal-2021 jipprovdix tali rimedju.

Il-Qorti f'dan ir-rigward tagħmel referenza għad-deċiżjoni tagħha, diversament preseduta, fl-ismijiet **Jean Paul Zammit et vs. Darin Brincat u l-Avukat tal-Istat** deċiża nhar il-5 ta' April 2022, u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ottubru 2022 fejn il-Qorti qalet is-segwenti:

Kif ġie kemm il-darba ritenut minn din il-Qorti, talba għar-rimedju xieraq hija issa ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Dan peress li, bis-saħħa tal-artikolu 4A introdott bl-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti issa għandhom dan ir-rimedju ordinarju li permezz tiegħu setgħu mill-1 ta' Ġunju 2021 jadixxu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-Kera mibdija qabel l-1 Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 u anke jitterminawha jekk jirriżulta li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-meżżi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A.

Il-Qorti għaldaqstant tqis li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-1 ta'

[7] **Domenico Savio Spiteri vs. Chairman Planning Authority et**" – Qorti Kostituzzjonali deċiża 31 ta' Mejju 2000
[8] Rik 40/10

Ġunju 2021. Kif ġia ingħad, wara dik id-data, r-rimedju fir-rigward ta' persuna li tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni abbażi ta' kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 huwa dak disponibbli fl-artikolu 4 A tal-istess Kap. 69, introdott bl-Att XXIV tas-sena 2021.

Il-Qorti tqis li l-istess prinċipju applikat mill-Qrati tagħna fir-rigward tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018 li ġie umbagħad sostitwit bl-istess Att XXIV tas-sena 2021, għandu japplika wkoll għall-Artikolu 4A introdott bl-istess Att u għall-istess skop:

"Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII] [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2020] ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li sejra tiddeċiedi l-Qorti dwar il-qagħda tal-Intimati…. joħroġ li r-Rikorrenti għandhom disponibbli rimedju proċedurali ta' aċċess lil qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq, rimedju "in integrum" li jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa' element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż;" (Victoria Amato Gauci et vs Avukat Generali et ċitata supra).

Din il-Qorti tosserva wkoll l-insenjament tagħha, diversament preseduta fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Joseph Mary sive Joseph Duca et vs Reno Farrugia et**, deċiża fit-3 ta' Frar 2023 fejn il-Qorti kkonkludiet is-segwenti:

*63. Mhux l-istess iżda jista jingħad wara li daħal fis-seħħ l-**artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, b'riħet l-**Att XXIV tal-2021**. Ibda biex, din il-liġi tipprovdi mekkaniżmu biex jiġi determinat jekk kerrej jeħtieġx protezzjoni soċjali, u dik id-determinazzjoni għandha ssir mill-Bord li Jirregola l-Kera b'ħarsien ta' regoli oġġettivi, li tagħti l-liġi dwar kif isir test tal-mezzi;*

64. Dejjem skont dan l-artikolu tal-liġi, b'seħħ mill-1 ta' Ġunju, 2021, sid il-kera jista' jressaq rikors quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex il-kera togħla għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ. Il-Bord Li Jirregola l-Kera jista' wkoll jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt li tkun għadha miexja l-kawża quddiemu;

65. Barra minn hekk, sid il-kera jista' wkoll, wara li jgħaddu sitt snin, jerġa' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jerġa' jirrevedi l-valur tal-kera, f'każ li huwa ma jilħaqx ftehim mal-kerrej b'kemm għandha togħla l-kera;

66. Fil-fehma ta' din il-qorti, dan il-mekkaniżmu l-ġdid imdaħħal fil-liġi tagħna huwa wieħed li jaf iżomm bilanċ ġust bejn il-jeddijiet ta' sidien il-kera li jiġbru kera ġusta u l-interess ġenerali li l-Istat jipprovdi saqaf fuq ras kulħadd (ara f'dan is-sens is-sentenza ***Tonio Brincat et v. L-Avukat tal-Istat*** *deċiża fis-26 ta' Ottubru, 2022 fejn il-Qorti Kostituzzjonali sabet li l-****artikolu 4A tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *huwa konformi mal-****ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****). Din il-qorti hawnhekk użat il-kliem «jaf iżomm bilanċ ġust» minħabba li hemm proċeduri pendenti quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera dwar dan l-aspett, li mistennija jinqatgħu fi ftit jiem oħra;*

*67. Terġa' u tgħid hawnhekk, wieħed ma jridx iwarrab minn quddiem għajnejh, li kif ġie mtenni għadd ta' drabi mill-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa, l-****ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****, ma joffrix u lanqas jiggarantixxi kumpens sħiħ għall-ġeneralità tal-każijiet kollha. Dan għaliex meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess ġenerali, bħalma huwa dan il-każ, il-kumpens ġust jista' jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq (ara* ***James and Others v. Ir-Renju Unit*** *tal-21 ta' Frar, 1986 u* ***The Holy Monasteries v. Il-Greċja*** *tad-9 ta' Diċembru, 1994);*

68. Dan reġa' ġie mtenni dan l-aħħar, dejjem mill-Qorti Ewropea Għad-Drittijiet tal-Bniedem, fis-sentenza ***Anthony Aquilina v. Malta*** *deċiża fid-9 ta' Ġunju, 2020 fejn intqal hekk:*

> *«The Court reiterates that State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of chargeable rent;»*

69. Hekk ukoll, fis-sentenza ta' ***Cauchi v. Malta*** *deċiża fil-25 ta' Marzu, 2021, ingħad illi kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles mhuwiex bi ksur tal-jeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali;*

70. Tassew għalhekk il-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibbiltà illi l-kera togħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post – u ma tagħtix, għalhekk, il-possibbiltà li sid il-kera jirċievi l-valur lokatizju sħiħ tal-fond fis-suq ħieles – ma jfissirx, b'daqshekk, illi m'hemmx il-proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjetà, partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera tibqa' kontrollata biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin

*(ara **Mary Fatima Vassallo et v. Carmelo Azzopardi et u Maria Carmela Buħaġiar et v. Avukat tal-Istat et**, it-tnejn li huma deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ottubru, 2022, li għalkemm kienu dwar l-**artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta** jgħoddu wkoll għall-**artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** li huwa miktub b'mod li jixxiebaħ ħafna);*

*71. Il-problema tal-liġi ġdida però, li ġiet imdaħħla bl-**Att XXIV tal-2021**, hi li din ma tipprovdix rimedju lis-sidien għall-kera baxxa li huma jkunu rċevew għaż-żmien kollu ta' qabel l-1 ta' Ġunju, 2021 (ara **Emanuel Caruana v. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Diċembru, 2022);*

*72. Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, il-qorti qiegħda tiddisponi mill-ewwel talba tar-rikorrenti billi tiddikjara li minħabba t-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom tal-proprjetà, kif imħares taħt l-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, iżda dan biss bejn it-30 ta' April, 1987 u l-31 ta' Mejju, 2021;*

Din il-Qorti taqbel perfettament ma' dan l-insenjament u għalhekk kwalunkwe leżjoni u eventwali kumpens għandhom jiddekorru sal-31 ta' Mejju 2021 meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021.

Għalhekk, il-Qorti sejra għar-raġunijiet suesposti tilqa' in parte l-eċċezzjonjiet tal-Avukat tal-Istat u tal-intimata Agius b'dan illi m'għandux jinsab ksur tad-drttijiet fundamentali wara l-31 ta' Mejju 2021.

<u>**Eċċezzjoni li l-intimata Agius mhix il-leġittima kontradittriċi**</u>

Skont ir-raba' eċċezzjoni tal-intimata Agius, ġjaladarba l-kawża odjerna hija waħda ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li għandu jwieġeb għal vjolazzjonijiet ta' drittijiet fundamentali. Għalhekk hija ssostni li mhijiex il-leġittima kontradittriċi għat-talbiet tar-rikorrenti.

F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għal dak stabbilit fid-deċiżjoni tagħha (diversament preseduta) fl-ismijiet **Cecilia Josephine Depasquale et vs l-Avukat tal-Istat et**[9]:

"Huwa minnu li r-rikorrenti qegħdin jattakaw leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat u huwa minnu wkoll li fi proċeduri ta' natura kostituzzjonali

[9] Deċiża fl-20 ta' Mejju 2022

> *huwa l-Istat li jġorr irresponsabbilta' għall-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-parti leża u jwieġeb direttament għall-istess.*
>
> *Madankollu, l-konsegwenzi ta' tali kawża jistgħu jaffetwaw direttament lill-istess intimata. Infatti kif ingħad fil-ġurisprudenza suesposta, in-natura tar-rimedju imfittex mis-sidien tal-proprjeta' f'kawżi simili jista' jwassal għat-tnissil ta' nteress ġuridiku f'terzi persuni privati li potenzjalment jiġu milquta b'tali rimedju jekk il-każ kostituzzjonali jkollu eżitu favorevoli għar-rikorrenti.*
>
> *U dan hu propju l-każ fil-proċeduri odjerni in kwantu fost ir-rimedji mitluba għall-allegat ksur ta' drittijiet fundamentali hemm –*
>
> *• talba biex l-intimata Sciortino ma jkollhiex aktar dritt tistrieħ fuq ilprotezzjoni mogħtija lilha mill-Kap 69 u l-Att X tal-2009; u*
>
> *• talba għall-iżgumbrament tagħha mill-fond mertu tal-proċeduri odjerni.*
>
> *Żgur għalhekk li dan kollu jnissel l-interess ġuridiku u kwindi l-locus standi meħtieġ sabiex l-intimata Sciortino tkunu parti mill-kawża u tiddefendu lpożizzjoni tagħha qua inkwilina residenti fil-fond. <u>Dan hu fl-interess tagħha</u>."*

Il-Qorti m'għandha xejn xi żżid mar-raġunament tal-Qorti fil-kawża suesposta ħlief li tagħmlu tagħha u għalhekk il-Qorti **ser tgħaddi biex tiċħad ir-raba' eċċezzjoni tal-intimata Agius.**

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:

L-ewwel talba tar-rikorrenti hija sabiex din il-Qorti tiddikjara li l-fatti premessi jagħtu lok għal vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem, li jipprovdi testwalment hekk:

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

Dan l-Artikolu huwa artikolat fuq tlett prinċipji:

i) Kull persuna, sew dik naturali kif ukoll dik morali, għandha dritt għat-tgawdija tal-proprjetà b'mod paċifiku;

ii) Tnaqqis fit-tgawdija tal-proprjetà jista' jkun biss ġustifikat jekk jintwera li jkun sar fl-interess pubbliku. Dan mhuwiex dritt assolut u huwa soġġett għal kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u għall-prinċipji ta' dritt internazzjonali. Min ikun imċaħħad huwa ntitolat għal kumpens xieraq.

iii) L-Istat għandu d-dritt li jgħaddi liġijiet sabiex b'mod xieraq jikkontrolla l-użu tal-ġid fil-interess pubbliku.

F'dan ir-rigward intqal fis-sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et**[10]

> *"...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta` u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll.*
>
> *Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta'*
>
> *(i) legalita` (lawfulness),*
> *(ii) ghan legittimu fl-interess generali, u*
> *(iii) bilanc gust. "*

Bl-istess mod, il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi "*rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1".*[11]

L-Istat għandu għalhekk marġini ta' apprezzament wiesa' meta jiġi biex idaħħal leġislazzjoni li tkun intiża sabiex tipprova ttaffi problema ta' akkomodazzjoni residenzjali. Iżda l-interferenza tal-Istat għandha tkun waħda

[10] Qorti Kostituzzjonali deċiża fil-31/01/2014
[11] **Hutten-Czapska vs. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII

legali, motivata bi skop leġittimu fl-interess ġenerali u għandha toħloq bilanċ ġust.

Fuq l-element tal-interess ġenerali ntqal minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et vs. L-Onorevoli Prim Ministru et**[12]

> *Illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta għal dak l-indħil, u mhux semplici ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.*[13]

It-terminu interess pubbliku jew ġenerali għandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli għandhom diskrezzjoni wiesa' f'dan il-kuntest li m'għandhiex tiġi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirriżultax li tkun irraġonevoli. (Grgić et al., *The Right to Property under the European Convention of Human Rights* (CoE, 2017)

Din id-diskrezzjoni mhix waħda llimitata u l-eżerċizzju tagħha jrid dejjem ikun entro l-eżiġenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[14]

F'dan il-każ ir-rikorrenti mhux qed jikkontesta l-legalità tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas il-leġittimità tal-iskop tal-liġi (l-iskop soċjali) - imma n-nuqqas ta' proporzjonalità fil-valur lokatizju tal-fond meta kkomparat mal-kera pagabbli skont il-liġi u wkoll minħabba l-inċertezza dwar meta tista' tieħu lura l-pussess tal-fond in kwistjoni. Ma huwiex ikkontestat illi l-Istat għandu s-seta' li jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` fl-interess pubbliku, u ma huwiex kontestat ukoll illi d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, safejn huma maħsuba illi jiżguraw li n-nies ikollhom saqaf fuq rashom, huma fl-interess pubbliku.

Iżda l-Istat irid jissodisfa lill-Qrati li fil-konkret ikun inżamm dak l-element ta' bilanċ jew proporzjonalità bejn l-għan li jkun irid jintlaħaq fl-interess pubbliku min-naħa l-waħda u l-protezzjoni tad-dritt fondamentali tal-individwu min-naħa l-oħra. Il-piż biex jintlaħaq dan il-għan ma għandux jintefa' kollu fuq is-sid għaliex altrimenti ma jiġix sodisfatt l-element ta' proporzjonalità.

Fir-rigward tal-element tal-proporzjonalità, ġie deċiż illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanċiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol ma tkunx tissarraf f'leżjoni tal-istess drittijiet, għandu jirriżulta illi l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun żammet *"[a] fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of*

[12] deċiża 11/05/2017
[13] **Francis Bezzina Wettinger vs. Kummissarju tal-Artijiet** (Qorti Kostituzzjonali, deċiża 10 ta' Ottubru 2003)
[14] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim Ministru et**

the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1".[15]

Fuq dan il-punt, ġie deċiż illi:[16]

> *Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu agevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara li ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust. Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc giust u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il-Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq...*

Illi din il-kwistjoni ġiet evalwata mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem f'numru ta' kawżi, fosthom **Amato Gauci vs Malta** deċiża fil-15 ta' Settembru 2009; **Saliba et vs Malta** deċiża fit-22 ta' Novembru 2011; **Zammit & Attard Cassar vs Malta** deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 u **Buttigieg and others vs Malta** li ġiet deċiża fil-11 ta' Dicembru 2018, fejn il-Qorti sostniet hekk:

> *41. The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the low rental value which could have or was received by the applicants, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite more recent amendments), the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation (see Amato Gauci, cited above, § 63; Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 67, 11 December 2014; and Cassar v. Malta, no. 50570/13, § 61, 30 January 2018). In those cases, the*

[15] **Sporrong and Lönnroth vs Sweden** (QEDB, 12/12/1984**), Brumarescu vs. Romania** (QEDB, 28/10/1999), **Beyeler vs Italy** (QEDB, 05/01/2000); **Saliba vs Malta** (QEDB, 08/11/2005), **Edwards vs. Malta** (QEDB, 24/10/2006), **Bistrovic vs Croatia** (QEDB, 1/05/2007), **Scerri vs Malta** (QEDB, 07/07/2020)

[16] **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et** (Qorti Kostituzzjonali, deċiża 7/12/2012)

Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant`s right of property and that there had thus been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.

42. Having regard to the facts of the case and the parties` observations, the same considerations apply in the present case.

There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.

Illi bl-istess mod kien hemm evoluzzjoni tal-ħsieb mill-Qorti Kostituzzjonali għal dak li jirrigwarda vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll f'dawn s-sitwazzjonijiet. F'dan is-sens, issir referenza fost l-oħrajn għal **Maria Ludgarda sive Mary Borg vs Rosario Mifsud et.**[17] **, Rose Borg vs Avukat Generali et**[18] **u Emanuel u Dorothy miżżewġin Bezzina vs L-Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat u Madeliene Bezzina**[19].

Wara li l-Qorti qieset dawn l-insenjamenti ġurisprudenzjali, tikkonsidra li d-dispożizzjonijiet dwar it-tiġdid awtomatiku tal-kera u l-kontroll fl-ammont ta' kera huma miżuri maħsuba biex jikkontrollaw l-użu u t-tgawdija tal-proprjetà. Fil-każ tal-lum jirriżulta illi l-kirja tal-fond bdiet għexieren ta' snin ilu, meta l-fond inkera mingħand l-antekawża tar-rikorrenti akkwista propjeta' li kienet soġġetta għal kera. Meta l-antekawża tar-rikorrenti kien krew il-fond *de quo*, għalkemm huwa wisq probabbli illi kienu jafu illi l-kirja kienet se tkun regolata bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, dan ma jfissirx illi l-qagħda tagħhom bħala sidien kienet ben tutelata.

Dan l-istat (*state of affairs*) ta' nuqqas ta' għażla kienet realtà f'pajjiżna li baqa' jippersisti sa żminijiet riċenti. L-iżvolta waslet wara numru ta' sentenzi kemm tal-Qorti Kostituzzjonali kif ukoll tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fejn ġie ddikjarat li l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera kienu jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tas-sidien.

Irid jingħad illi hawnhekk mhux in diskussjoni d-dritt tal-Istat li permezz ta' leġislazzjoni jikkontrolla l-użu tal-proprjetà meta dan ikun fil-interess pubbliku. Fl-istess waqt l-Istat huwa obbligat juri li fl-applikazzjoni ta' dik il-leġislazzjoni jkunu qed jinżammu bilanċ u proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u l-interess privat.

Illi wara li kien hemm l-emendi għal Kodiċi Ċivili fis-snin 2009 u 2010, il-kera kellha tiżdied kull tlett snin. Għalkemm kien hemm dan l-bdil leġislattiv, il-proporzjonalita` li jrid l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll baqgħet karenti,

[17] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016
[18] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016
[19] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Jannar 2021

għaliex għalkemm kien hemm miljorament fil-pożizzjoni tas-sid, xorta baqa` kostrett joqgħod għal awment tal-kera kif dettat mil-liġi. Qabel id-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi, ir-rikorrenti kienet ilha snin ġġarrab leżjoni tad-dritt fundamentali tagħha.

Fuq kollox, il-Qrati tagħna ġja kellhom okkażjoni jiddikjaraw illi l-emendi l-ġodda bl-Artikolu 1531C tal-KAP 16 tal-Liġijiet ta' Malta, is-sitwazzjoni ttaffiet imma fir-rigward tal-pożizzjoni tas-sidien ma jistax jingħad li ġabu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fondamentali li s-sidien kienu qed isofru.

> *Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom.*[20]

Din il-Qorti, kif ġja kellha l-okkażjoni tesprimi ruha drabi oħra, għalhekk hija tal-fehma li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn qed jissubixxu leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom u jibqgħu kostretti li jirċievu kera tenwa rivedibbili abbażi tar-restrizzjonijiet imposti. Ir-restrizzjonijiet taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jikkostitwixxu wkoll ndħil fid-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, stante li permezz tagħhom nħolqot "*forced landlord-tenant relationship*" għal żmien indefinit, b'mod li r-rikorrenti soffrew deprivazzjoni tal-proprjetà tagħhom, stante li ma setgħux jieħu lura l-proprjetà ħlief taħt ċerti kundizzjonijiet restritti.

Huwa għalhekk ċar għal din il-Qorti li l-piż li kellhom iġġorru r-rikorrenti kien sproporzjonat u eċċessiv u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom sanċiti permezz tal-Artikolu wiehed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ġew ampjament leżi. Ir-rikorrenti kienu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom bla ma ngħata kumpens xieraq.

Għaldaqstant, l-ewwel talba tar-rikorrenti, fejn din tirrigwarda dikjarazzjoni li kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom, u partikolarment, kif stabbilit, tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ser tiġi milqugħa.

RIMEDJI

[20] **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et**, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 27/03/2015

Permezz tar-raba' talba tagħhom, ir-rikorrenti talbu l-iżgumbrament tal-intimati Galea mill-fond *de quo* u fin-nuqqas dikjarazzjoni li l-istess intimata Agius ma tistax tibqa' tistrieħ fuq dana t-titolu lokatizzju.

F'dan ir-rigward, din il-Qorti qegħda tirreferi għal kawza **Robert Galea vs Avukat Generali et**[21], fejn il-Qorti kkonsiderat:

> *Illi f`dan ir-rigward u wara li hasbet fit-tul, il-Qorti taghzel li taghmel taghha l-principji imwettqa mill-Qorti Kostituzzjonali f'cirkostanza bhal din (Ara Kost. 31.1.2014 fil-kawza fl-ismijiet Dr. Cedric Mifsud et vs L-Avukat Generali et §§ 32 – 36) u tghid li l-intimati Ganado ma jistghux jibqghu jinqdew bid-dispozizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-kapitolu 158 tal-Ligijiet ta` Malta ladarba b`dak il-mod ir-rikorrent ikun qieghed igarrab ksur tal-jedd tieghu taht l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.*
>
> *Min-naha l-ohra, huwa wkoll stabbilit li mhuwiex il-kompitu ta` Qorti mitluba tistharreg ilment ta` ksur ta` jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-gid u l-ghoti ta` kumpens xieraq biex tordna t-tnehhija millpost tal-okkupant li jkun.*
>
> *F`kaz bhal dak, ir-rimedju jrid jitfittex quddiem it-tribunal xieraq li lilu l-ligi taghti l-kompetenza specjali biex iqis kwestjonijiet bhal dawn. Dan jinghad ukoll minkejja li din il-Qorti tgawdi setghat wesghin ta` rimedju li tista` taghti f`kaz li ssib ksur ta` xi jedd fundamentali tal-parti attrici.*

Din il-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali li ġie ripetut numru ta' drabi. **Proċeduri kostituzzjonali ma humiex il-forum adattat sabiex jiġi deċiż jekk kirja għandhiex tiġi ddikjarata xolta jew jekk l-inkwilini għandux jiġi żgumbrat jew le mill-fond.**

<u>Il-likwidazzjoni tal-kumpens</u>

Illi rigward il-kumpens, ingħad li "*r-rimedju li taghti din il-Qorti huwa kumpens ghall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni civili ghal opportunita mitlufa*".[22]

Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fid-dettall fuq dan il-punt fil-kawża[23]:

> *Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti* ***Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et V Kummissarju tal-Artijiet et*** *deciza fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f`materja ta`*

[21] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottobru 2020
[22] **Maria Stella s. Estelle Azzopardi et vs Avukat Generali et** - deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Settembru 2016
[23] **Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Generali et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016

komputazzjoni ta` kumpens ghal lezjoni ta` dritt fondamentali sancit fl-artikolu konvenzjonali fuq citat gie osservat:

Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja hasset li f'certi kazijiet kellha taghti kumpens f'ammont inferjuri ghal dak li nghata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija taghhom b`mod li bilfors kumpens li jinghata ikun f'ammont vicin dak li taghti l-Qorti Ewropeja.

Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li ghandha taghti f`dan il-kaz ikun fl-ammont ta` hamsa u ghoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jiehdu l-proceduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iz-zmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` taghhom minghajr ma nghata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-ezistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn ghandu jigi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta` taghhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jizviluppaw il-fond.

Issa ghalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta` lezjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax necessarjament ma` likwidazzjoni ta` danni civili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali ghandhom jigu injorati ghall-finijiet tal-ezercizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti ghall-kaz odjern sabiex tasal ghad-determinazzjoni tal-quantum.

Dawn huma (1) it-tul ta` zmien li ilha ssehh il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taz-zmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-proceduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali taghhom, (2) il-grad ta` sproporzjon relatat mal-introjtu li qed jigi percepit ma` dak li jista` jigi percepit fis-suq hieles, konsidrat ukoll l-ghan socjali tal-mizura, (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjez sostanzjali li ghamlu l-intimati Tabone ssabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li ser taghti din il-Qorti dwar l-ezenzjoni f`dan il-kaz mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap 158.

Din il-Qorti ser tagħmel tagħha wkoll dak li ġja rriteniet f'okkażjonijiet oħra l-istess Qorti diversament preseduta[24], ċjoè:

[24] 223/2019MC **Zammit vs Avukat tal-Istat et** (deciza 15/04/2021)

*Il-Qorti tibda billi taghmel referenza ghal dak deciz fis-sentenza fl-ismijiet **Herbert Brincat et vs Avukat Generali et** (PA 27/062019) fis-sens li*

"…l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi."

Fir-rigward tal-kumpens li ghandu jigi likwidat favur individwu li jkun sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu, gie deciz illi

*"The Court reiterates that an award in respect of pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position he or she would have enjoyed had the breach not occurred (see, mutatis mutandis, Kingsley v. the United Kingdom [GC], no. 35605/97, § 40, ECHR 2002-IV)." (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020).*

Il-Qorti taghraf illi skont l-insenjament tal-Qorti Ewropea:

*"…the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free-market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)." (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020)*

Il-Qorti taghraf illi skont l-insenjament tal-Qorti Ewropea:

*"…the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free-market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)." (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020)*

Tenut kont ta' din il-ġurisprudenza għalhekk, meta l-Qorti tiġi biex tillikwida l-kumpens, hija m'għandhiex toqgħod biss fuq id-diskrepanza bejn il-kera attwali u l-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq ħieles. Fatturi oħra li jiddeterminaw l-entità tal-kumpens huma:

i) L-interess ġenerali li jilleġittimizza l-intervent leġislattiv;
ii) L-isproporzjon tal-kera attwalment mħallsa lir-rikorrenti u dak li setgħu ipperċepixxew fis-suq ħieles;
iii) Iż-żmien li r-rikorrenti u l-antekawża tagħha damu iġġarrbu l-istat ta' sproporzjon;
iv) Iż-żmien li fih ir-rikorrenti baqgħu passivi bla ma ħadu azzjoni;
v) L-inerzja tal-Istat meta baqa passiv għal snin twal sabiex jipprova jirrimedja s-sitwazzjoni;

Oltre' minn hekk, minħabba l-fatt li kull każ għandu ċ-ċirkostanzi u l-isfond tiegħu, huwa naturali li ma hemmx uniformità fil-*quantum* tal-kumpens li jiġi likwidat mill-qrati tagħna minn każ għal każ. Din il-Qorti tikkonsidra li l-leżjoni fil-konfront tar-rikorrenti bdiet mill-1 ta' Mejju 1987 (meta ġie promulgat l-att draw il-Konvenjoni Ewropea) sal-31 ta' Mejju 2021.

Flimkien ma' dak li hawn fuq jingħad, din il-Qorti ser tagħmel tagħha l-insenjament u d-direzzjoni mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Benjamin Testa et vs l-Awtorità tad-Djar et**[25], fejn intqal hekk:

*Fil-każ ta' **Cauchi v. Malta**, deċiż mill-QEDB fil-25 ta' Marzu, 2021 ingħad li:*

[25] 68/18/1AF deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Ġunju, 2021

'102. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values in the Maltese property market during the relevant period (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63).

103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted'.

33. Il-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali saret ezegwibbli u parti mil-liġi Maltija bl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319). Skont ir-rapport tal-perit tekniku nkarigat mill-ewwel Qorti, il-valur lokatizju tal-proprjeta` in kwistjoni mill-1987 sal-2018 kalkolat fuq qligħ ta' bejn 2% u 3.5% jammonta għal €63,090. Ir-rikorrenti stess jikkonċedu li minn din is-somma għandhom jitnaqqsu 30% rappreżentanti l-valur tal-għamara fl-ammont ta' €18,927. Dan iħalli l-figura ta' €44,163.

34. Fuq l-insenjamenti tal-QEDB, sabiex jiġi ffissat kumpens ġust, minn din is-somma għandhom: - jitnaqqsu madwar 30% minħabba l-interess ġenerali; jitnaqqsu madwar 20% oħra għaliex il-fond mhux neċessarjament ser jinkera għall-perjodu kollu fis-suq ħieles; - titnaqqas il-kera pagabbli skont il-liġi (mhux kemm effettivament aċċettat Carmela Testa) fis-somma ta' madwar €5,341;

35. Bażat fuq dan il-kalkolu l-kumpens ġust dovut lir-rikorrenti għad-danni pekunarji kellu jkun bejn wieħed u ieħor ta' €20,000. Ma' dan għandu jiżdied ukoll kumpens non-pekunarju. Ikkunsidrat illi kien biss fis-sena 2018 li saret il-kawża, kumpens non-pekunarju ta' €5,000 hu suffiċjenti.

36. Hu minnu li fis-sentenza Cauchi v. Malta intqal ukoll:

"107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64)".

37. Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta' din il-Qorti mhijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti mhijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi l-kera b'rata tas-suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sidien ser jirċievu kumpens għallħsara minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma mhijiex taxxabbli. B'hekk ser ikunu qegħdin igawdu minn benefiċċju sostanzjali.

Issa, il-valur lokatizju li ngħata mill-Perit Tekniku, f'intervalli ta' ħames snin, tal-fond mertu ta' din il-kawża fil-perjodu minn Mejju tas-sena 1987 sa Mejju 2021:

- 1987 (minn Mejju) sa 1991: tlettax -il elf, ħames mija u tmienja u erbgħin Ewro (€13,548)
- 1992 sa 1996: sittax -il elf, sitt mija u erbgħa u għoxrin Ewro (€16,624)
- 1997 sa 2001: dsatax -il elf u mitejn Ewro (€19,200)
- 2002 sa 2006: wieħed u għoxrin elf mija u tlieta u sebgħin Ewro (€21,173)
- 2007 sa 2011: tlieta u għoxrin elf, seba' mija u tnejn u disgħin Ewro (€23,792)
- 2012 sa 2016: ħamsa u għoxrin elf, disa' mija u ħames Ewro (€25,905)
- 2017 sa 2021 (sa Mejju): ħamsa u għoxrin elf, tliet mija u tmienja u ħamsin Ewro (€25,358)

Isegwi għalhekk li minn Mejju tas-sena 1987 sa Mejju tas-sena 2021, il-kera globali ġusta kienet tkun fis-somma ta' mija u ħamsa u erbgħin elf u sitt mitt Ewro (€145,600). Effettivament ir-rikorrenti rċevew is-somma ta' tlett elef, tmien mija u tlieta u ħamsin Ewro u sitta u ħamsin ċenteżmu (€3,853.56)[26], li turi l-iżbilanċ u sproporzjon evidenti.

Fid-dawl ta' dan kollu, u b'referenza wkoll għall-insenjament hawn fuq riprodott, din il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens pekunarju għandu jkun ta' **sebgħa u sebgħin elf, sitt mija u tnejn u tmenin Ewro (€77,682)** u li l-kumpens non-pekunarju għandu jkun ta' **sitt elef u ħames mitt Ewro (€6,500)**.

Il-kumpens pekunjarju huwa maħdum hekk:

€145,600 - €43,680 (30% għall-interess ġenerali) = €101,920

€101,920 - €20,384 (20% għall-possibbli perjodu mhux mikri) = €81,536

€81,536 - €3,853.56 (kera perċepita kif fuq maħdum) = €77,682

DECIDE

GĦALDAQSTANT, għal dawn il-motivi, il-Qorti qed taqta` u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati konformement ma' dak hawn fuq deċiż, tgħaddi biex tilqa` t-talbiet tar-rikorrenti bil-mod segwenti:

---

[26] L-ammont meħud min-nota tar-rikorrenti

1. **Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara** li l-fatti suesposti jagħtu lok u jikkostitwixxu ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali nkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. **Tiddikjara** li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u ċioe` danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti kif hawn fuq deċiż.

3. **Tilqa' t-tielet u r-raba' talba u tillikwida** d-danni pekunjarji fis-somma ta' **sebgħa u sebgħin elf, sitt mija u tnejn u tmenin Ewro (€77,682)** u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' **sitt elef u ħames mitt Ewro (€6,500)**.

4. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **erbgħa u tmenin elf, tmien mija u tnax -il Ewro (€84,812)** rappreżentanti danni pekunjarji u non-pekunjarji kif fuq likwidati hawn fuq.

5. **Tiċħad ir-raba' talba**.

L-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-intimat Avukat tal-Istat.

Ian Spiteri Bailey
Onor. Imħallef

Amanda Cassar
Deputat Reġistratur