QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis 29 ta' Mejju 2025

Numru 9

Rikors Numru 565/23TA

Joseph Borg KI 0272951M,
Emanuel Borg KI 0542855M,
Crispino Borg KI 0542755M,
Carmel sive Charlie Borg KI 0794356M,
Paul Borg KI 073162M,
Martha Camilleri nee Borg KI 0218753M,
Maria Cauchi Borg KI 638454M,
Helen Grech nee Borg KI 520259M
Joseph Saliba KI 471457M
Philip Saliba KI 289166M u b'digriet datat 11 ta' Lulju 2024 l-atti f'isem Philip Saliba ġew trasfużi f'isem in-Nutar Dotoressa Jeanette Laferla Saliba K.I. 586652(M), il-Prokuratur Legali Hilda Ellul Mercer K.I. 56754(M), Margaret Anastasi K.I. 116955(M) u Henri Saliba K.I. 353566(M)
Pio Saliba KI 316962M
Magdalena-Anna magħrufa Magdalen Manley KI 0954929
Isabella Grainger KI 371561M
Maria Pia magħrufa bħala Mariella Holmes KI 110960M
Jane drabi oħra magħrufa bħala Giovanna Chadwick
Giacinta magħrufa bħala Giacinta May drabi oħra magħrufa bħala Cynthia Drury KI 370768M

In-Nutar Dotto Philip Saliba KI 75122(M)
Joanne sive Janine Vella KI 845853(M)
Mario Sammut KI 111155(M)
Mary Dolores sive Doreen Vella KI 532658(M)
Josanne Galea KI 2247629(M)
Bernadette Dimech KI 63059(M)
Veronica Mifsud KI 173562(M)

Vs

L-Avukat tal-Istat

u

David Grasso (K.I. 0288866M) u
Antoinette Grasso (K.I. 0085166M)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Joseph Borg et (ir-rikorrenti) tal-15 ta' Novembru 2023, li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:

1. Illi huma il-propjetarji tal-fond li flat numru tnejn (2), bieb numru disgħa u tmenin (89), Santa Monika, ġewwa l-lokalita' ta' Ħal-Tarxien;

2. Illi permezz tal-causa mortis fl-Atti tan-Nutar Ann Fenech Adami , tat- tletin (3) ta' Novembru 2000, Caterina Borg,armla ta' Anthony Borg, Joseph Borg, Martha Camilleri, Maria Cauchi , Crispino Borg, Emmanuele Borg, Carmel Borg u Helen Grech, wirtu skond dispożizzjonijiet testamentarji li ħalla Anthony Borg wara l-mewt tiegħu fil-ħdax ta' Lulju 2000 (11.07.2000), permezz tat-testment unica carta tas-16 ta' Marzu 1989, fejn ħalla fost oħrajn lil martu Caterina Borg l-użufrutt u l-ulied kollha werrieta fi kwoti indaqs liema dikjarazzjoni causa mortis hawn anessa u mmarkata bħala DOK C;

3. Illi permezz tat-testment tas-sittax (16) ta' Marzu tas-sena elf disgħa mija u disgħa u tmenin (1989) Caterina Borg innominat u istitwixxiet bħal uniċi eredi universali u padruni assoluti tal-assi ereditarji tagħha u padruni assoluti tal-assi ereditarji tagħha kollha għal wara mewtha lill-uliedha , Joseph Borg , Emanuel Borg, Crispino Borg, Carmel sive Charlie Borg, Paul Borg, Martha Camilleri nee Borg, Maria Cauchi Borg, Helen Grech nee Borg, lkoll aħwa Borg , bejniethom ½ indiviż ta' appartament li illum iġib in-numru uffiċjali mija tnejn u għoxrin (122), internament immarkat bħala numru wieħed (1) , ġewwa Triq Ġuże' D'Amato ġewwa Ħal-Tarxien, liema dikjarazzjoni causa mortis qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala DOK D;

4. Illi permezz tat-testment ta' Jospeh Saliba KI 684123(M) datat tmienja (08) ta' Mejju tas-sena elf disa' mija u tmenin (1980), fl-atti tan-Nutar id-Dottor Paul

Pullicino , li miet fit-tmienja (8) ta' Frar tas-sena elfejn u sebgħa (2007), ħalla prelegat lil ħuh Anthony Saliba (li miet qablu) fl-għoxrin ta' Ġunju tas-sena elf digħa mija disgħa u tmenin (1989), il-pjena propjeta' tas-sehem li d-decuius mid-dar tar-residenza tiegħu u innomina eredi lil erbgħa ħutu l-komparenti nutar Dottor Philip Saliba, Carmelo Saliba, Anthony Saliba u Agnes mart Rosario Sammut fi kwoti indaqs bejniethom , u bis-sostituzzjoni ta' uliedhom f'kaz ta' premorjenza;

5. Il-beni in komuni tal-eredi fi kwoti fuq imsemmija kienu : (i) sesta parti indivisa (1/6) ta' flat numru tnejn (2) bieb numru disgħa u tmenin (89) Sir Temi Żammit Street, qabel Saint Monica Street . Tarxien, (ii) sesta parti indiviża (1/6) ta' fond 'White Lady' numru tlieta u disgħin (93) Saint Monica Casal Pawlu (iii)sesta parti indiviza (1/6) tal-flat numru tnejn (2) 'Mario Flats' bil-bieb numru mija tnejn u għoxrin (122) Triq Ġuże D'Amato Casal Paola (iv) sesta parti indiviża (1/6) tal-fat numru tnejn (2) Mario Flats bil-bieb numru mija tnejn u għoxrin (122) fi Triq Ġuże' D'Amato Casal Paola, liema dikjarazzjoni causa mortis qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala DOK E;

6. Illi permezz tat-testment ta' Carmela Saliba tas-sena sitta u għoxrin (26) ta' Frar tas-sena elfejn u tnax (2012), ħatret u innominat u issostitwixxit bħala werrieta universali tagħha padruni assoluti tal-ġid kollu tagħha lit-tmien ulied tagħha Joseph , Giovanna magħrufa bħala Jane mart John Chadwich , Maria Pia magħrufa bħala Mariella, Isabella, Pio, Maddalena Anna magħrufa bħala Magdalen Philip, Giacinta magħrufa bħal Cynthia aħwa Saliba fi kwoti indaqs bejniethom wieħed minn tanx-il sehem (1/12) indiviż ta' appartament li illum iġib in-numru uffiċjali mija tnejn u għoxrin (122), internament immarkat bħala numru wieħed (1) , ġewwa Triq Ġuże' D'Amato ġewwa Ħal-Tarxien, liema dikjarazzjoni causa mortis qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala DOK F;

7. Illi l-kerrejja għal dawn l-aħħar ħamsin sena jekk mhux aktar huma l-konjuġi David Grasso KI 0288866M u Antoinette Grasso KI 0085166M;

8. Illi dan il-fond kien ġie mikri lilhom bħala ir-residenza ordinarja tagħhom saħansitra minn missirijiethom, illum mejtin;

9. Illi il-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat, ċertifikat hawn anness u mmarkat bħala DOK G;

10. Illi l-kera annwali hija ta' mitejn tlieta u tletin ewro u sittin ċenteżmu (€233.60) u l-konjuġi Grasso l-aħħar li ħallsu kera kien mis-sena 2020;

11. Illi dan il-fond issa huwa maqsum bejn ħafna persuni u uħud mill-esponenti huma wkoll pensjonanti;

12. Illi permess tal-Causa Mortis 13646/23 , fl-atti tan-Nutar Anne Marie Tonna , il-Perit Arkitett Steven Ebejer, stima dan il-fond għal mija u għaxart- elef ewro (€110,000);

13. Illi permezz tal-fatt li dan il-fond kien ilu għexieren ta' snin marbut taħt dan ir-reġim ta' kera, dan il-fond qed jispċiċċa jgħaddi u jġorr piżijiet ta' taxxi ta'

suċessjoni bi qligħ vermanent miżeru meta tqabblu mas-suq, u l-esponenti qed ikunu imcaħħda milli jkollhom introjtu addizzjonali u xieraq mill-kera ta' dan il-fond mertu ta' din il-kawza;

14. Illi l-fatt li dan il-fond qed jibqa' jinqasam bejn iktar u ikar partijiet li qed jibqgħu marbutin flimkien, minkejja x-xewqa tagħhom li jillikwidaw dan il-fond u jevitaw iktar spejjeż anke lill-eredi tagħhom;

15. Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1994, ir-rikorrenti ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni fuq is-suq stante illi l-kera tar-residenza ta' fond li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqgħux taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ma setgħu qatt jiksbu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu 1914;

16. Illi ai termini tal-istess liġi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera għandha tiżdid biss darba kull tlett snin b' mod proporzjonali għal mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar;

17. Il-protezzjoni moghtija lill-inkwlini intimati David Grasso KI 0288866M u Antoinette Grasso KI 0085166M, bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwlinina stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabilit fil-ligi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni;

18. Il-livell baxx tal-kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilta' tat-teħid lura tal-propjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f' Malta f' dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwlini ikkreaw piż eccessiv fuq ir-rikorrenti;

19. Ir-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistawx jżidu l-kera b' mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huma jisgħu jitolbu li jirċievu huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

20. Dan kollu gja gie determinat fil-kawzi **Amato Gauci Vs Malta** no. 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u **Lindheim and others Vs Norway** nru. 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Gunju 2012 u **Zammit and Attard Cassar vs Malta** applikazzjonu nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015; **Anthony Debono et vs Avukat Generali et** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet **Joseph Grima et vs Avukat Generali et**, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019;

21. Ġjialadarba r-rikorrenti qed isofru minn nuqqas ta' "*fair balance*" bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet

fundamentali tal-bniedem kif deċiż b' **Beyeler vs Italy** nru. 33202/96, **J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC]**, nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III) u għalhekk hemm lezjoni tal-principju ta' proporzjonalita kif ġie deċiż f'**Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal** nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010;

22. Ir-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti tad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjetà tiegħu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide **Hutten-Czapska vs Poland [GC]**, nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, **Bitto and Others vs Slovakia**, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u **R&L, s.r.o. and Others** §108);

23. Lanqas huwa ġust u ekwu illi l-fond in kwistjoni għandu jkollu l-istess valur lokatizju impost bil-liġi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

24. Il-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jircievu, b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġà ġie deċiż mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza **Amato Gauci vs Malta** – deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u **Zammit and Attard Cassar vs Malta** deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem;

25. Il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġa' kellha okkazjoni tikkummenta diversi drabi f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li ndividwu jiġi pprivat mill-użu liberu tal-proprjetà għal hafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża "**Ghigo vs Malta**", deċiża fis-26 ta' Settembru 2006, il-Qorti sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjetà tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (55) ewro fis-sena bħala kera. Fis-sentenza "**Fleri Soler et vs Malta**", mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif ġara wkoll fil-kawża ta' "**Franco Buttigieg & Others vs Malta**" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018 u "**Albert Cassar vs Malta**" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018;

26. B'sentenza deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet **Anthony Debono et vs l-Avukat Generali et**, fit-8 ta' Mejju 2019, din l-Onorabbli Qorti ddeċidiet illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nzammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu l-kera ġusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Ġenerali gie kkundannat jħallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjeż kollha tal-kawża, u l-istess ġie deċiż fil-kawża Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet **Joseph Grima et vs Avukat Generali et**, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020;

27. Illi kien biss wara li daħlu tal-emendi tal- 2021 permezz tal- Att XXIV tal-2021 li ir-rikorrenti kellhom l-opportunita li jgawdu kera aktar gusta u allura wieħed jista' jgħid li seta' jintlaħaq dak il-bilanc ġust bejn il-bżonnijiet tal-intimati David Grasso KI 0288866M u Antoinette Grasso KI 0085166M u dak tal-esponenti;

28. Illi wara li daħal fis-sehh l-Att XXIV tal-2021 l-esponenti qed jieħdu azzjoni u jkollhom saħansitra jiffaaċċaw aktar spejjeż legali , sabiex jiġu intavolati l-proceduri relattivi quddiem il-Bord li jirregola il-Kera;

29. In vista tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi ċertament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti soffrew lezjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom ta' proprjeta' kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess għandha tagħmel din l-Onorabbli Qorti u għandha tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfaċenti għall-ksur lamentat;

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu lill din l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. Tappunta Perit Arkitett biex jagħmel valutazzjoni tal-propjeta' skond is-suq liberu u frank u jagħmel eżami tal-kirjiet fil-perjodu kollu tal-kirja minn David Grasso KI 0288866M u Antoinette Grasso KI 0085166M;
2. Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u 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-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati David Grasso KI 0288866M u Antoinette Grasso KI 0085166M, ta' 89, flat 2, Triq Santa Monika, Tarxien , u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandhom jingħatgħu r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fiċ-ċirkostanzi.
3. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ proporzjon matul is-snin sakemm daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021 u s-sidien ma għandhomx rimedju ieħor sabiex ikollhom dritt għal-kera iktar ġusta, u

jinħoloq bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix l-valur tas-suq u l-anqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Liġi.
5. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati minn issa għas-subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-iStat (l-intimat Avukat) tal-21 ta' Diċembru 2023, li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti iridu jiċċaraw dwar liema proprjeta' qiegħdin iressqu din il-kawża odjerna stante li fir-rikors promotur hemm xi drabi referenza għal proprjeta' partikolari u f'xi drabi oħrajn referenza għal proprjeta' oħra;

2. Illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti għandhom iġġibu prova xierqa tat-titolu li allegatament igawdu fuq il-proprjetà in kwistjoni u jipprovaw li għandhom jedd li jirċievu kera minn din il-proprjetà;

3. Illi preliminarjament ukoll, jekk jirriżulta li r-rikorrenti jew l-ante-kawża tagħhom ma eżawrewx ir-rimedji ordinarji mogħtija lilhom bil-liġi, din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli tistħarreġ ulterjorament l-ilmenti mressqa. Dan a tenur tal-proviso tal-Artikolu 4(2) tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

4. Illi bla ħsara għall-premess, ir-rikorrenti jridu jġibu prova illi tali proprjeta' hija effettivament mikrija lil David u Antoinette Grasso u illi hija effettivament **kirja mħarsa bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;

5. Illi bla ħsara għall-premess, il-pretensjonijiet, l-allegazzjonijiet u t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda;

6. Illi bla ħsara għas-suespost u f'kull każ ma jista' qatt jinstab ksur għaż-żmien tat-**terminu oriġinali** tal-kirja. Dan għaliex sakemm għalaq it-terminu oriġinali tal-kirja, il-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-kirja kienu dawk li ġew determinati mir-rikorrenti stess jew l-antekawża tagħhom mingħajr l-ebda intervent tal-liġi, u għaldaqstant mingħajr l-ebda indħil mill-Istat. Kull ilment marbut mal-kondizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-kirja huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li kkuntrattaw ir-rikorrenti jew l-ante-kawża tagħhom stess u dan dejjem skond il-prinċipju fondamentali ta' *pacta sunt servanda;*

7. Illi bla ħsara għall-premess, f'kull każ ma jistax jinstab ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għal dawk il-perjodi li l-istess rikorrenti ma kellhom l-ebda jedd fil-liġi li jirċievu l-frottijiet tal-istess proprjetà in mertu;

8. 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, inkluż l-Artikoli 1531Ċ, 1531D u 1531I tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi mdaħħla bl-Att XXIV tal-2021, l-esponent jippremetti illi dawn ma jilledux **l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;**

9. Illi bla ħsara għas-suespost, l-esponent jippremetti illi minkejja illi huwa konoxxenti tal-ġurisprudenza issa ben paċifika fuq l-materja in kwistjoni, iħossu doveruż jirrileva illi l-liġi suċitat: (i) għandha għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi; (ii) hija fl-interess ġenerali għax maħsuba biex tipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) iżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u l-interess pubbliku, partikolarment bl-emendi aktar riċenti;

10. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, altrimenti dwar l-allegat sproporzjon, 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;

11. Illi dejjem bla ħsara għal dak sueċċepit, f'kull każ, ir-rikorrenti ma jistawx jinvokaw l-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali biex jilmentaw dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987). Dan qed jingħad għaliex skond l-artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jsir qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987) ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4 tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta;

12. Illi bla ħsara għas-suespost, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, wieħed ma jistax jilmenta li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat jew li m'għandux rimedju effettiv. Skond l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien jistgħu jitolbu lil Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors. Din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb u ġust bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej. Illi in oltre' u mingħajr preġudizzju għas-suespost, dejjem skond l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal Liġijiet ta' Malta, sidien jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-fond u ma jġeddux il-kirja jekk juru li l-inkwilini ma ħaqqhomx ikollhom protezzjoni mill-Istat. Tajjeb li jiġi mfakkar li tali eżerċiżżju ma huwiex wieħed ta' darba u daqshekk, iżda skond l-artikolu 4A(8) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jista' jerġa jiġi mwettaq f'kull waqt li jkun hemm xi tibdil fiċ-ċirkustanzi ekonomiċi tal-kerrej;

13. Illi stante li ma ġewx u ma humiex qegħdin jiġu leżi id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, jsegwi li t-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda;

14. Illi bla ħsara għas-suespost, f'każ li l-Onorabbli Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti fosthom il-likwidazzjoni u kundanna ta' ħlas ta' kumpens u danni;

15. Illi f'kull każ u strettament bla ħsara għal dak kollu ġia eċċepit, anke li kieku għal grazzja tal-argument din l-Onorabbli Qorti kellha ssib xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tiddeċiedi li tordna lill-esponent iħallas xi kumpens jew danni lir-rikorrenti, dan għandu jkun aġġustat sabiex jirrifletti d-data ta' minn meta l-proprjetà in kwistjoni ġiet tappartjeni lir-rikorrenti sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021;

16. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi bil-liġi.

Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Rat ir-risposta tal-konjuġi Grasso (l-intimati inkwilini) tat-8 ta' J a n n a r 2024, li permezz tagħha wieġbu s-segwenti:

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 relattiva tad-defunt Anthony Borg (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 fil-kwoti rispettivi ndikati minnhom u li huma tassew konxji ta` u parteċipi f`dawn il-proċeduri u li dak indikat fir-rikors promotur jirrifletti r-rieda u l-kunsens tagħhom;

2. ILLI mingħajr preġudizzju għas-suespost, u preliminarjament ukoll, għandu jitqies li oltre l-fatt li l-kirja qatt ma ġiet rifjutata preċedentament, almenu mill maġġoranza tal-atturi, tant li l-aħħar li tħallset kien fil-24 ta` Ottubru, 2020, iż-żidiet li kienu qed isiru maż-żminijiet wara l-Att X tal-2009, kienu jiġu aċċettati, tenut kont ta' l-emendi fil-liġi aktar riċenti li pprovdew 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 in kwantu qed jitressqu lmenti dwar il-*quantum* ta' kirja attwali.

   Konsegwentement, filwaqt li l-intimati konjugi Grasso m`għandhom l-ebda riserva li jkun appuntat Perit Arkitett minn din l-Onorabbli Qorti biex jagħmel valutazzjoni tal-propjeta` mertu ta` dawn il-proċeduri, skont is-suq liberu u frank, hekk kif kontemplat fl-Ewwel Talba, diment li tali ħatra tkuna psejjeż tal-atturi, it-Tieni Talba tal-atturi għandha tiġi miċħuda stante li l-intimati Grasso għandhom jitqiesu li għandhom kull dritt jibqgħu jgawdu mill-protezzjoni ta' inkwilinat mogħtija lilhom mil-liġi u għaldaqstant l-ebda talba jew provvediment għal zgumbrament ma għandha tintlaqa' u l-ebda dikjarazzjoni ma għandha tingħata fis-sens li ma għandhiex dritt tibqa`

tistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-liġijiet li jipproteġu d-drittijiet tagħhom ta' inkwilini. Dan anki tenut kont li l-propjeta' in kwistjoni hi l-unika residenza ta' l-intimati u li b'hekk ikunu huma li jispiċċaw isofru preġudizzju serju kieku ma jibqgħux jitħallew jirrisjedu fil-propjeta` in kwistjoni;

3. ILLI preliminarjament wkoll, izda mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet oħra, l-eċċipjenti għandhom jitqiesu li mhumiex il-leġittimi kontraditturi tal-atturi in kwantu t-talbiet l-oħra 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 jekk dawn effettivament jintlaqgħu;
4. ILLI fil-mertu 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 u b'hekk ma għandha tingħata l-ebda dikjarazzjoni li l-liġijiet jew provvedimenti tal-Ordinanza (Kap 69) u tal-Kodiċi Ċivili huma leżivi tad-drittijiet tagħhom u b'hekk it-talbiet tal-atturi għandhom jiġu kollha miċħudin;
5. 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 u jkun pagabbli biss mill-Avukat tal-Istat jekk jitqies dovut fil-waqt li fi kwalunkwe każ, it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħudin kif ġia ndikat;
6. ILLI fi kwalunkwe kaz u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-intimati konjugi Grasso ċertament ma għandhomx ibatu l-ebda spejjeż konnessi ma' dawn il-proċeduri;
7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ;

Bl-ispejjeż

Rat l-atti u d-dokumenti kollha fir-rikors.

Semgħet u qrat ix-xhieda mressqa fil-perkors tas-smigħ.

Rat in-noti ta' osservazzjonijiet.

Rat li r-rikors tħalla' għal-lum għas-sentenza.

Punti ta' Fatti

Ir-rikorrenti huma propjetarji tal-fond, flat numru 2, bieb numru 89, Triq Santa Monika, Ħal Tarxien, li huwa mikri lilll-intimati inkwilini. Ir-rikorrenti wirtu tali appartament. Ilu mikri lill-intimati għal madwar ħamsin sena. Il-kera annwali hija ta' €233.60. Minħabba l-applikazzjoni tal-liġi tal-kera ta' dak iż-żmien, il-kirja tkompliet titgawda

mill-inkwilini tul dawn is-snin.

Matul iż-żmien, bis-saħħa ta' Att X tal-2009, il-kera ġiet awmentata għal €185 fis-sena u li titla' proporzjonalment mal-għoli tal-ħajja. Il-leġiżlatur ukoll daħħal proċess fejn quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, ir-rata tal-kera tista' togħla sa massimu ta' 2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq tal-fond, u dan skont artiklu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-rikorrenti bdew dan iżda mbagħad ċedew il-kawża li kienu bdew quddiem dan l-istess imsemmi bord.

Ir-rikorrenti qed jilmentaw li d-drittijiet fundamentali tagħhom qed ikunu leżi għaliex ma jistgħux jipperċepixxu kera adegwata, u di piu`, ma jistgħux ikollhom ċertezza ta' meta u jekk jirriprendux il-pussess tal-fond stante li l-liġi tagħti dritt ta'rilokazzjoni lill-inkwilini anke kontra r-rieda tar-rikorrenti.

Punti ta' Liġi

L-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens li l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta'Malta u dawk viġenti tal-Att numru X tal-2009 bil-protezzjoni li jagħtu lill-kerreja, flimkien mal-artiklu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, qegħdin jilledulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom kif imħarsa minn artiklu 37 tal-Kostituzzjoni u mill-ewwel artiklu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-ewwel skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta). B'dan il-Qorti tirrileva li fit-talbiet jissemma' biss l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Ghalhekk il-Qorti ser tkun qed tiddeciedi biss dwar dan l-artikolu u ebda artikoli ohrajn.

Ir-raġunijiet indikati fil-premessi tar-rikors promotur, *inter alia,* huma *prima facie* l-istess raġunijiet li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, dan għaliex dawn ġew ikkunsidrati li jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-propjeta` tas-sid, li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust stabbilit fl-imsemmiartiklu protokollari. Din l-interferenza kkawżata b'dawn id-dispożizzjonijiet trid tkun waħda li ma żżommx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunita` u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.

Il-Qrati tagħna baqgħu jsegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta' Strasburgu (ara espożizzjoni dettaljata tal-prinċipji tal-ġurisprudenza stabbilitimill-Qorti Ewropeja kif riflessa fil-ġurisprudenza kostanti tal-Qrati Maltin fis-sentenza **Margaret Caruana et Vs L-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili, SedeKostituzzjonali, tat-18 ta' Marzu 2021;** ara wkoll fost oħrajn **Rita Falzon -vs–Dun Saverin *sive* Xavier Cutajar et, Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali, [per Imħallef Francesco Depasquale], tal-20 ta' Ottubru 2021**).

Permezz ta' artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li ġie fis-seħħ f'Ġunju tal-2021 permezz ta' Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti għandhom, u kellhom minnufih, id-dritt li jistgħu jitolbu awment raġjonevoli fil-ħlas tal-kera. Fil-fatt ir-rikorrenti ppreżentaw tali proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera iżda mbagħad ċedew kif diġa` spjegat hawn aktar qabel.

Fir-rigward tal-legalita` tat-talba għall-iżgumbrament, din il-Qorti tgħid li m'humiex dawn il-Qrati li għandhom il-*vires* li jiżgumbraw lil xi inkwilin minn xi fond.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Jesmond Portelli et vs Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali, tal-25 ta' Novembru 2016,** il-Qorti ddikjarat li f'każ li liġi ordinarja mhix konsistenti mad-drittijiet fundamentali, ma jfissirx li dik il-Qorti ser tgħaddi biex tordna l-iżgumbrament tal-inkwilin, għax dan propju mhuwiex kompitu ta' dik il-Qorti. Dan lanqas huwa mertu ta' kawża kostituzzjonali, iżda mertu ta' kawża *ad hoc* quddiem il-forum kompetenti. L-istess ħsieb ġie rritenut ukoll fis-sentenza bl-ismijiet **Robert Galea Vs Avukat Ġenerali et, deċiża fis-7 ta' Frar 2017,** fejn dik il-Qorti ddikjarat li mhuwiex kompitu ta' Qorti li filwaqt li tkun mitluba tistħarreġ ilment ta' ksur ta' dritt fundamentali, tgħaddi wkoll biex tordna żgumbrament tal-inkwilin.

Għalhekk, din il-Qorti ssegwi dan il-ħsieb billi taqbel li mhuwiex kompitu ta' din il-Qorti li tiddeċiedi dwar l-iżgumbrament tal-inkwilini mill-fond *de quo.*

Konsiderazzjonijiet

Il-Qorti tiddikjara li hija sodisfatta li l-kirja hija waħda li twieldet qabel l-1 ta' Ġunju 1995, u għalhekk hija soġġetta għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Di fatti kemm ir-rikorrenti u anke l-intimati inkwilini finalment ma jikkontestawx dan il-fatt. Għalhekk din l-

eċċezzjoni ser tkun sorvolata.

L-intimat Avukat tal-iStat jesiġi wkoll li r-rikorrenti jridu jipprovaw it-titolu tagħhom għall-propjeta` *de quo*. Kif jirriżulta mill-provi esebiti dan it-titolu jeżisti. Il-Qorti tfakkar ukoll, li ai fini ta' dawn il-proċeduri, dawn il-Qrati rribadew konsistentement il-prinċipju li l-prova meħtieġa f'dan ir-rigward mhix dik tal-*probatio diabolica* bħal fil-każ tal-azzjoni *rei vindicatoria*, iżda prova *prima facie* li dan it-titolu jeżisti hija biżżejjed. Dan jirriżulta b'mod mill-aktar ċar mid-dokumenti esebiti u għalhekk il-Qorti mhix se taħli aktar ħin fuq din l-eċċezzjoni.

<u>Artiklu wieħed tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja</u>

Sa fejn l-azzjoni tolqot l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-AttX tal-2009 kif kienu viġenti qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021, il-fatti tal-każ in diżamina huma identiċi għal dawk ravviżati fid-diversi sentenzi tal-Qorti Ewropeja u tal-Qrati tagħna ċitati fis-sentenza **Margaret Caruana *et* Vs L-Avukat Ġenerali *et***. Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali hemm esposti. Isegwi għalhekk, li fil-każ ta' llum din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u f'ċirkostanzi simili, u cioe` f'xenarju ta' qabel l-Att XXIV tal-2021, dawn kienu leżivi tad-drittijiet fundamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artiklu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni. Pero` mhux kull rikors huwa bilfors bħall-ieħor, anzi kull kawża għandha l-varjanti tagħha kif ser jingħad aktar 'l isfel.
Bħala rimedju r-rikorrenti qed jitolbu lill-Qorti tiddikjara lill-intimat Avukat tal-iStat responsabbli għall-kumpens, u għad-danni sofferti minnhom b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom.

Din il-Qorti tara li t-talba għar-rimedji xierqa hija bbażata fuq artiklu 13 tal-Konvenzjoni li jipprovdi dritt għar-rimedju effettiv quddiem Qorti domestika. Il-Qorti tqis li din it-talba għar-rimedju xieraq hija issa ċirkoskritta għall-perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Dan għaliex, minn dik id-data r-rikorrenti setgħu jipprevalixxu ruħhom mir-rimedju mogħti bl-artiklu 4A tal-Kap. 69, introdott bl-Att XXIV tal-2021. Il-Qorti għalhekk tqis li, semmai, jekk għandha tipprovdi rimedju, u jekk dan huwa xieraq li jkun mogħti, għandha tagħmel dan biss għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021.

Dan b'applikazzjoni tal-prinċipju applikat mill-Qrati tagħna fir-rigward tal-artiklu 12B tal-Kap. 158, introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018, li ġie sostitwit bl-istess Att XXIV tas-sena 2021. Il-Qorti tqis li dan il-prinċipju għandu japplika wkoll għall-artiklu 4A tal-Kap. 69 li ġie introdott bl-istess Att u għall-istess skop: "*Minħabba li d- dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII] [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2021] 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 relevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż*" (ara **Victoria Amato Gauci *et* Vs Avukat Ġenerali *et***).

Għal-likwidazzjoni ta' kumpens xieraq, jekk dan ikun immeritat, il-Qorti għandha tapplika l-istess konsiderazzjonijiet tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEDB) fil-paragrafi 101-109 tas-sentenza **Cauchi v. Malta, deċiża mill-Qorti Ewropeja fil-25 ta' Marzu 2021**. Dan iżda sal-1 ta' Ġunju 2021.

Fl-evalwazzjoni minnha tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikanti bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta` tiegħu, l-QEDB fil-kawża **Cauchi -vs- Malta** qieset, sa fejn kien xieraq, il-valuri lokatizji fis-suq Malti tal-proprjeta` matul il-perjodi relevanti. Hija wkoll ikkunsidrat l-għanijiet leġittimi u l-"interess pubbliku" ta' dawn ir-restrizzjonijiet li jiġġustifikaw kumpens anqas mill-kumpens sħiħ li altrimenti jkun dovut skont il-valur tas-suq ħieles.

F'dan ir-rigward il-QEDB innotat li l-miżuri kkontestati f'kawżi ta' din ix-xorta ġew meqjusa li kellhom bħala għan leġittimu l-protezzjoni soċjali tal-kerrejja.

Il-QEDB madanakollu sabet ukoll li l-ħtieġa u l-interess ġenerali għal din il-protezzjoni li setgħet kienet eżistenti f'Malta meta ġew introdotti dawn il-liġijiet battiet matul il-kors tat-tlett deċenji li segwew minn dik is-sena. F'dan l-isfond il-QEDB qieset li għall-finijiet tal-għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizji jitnaqqsub'madwar 30% abbażi ta' dak il-għan leġittimu.

Il-QEDB żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta' interess pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis. Il-QEDB aċċettat ukoll li l-propjeta`, kieku ma kinetx hekk suġġetta għal din il-leġiżlazzjoni impunjata, mhux bilfors kienet sejra tinkera matul il-perjodu kollu. Dan

speċjalment fid-dawl ta' kif sploda s-suq tal-propjeta` riċentement. Il-QEDB għaldaqstant qieset bħala aċċettabbli li jitqies li t-telf attwali kien inqas minn dak iddikjarat, b'mill-inqas 20%.

Magħdud ma' dan, il-QEDB qieset li l-kera li l-applikant ikun diġa` rċieva għall-perjodu relevanti għandu jitnaqqas mill-kalkolu relevanti. F'dan ir-rigward, il-QEDB irriteniet li l-kera li għandha hekk titnaqqas hija dik applikabbli bl-istess liġi. Dan peress li l-applikant stess għażel minn jeddu li ma jżidx il-kera għal perjodu taż-żmien miftiehem. Il-QEDB ikkunsidrat li għandu jiġi mnaqqas ukoll l-ammont globali mogħti mill-Qorti nazzjonali, liema ammont jibqa' pagabbli lill-applikant jekk ma jkunx għadu ġie hekk imħallas lilu. Għaldaqstant, wara li ħadet in konsiderazzjoni ċ-ċirkostanzi tal-każ u r-rapport tal-Perit inkarigat, kif ukoll il-fatti relevanti, l-Qorti nnutat u rraġunat li kif diġa` ġie msemmi u spjegat, allura tasal għall-konklużjoni li m'għandux ikun hemm kumpens non-pekunjarju.

Għal fini ta' kjarezza, dan huwa minħabba s-sempliċi fatti kif inhuma u kif ġraw, jiġifieri li, l-Qorti dejjem setgħet tagħti u tillikwida xi danni pekunjarji fil-każ in diżamina, u setgħet tagħmel dan sa qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Wara din id-data ma kien qed iseħħ ebda ksur ta' drittijiet fundamentali għax huwa aċċettat li għal fini ta' bilanċ bejn dak li hu interess ġenerali u dak li hu interess privat, tali emendi legali huma kkunsidrati li jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-bilanċ u l-proporzjonalita`.

Dan ma jfissirx li r-rikorrenti m'humiex iġġustifikati fl-ilmenti tagħhom abbażi tal-ewwel artiklu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni. Ifisser biss li dawn iċ-ċirkostanzi, partikolarment l-eżistenza sa mill-1987 u għalhekk l-eżistenza ta' rimedju anke fi żmien l-awturi tagħha, ser ikun qiegħed jittieħed ai fini ta' fissazzjoni ta' kumpens. Irridu wkoll niftakru, li kemm -il darba ġie ribadit li in tema tal-interess ġenerali kemm il-Qrati tagħna u kif ukoll mill-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa, li l-istat igawdi minn attitudni wiesgħa ħafna fl-implimentazzjoni tal-politika soċjali u ekonomika u dan anke jekk dawn bħala riżultat ifixklu d-dritt tal-propjeta` ta' ħaddieħor (ara *inter alia* s-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Charles Adrian Strickland nomine Vs. Onor. Prim Ministru et, tal-14 ta' Lulju 2008**).

Għalhekk wara li din il-Qorti ħadet in konsiderazzjoni taċ-ċirkostanzi kollha tal-każ, il-konklużjonijiet tal-Perit minnha maħtur u s-sensiela ta' prinċipji fuq imsemmija, tasal

għall-konklużjoni, li l-ammont ta' tnejn u tletin elf, erba' mija u tlieta u tmenin Ewro (€32,483) bħala danni pekunjarji jkun iġġustfikat u ekwu. Dwar id-danni non-pekunjarji din il-Qorti tqis li ġaldarba dak li qiegħed ikun reklamat f'dawn il-proċeduri ma huwiex mis-sidien oriġinali li ħolqu l-kirja u kif ukoll bl-emendi riċenti fil-liġi ġew inidirizzati l-ilmenti tar-rikorrenti, u dan kif spjegat aktar 'l fuq, ma hemmx lok li din il-Qorti tagħti danni non-pekunjarji.

Di piu' bħala danni non-pekunjarji, jew danni morali, il-Qorti tara li dawn jingħataw għal xi tbatija li jkun għaddej minnha dak li jkun waqt iż-żmien relevanti, bħal fil-każ ta' dewmien li jista' joħloq inkwiet fil-persuna milquta miċ-ċirkostanzi. F'dan ir-rigward, issir referenza għas-sentenza ta' **Carmelina Bugeja Vs Nazzareno Spiteri et, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali, fit-30 ta' Marzu 2022.** Fil-każ odjern il-Qorti ma tara ebda dewmien jew inkella nuqqas ta' disponibilita` ta' rimedji adegwati u effettivi għad-dispożizzjoni tar-rikorrenti qua sidien tal-fond mertu ta' din il-proċedura. Ta' min isemmi wkoll li d-danni morali ma jintirtux u li kumpens non-pekunjarju jirrifletti t-tbatija morali li tkun għaddiet minnu l-vittma minħabba ksur li jkun ġie kkonstatat mill-Qorti. (Ara s-sentenza fl-ismijiet **Tabib Dr Jacob Vella et Vs Paul Magro et, deċiża 25 ta' Ottubru, 2023**).

Sa fejn dan ir-rikors jirrigwarda lill-intimati inkwilini, dawn ser ikunu lliberati mill-osservanza tal-ġudizzju għaliex kif dejjem irritenew dawn il-Qrati, il-preżenza tal-inkwilini f'dawn il-proċeduri hija rikjesta għall-integrita` tal-ġudizzju, u għaliex finalment mhumiex l-intimati li jridu jagħtu rimedju, stante li ma kinux huma li għamlu l-liġi, u kieku stess, jekk ikun il-każ, huwa l-istat li għandu jwieġeb għal xi ksur ta' drittijiet fundamentali għax huwa propju fl-obbligu tal-istat li jiggarantixxi d-drittijiet taċ-ċittadin. (Ara **Emanuel Bezzina et Vs Avukat Ġenerali, deċiża fit-30 ta' Mejju 2019**).

Decide

Għaldaqstant, il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi r-rikors bil-mod segwenti:

Tilqa' t-talbiet rikorrenti għall-ksur tal-ħarsien li jagħti artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Tillikwida kumpens pekunjarju favur ir-rikorrenti fl-ammont ta' tnejn u tletin elf, erba' mija u tlieta u tmenin Ewro (€32,483) bħala danni pekunjarji u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-iStat iħallas dan l-ammont lir-rikorrenti bl-imgħaxijiet

legali mill-preżenti sal-pagament effettiv;

Tillibera mill-osservanza tal-ġudizzju lill-intimati inkwilini.

Spejjeż għall-Avukat tal-iStat.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur