# QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
# (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

## ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

**Seduta ta' nhar it-Tnejn 30 ta' Ġunju 2025**

**Numru 6**

**Rikors Numru 230/2023**

**Franca mart il-Kaptan Michael Borg (K.I. 247445M) u Marguerite mart il-Kaptan Neville Gatt (K.I. 459940M)**
**Vs**
**Avukat tal-Istat**

**Martin Mifsud Bonnici (K.I. 0251054M)**

**Il-Qorti:**

Rat ir-rikors ta' Franca mart il-kaptan Michael Borg u Marguerite mart il-Kaptan Neville Gatt (ir-rikorrenti) tat-2 ta' Mejju 2023 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segewenti:

1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 5, Aldwych, Triq il-Frangiskani, Hamrun gja 193, Triq Villambrosa, Hamrun, li huma akkwistaw *per via di successione* minghand il-mejta ommhom Olga Mercieca li mietet fil-

25 ta' Marzu 2010 u skont dikjarazzjoni *causa mortis* tat-23 ta' Marzu 2011 fl-Atti tan-Nutar Dottor Philip Lanfranco, li kopja taghha qieghda hawn annessa u mmarkata bhala **Dok. A**. iddikjaraw l-eredita' tal-istess Olga Mercieca lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

2. Illi l-wirt ta' Olga Mercieca ddevolva fuq l-unici zewg eredi taghha ai termini ta' testment tad-19 ta' Settembru 1985 fl-Atti tan-Nutar Dottor George Bonello Du Puis fejn hija nnominat bhala l-unici eredi taghha, l-unici zewg uliedha f'ishma indaqs bejniethom.

3. Illi b'sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) Appell Numru 127/13 fl-ismijiet Franca Borg et vs Carmel Calleja et deciza fl-10 ta' April 2018, hawn annessa u mmarkata bhala **Dok. B**, il-kirja tal-fond in kwistjoni ddevolviet fuq il-konjugi Calleja u Antoinette Mifsud Bonnici, u llum fuq binha l-intimat Martin Mifsud Bonnici.

4. Illi l-konjugi Calleja u Antoinette Mifsud Bonnici llum huma mejta u ghalhekk l-unika persuna li baqa' jirrisjedi fil-fond in kwistjoni huwa l-intimat Martin Mifsud Bonnici.

5. Illi dan il-fond kien ilu abitat mill-konjugi Calleja u l-familja Mifsud Bonnici ghal aktar minn tmenin sena versu kera ta' mhux iktar minn tletin lira fis-sena, imma ai termini tal-Att X tat-2009, mill-1 ta' Jannar 2010 il-kera zdiedet ghal-€185 fis-sena. Illum b'kera ta' €216 fis-sena.

6. Illi l-fond mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-Dokument hawn anness u mmarkat bhala **DOK C.**

7. Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawza minnha ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqghux taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ma setghu qatt jizbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.

8. Illi ai termini tal-istess ligi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera ghandha tizdied biss darba kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, bl-ahhar awment li kien fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi ghall-ahhar.

9. Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilini intimati bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilini stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

10. Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza

sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.

11. Illi r-rikorrenti m'ghandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax zzid il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huma jistghu jitolbu li jircievu huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

12. Illi dan kollu gja gie determinat fil-kawzi **Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deciza 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 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Generali et deciza 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, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019.**

13. Illi gialadarba r-rikorrenti qed ssofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz 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 ghalhekk hemm lezjoni tal-principju ta' proporzjonalita kif gie deciz f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.

14. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta tieghu 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 bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu 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).

15. Illi l-anqas huwa gust u ekwu illi l-fond in kwistjoni ghandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-ligi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

16. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandhom 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-Ligijiet 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 taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi

ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza **Amato Gauci vs Malta** – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u **Zammit and Attard Cassar vs Malta** deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

17. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga kellha okkazjoni tikkummenta diversi drabi f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta' ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza "**Ghigo vs Malta**", deciza fis-26 ta' Settembru 2006, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjeta' tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala kera. Fis-sentenza "**Fleri Soler et vs Malta**", moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif gara wkoll fil-kawza ta' "**Franco Buttigieg & Others vs Malta**" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 u "**Albert Cassar vs Malta**" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.

18. Illi b'sentenza deciza 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 ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet 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 jircievu l-kera gusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Generali gie kkundannat jhallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjez kollha tal-kawza, u l-istess gie deciz fil-kawza Rikors Kostituzzjonali **Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.**

19. Illi fil-kawza **Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Generali et deciza finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali)** nhar il-21 ta' Novembru 2019 u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'cirkostanzi simili ghal dawk odjerni, izda fejn il-ksur lamentat sab l-origini tieghu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u b'hekk xorta wahda japplika l-istess insenjament ghall-kaz odjern, il-Qorti sahansitra laqghat t-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' sebgħa mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti.

20. Illi in vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi certament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed jsofri lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu ta' proprjeta kif sanciti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess ghandha taghmel din l-Onorabbli Qorti u ghandha tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfacenti ghall-ksur lamentat.

21. Illi r-rikorrenti jippretendu illi huma ghandhom jircievu d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Ligi li huma sofrew tul iz-zmien, sal-prezentata tar-rikors odjern, b'riserva ghal kull azzjoni ohra biex  jigu dikjarati wkoll ligijiet ohra li jilledu d-drittijiet Kostituzzjonali kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

22. Illi huma ghandhom jircievu d-dannu kollu soffert mill-1 ta' Awwissu 1987, *ossia* l-introduzzjoni tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem, sal-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021, u dan skond sentenza deciza mill-Qorti Kostituzzjonali **Rikors Nru. 161/2019/1 fl-ismijiet Sammut Carmel sive Charles vs Dimech Maria Stella et**, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021 fejn gie deciz illi r-rikorrenti kienu dahlu fiz-zarbun tas-succeduti taghhom fit-titolu, *ossia* huhom Joseph Borg u qablu missierhom Michael Borg, u konsegwentement ghandhom dritt jitolbu d-danni mill-bidu tal-lezjoni sofferta.

**GHALDAQSTANT ir-rikorrenti jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, sabiex jghidu l-intimati ghalhiex m'ghandhiex:**

**I)** **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Martin Mifsud Bonnici ghall-fond **5, , Aldwych, Triq il-Frangiskani, Hamrun gja 193, Triq Villambrosa, Hamrun** 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 ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandha tinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fic-cirkostanzi.

**II)** **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.

III) **Tillikwida** l-istess kumpens u danni, kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji, kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi, u dan oltre l-imghax legali applikabbli.

IV) **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

**Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni.**

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) tad-9 Mejju 2023 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

1. Illi in vena preliminari, ir-rikorrenti jridu jġibu prova:
   a. tat-titolu li għandhom fuq il-fond 5, Aldwych, Triq il-Frangiskani, Hamrun gja 193, Triq Villambrosa, Hamrun; u
   b. tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja tabilħaqq kienet regolata bil-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;**

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea *stante* li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali;

3. Illi fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

4. Illi, skont l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kwalunkwe miżura illi tikkontrolla l-użu tal-proprjetà, bħalma għandna f'dan il-każ, għandha tissodisfa tliet elementi, u ċioe il-legalità, l-interess pubbliku, u l-proporzjonalità. Ma hemm ebda dubju li l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali, u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali;

5. Illi, il-Liġijiet li qieghdin jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. Fl-istess waqt, tali Liġijiet jiżguraw illi s-sid tal-fond jirċievi kera adegwata, tenut kont tal-iskop soċjali tal-liġi in kwistjoni, u li jkun jista' jitlob awment fil-kera kull tant żmien, liema kera tkun ibbażata fuq il-valur tal-fond fis-suq miftuħ. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk dina l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur jista' jissustixxi biss jew mid-data tas-successjoni (Marzu 2010) u/jew **bejn it-30 ta' April, 1987 sal-1 ta' Ġunju 2021** u cioè mid-data stabbilita fl-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV ta' 2021;

7. Illi bla ħsara għal dak ġia eċċeppit, mal-miġja tal-**artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti ma jistgħux iżjed jilmentaw dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess **artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;

   Illi konsegwentement u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-konvenuta qieghda tokkupa l-fond in mertu bis-saħħa **Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. Konsegwentement din l-Onorabbli Qorti lanqas ma għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-konvenuta ma tistax tistrieh aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;

8. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost ma hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-proċedura.

Rat ix-xhieda mressqa.

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

**Punti ta' fatti**

Ir-rikorrenti huma propjetarji tal-fond urban 5, Aldwych, Triq il-Frangiskani Ħamrun. Dan il-fond ipprevjena lir-rikorrenti mill-wirt ta' ommhom Olga Mercieca li mietet fil-25 ta' Marzu 2010. Dan il-fond illum huwa okkupat minn Martin Mifsud Bonnici b'titolu ta' kera ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Dan il-fond għamel żmien twil mikri b'kera li ma kinitix tirrifletti dik li kellha tkun dovuta skond is-suq sakemm fil-mori ta' dawn il-proċeduri ingħatat sentenza mill-Bord li Jirregola l-Kera datata 30 ta' Settembru 2024 li bis-saħħa tagħha din ġiet awmentata għal €7000e fis-sena.

Ir-rikorrenti jilmentaw li l-protezzjoni li tagħti l-liġi lill-intimat inkwilin ma tilħaqx il-bilanċ meħtieġ biex bejn id-drittijiet tas-sid u tal-kerrej bi preġudizzju għal ta' l-ewwel għalhekk jinsistu li d-drittijiet fundamentali tagħhom ġew leżi kif ser ikun spjegat aktar 'l isfel.

**Punti ta' Liġi**

Din hija kirja regolata mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendata din il-liġi bl-Att X tal-2009. Il-Punti ta' Liġi li jikkostitwixxu l-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens, li l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta bil-protezzjoni li jagħtu lill-kerrej qegħdin jilledulhom d-drittijiet fundamentali tagħhom kif imħarsa mill-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Ir-raġunijiet indikati fil-premessi tar-rikors promotur huma 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-

proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust stabbilit fl-imsemmi artikolu protokollari.

Din l-interferenza kkawżata b'dawn id-dispożizzjonijiet ma żżommx "*bilanċ xieraq*" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal ħarsien tad-drittijiet fundamentali ta' l-individwu.

Il-Qrati tagħna baqgħu jsegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta' Strasburgu (ara espożizzjoni dettaljata tal-prinċipji ġurisprudenzjali stabbiliti mill-Qorti Ewropea kif riflessa fil-ġurisprudenża kostanti tal-**Qrati Maltin fis-Sentenza Margaret Caruana et - vs- L-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali, tat-18 ta' Marzu 2021** (ara wkoll fost oħrajn **Rita Falzon -vs- Dun Saverin sive Xavier Rik. Nru. 51/2023 Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali, [per Imħallef Francesco Depasquale], tal-20 ta' Ottubru 2021**).

**Konsiderazzjonijiet**

L-intimat Avukat jinsisti li r-rikorrenti għandhom jipprovaw it-titolu tagħhom fuq il-fond. Mid-dokumenti esebiti l-Qorti hija sodisfatta li r-rikorrenti irnexxilhom jipprovaw it-titolu tagħhom. Il-Qorti tfakkar li ai fini ta' din l-azzjoni ma hux mistenni li tinġieb il-prova djabolika iżda biss waħda sodisfaċenti li tikkonvinċi lil din il-Qorti.

Fir-risposta tiegħu l-intimat Avukat jesiġi l-prova li l-kirja hija soġġetta għal waħda regolata mil-liġijiet leżivi li jsemmi r-rikorrent. Il-Qorti mingħajr tlaqliq tiddikjara li mix-xhieda ta' l-intimat inkwilin Martin Mifsud Bonnici din hija

kirja li tirrisali għall-1939. Ne plus ultra. Għalhekk din it-tweġiba ossia eċċezzjoni qed tkun miċħuda.

Sa fejn l-azzjoni tolqot l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u ta' l-Att X 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 Ewropea u tal-Qrati tagħna ċitati fis-Sentenza Caruana et vs L-Avukat Ġenerali et. Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali hemm esposti. Isegwi għalhekk, li fil-każ tal-lum din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u f'ċirkostanzi simili, u ċioe li dawn kienu leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Bħala rimedju r-rikorrenti qed titlob lill-Qorti tiddikjara lill-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għall-kumpens u danni sofferti minnhom b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Din il-Qorti tara, li t-talba għar-rimedji xierqa hija bbażata fuq l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni li jipprovdi dritt għar-rimedju effettiv quddiem Qorti Nazzjonali. Għal-likwidazzjoni ta' kumpens xieraq il-Qorti għandha tapplika l-istess konsiderazzjonijiet tal Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEBD) fil-paragrafi 101-109 tas **Sentenza Cauchi -vs- Malta deċiża mill-Qorti Ewropea deċiża fil-25 ta' Marzu 2021**.

F'dan ir-rigward il-Qorti ma tistax ma tosservax li r-rikorrenti jew l-awturi tagħhom qatt ma istitwew proċeduri bħal dawk odjerni. Pero' lanqas ma

tista' din il-Qorti ma tieħux inkonsiderazzjoni kemm ir-rikorrenti jew l-awturi tagħhom damu jaħsbuha biex jistitwixxu dawn il-proċeduri.

Għalhekk dan il-fattur ukoll għandu jkun rifless fil-kumpens non pekunjarju għaliex kienu l-awturi tal-istess rikorrenti li kkontribixxew għat-tul taż-żmien biex jitolbu kumpens meta dan ir-rimedju ilu disponibbli għalihom sa mill-1987 u ċioe' minn meta l-Istat Malti sar aderenti għall-Konvenzjoni fl-1987. Il-Qorti tifhem, li f'kawżi ta' natura Kostituzzjonali preskrizzjoni ma teżistix, imma lanqas ma jfisser li din il-Qorti għandha tinjora għal kollox il-fatt li l-awturi tar-rikorrenti u r-rikorrenti infushom baqgħu għal dan iż-żmien kollu ma jagħmlux l-azzjoni odjerna.

Fl-evalwazzjoni tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikant bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, il-QEBD fil-kawża Cauchi -vs- Malta qieset, sa fejn kien xieraq, il-valuri lokatizzji fis-suq Malti tal-proprjetá matul il-perjodi rilevanti. 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-QEBD innotat li l-miżuri kontestati f'kawżi ta' din ix-xorta ġew meqjusa li kellhom bħala għan leġittimu l-protezzjoni soċjali tal-kerrejja. Il-QEBD madankollu 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-QEBD qieset li għall-finijiet tal-għoti ta’ kumpens, tali valuri lokatizzji jitnaqqsu b’madwar 30% abbażi ta’ dak l-għan leġittimu.

Il-QEBD żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta’ interess pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis. Il-QEBD aċċettat ukoll li l-proprjetá, kieku ma kinitx hekk suġġetta għal din il-leġislazzjoni impunjata, mhux bilfors kienet sejra tinkera matul il-perjodu kollu. Dan speċjalment fid-dawl ta’ kif sploda s-suq tal-propjeta’ riċentement. Il-QEBD għaldaqstant qieset bħala aċċettabbli li jitqies li t-telf attwali kien inqas minn dak iddikjarat, b’mill-inqas 20%.

Magħdud dan kollu, il-QEBD qieset li l-kera li l-applikant ikun diġa rċieva għall-perjodu rilevanti għandu jitnaqqas mill-kalkolu rilevanti. F’dan ir-rigward, il-QEBD 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-QEBD 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.

Di pju din il-Qorti ser tkun qed tillimita l-likwidazzjoni sa qabel l-introduzzjoni tat-tibdiliet fil-liġi u ċioe’ sal-21 ta’ Ġunju 2021 u dan għaliex wara dan il-perjodu r-rikorrent għandha għad-disposizzjoni tagħha rimedju adegwat.

Għaldaqstant wara li ħadet in konsiderazzjoni ċ-ċirkostanzi tal-każ u r-rapport tal-Perit inkarigat minnha, il-Qorti tasal għall-konklużjoni li fiċ-ċirkostanzi l-ammont ta’ sebgħin elf ewro (€70,000) bħala danni pekunjarji

jkun adegwat. Bħala danni non-pekunjarji l-Qorti qed tillikwida kumpens ta' tlett elef ewro (€3000).

Kwantu l-intimat inwklin dan ser ikun illiberat mill-osservanza tal-ġudizzju għaliex fl-ewwel lok mhux hu jrid iwieġeb għal din il-Liġi imma l-istat. Di pju mhux hu jrid jagħti rimedju iżda l-Istat. Il-presenza tiegħu hija biss meħtieġa fl-ewwel lok bħala sens ta' ġustizzja biex ikun jista' jipparteċipa fid-diskussjoni u t-tieni lok għall-aħjar integrita' tal-ġudizzju.

**Deċide**

Għaldaqstant il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi t-talbiet bil-mod segwenti:

**Tilqa' l-ewwel talba rikorrenti.**

**Tilqa' t-tieni talba rikorrenti.**

**Tilqa' t-tielet u r-raba' talba rikorrenti** billi tillikwida l-kumpens fl-ammont ta' tlieta u sebgħin elf ewro (€ 73,000) bl-imghaxijiet legali mill-presenti sal-pagament effettiv.

Tillibera lill-intimat mill-osservanza tal-ġudizzju.

Spejjes a' karigu tal-Avukat tal-Istat.

**Imħallef Toni Abela**

**Deputat Reġistratur**